



REALITNÍ FLASH

Měsíčník pro realitní kanceláře a samostatně podnikající makléře
Obsah ročníků 2025 a 2024

- **Leden 2025:** Změny při aukcích nemovitostí a soutěžích o nejvyšší nabídku od 1.1.2025; Trendy bydlení v ČR, analýza trhu pro období 2022-2024; Aktuální stav digitalizace stavebního řízení; FAÚ aktualizoval metodický pokyn pro kopírování občank; Změny v oznamování kontaktní osoby na FAÚ; Přehled nejdůležitějších daňových, pracovně-právních a mzdových změn od 1.1.2025; Zamyšlení, jaká nebezpečí skrývají mnohé manuály práce v realitách; Dotazník pro realitní makléře aneb odhalte (skryté) možnosti vašich makléřů
- **Únor 2025:** Rizika při předčasném předání nemovitosti; Změna vlastníka pronajatého bytu a předplacený nájem; Pozemky nespojené s vlastnictvím jednotky; Právníkové osoby mohou žádat zadostiučinění za zásah do dobré pověsti; Dohody o provedení práce - pravidla pro účast na pojištění; Opravdu polovině Čechů hrozí sankce až 400 tis.Kč za chybějící plány?; Zamyšlení, proč někteří klienti nechtějí prodávat přes realitní kancelář; Zprostředkovatelská smlouva o výhradním poskytování realitních služeb - vzor; Paragrafová část realitního zákona týkající se zprostředkovatelských smluv
- **Březen 2025:** Jednostranné zvyšování nájemného u nájmu bytu; Je nutný souhlas vlastníka s užíváním veřejné cesty - účelové komunikace?; Zajímavosti a katastr nemovitostí; Stanovisko FAÚ ohledně sdílení informací v rámci finanční skupiny; Oznámení kontaktní osoby na FAÚ - odpovědi na 3 důležité otázky; Doporučená úprava v rezervační smlouvě; Zamyšlení, proč si prodávající při prodeji vybrali právě vás
- **Duben 2025:** Česká obchodní inspekce a realitní činnost; Vady nemovitostí týkající se rozporu se stavebním právem; Rozdělení domu na jednotky vs. dohoda o užívání; Bydlení v Praze - jak rostou ceny nových a starších bytů; Interaktivní cenová mapa nájmu na stránkách Ministerstva financí; 365 náborových aktivit - každý den jedna akce
- **Květen 2025:** Správa spoluvlastněné nemovitosti; Vystěhování nájemníka bude snazší - notářský zápis je znovu exekucním titulem; DPH a stavební pozemky - změny od 1.7.2025 a 6 nejčastějších modelových situací z praxe; Bytový trh pod lupou - vývoj cen a trendy prodeje bytů; Drobné stavby - rozdíl mezi katastrálním a stavebním zákonem; Drobné a jednoduché stavby podle stavebního zákona - příklady a definice; Jak řešit nesoulad mezi stavební dokumentací a skutečným stavem prodávávaného bytu; Co všechno najdeme na stránkách FAÚ se vztahem k realitní činnosti; Proč některé realitní kanceláře rostou - a jiné stagnují
- **Červen 2025:** Tři důležité změny v oblasti bytového nájmu; Když si člen SVJ „přistaví“ pokoj - co s tím může společenství dělat; Katastr pod lupou - právní i praktické dopady změn; Koncesionářské poplatky od května 2025 ve vztahu k realitnímu zprostředkování; Elektromobilita a nové stavby - kdy je nutné počítat s dobíjecími stanicemi; Podceňovat hodnotu nemovitosti při pojištění se nevyplácí; Flexinovela zákoníku práce účinná od 1.6.2025; Nábor zakázek, který si nenaplánujete v kanceláři - a přitom funguje
- **Červenec 2025:** Změny v DPH od 1.7.2025 se vztahem k nemovitostem; Nová pravidla pro výpočet podlahové plochy - pozor při prodeji novostaveb; Nemovitost a bitcoin - klidně i v Česku; Nařízení odstranění černé stavby aneb když výjimka potvrzuje pravidlo; Zjišťování skutečného majitele - nové pokyny FAÚ; Musí makléř řešit AML kontrolu klienta, když prodává nemovitost obce?; Krádež neznamená



automaticky pojistné plnění - co musí makléř vědět; Povinná registrace u ČT a ČRo; Zamyšlení, které zakázky jsou pro realitní zprostředkovatele nejvíce ziskové

- **Srpen 2025:** Národní geoportál územního plánování; Veřejně přístupná účelová komunikace a její znaky; Pojmy, na které si musí dát makléř pozor; Moderace smluvní pokuty; Makléř jako influencer - příležitost i právní minové pole; Kryje při nehodě pojistka i klienta, kterého makléř veze v autě?; Zamyšlení, proč realitní makléř nemá vozit zájemce na prohlídku; Interní směrnice RK - Přeprava klientů makléřů; Hodinová sazba makléře - a proč si o ni říct bez omluvy
- **Září 2025:** Identifikace klienta na dálku - FAÚ potvrdil jednoduchý a legální postup; Přiměřená sleva z kupní ceny - nový pohled Nejvyššího soudu; Výpověď podnájmu bytu očima judikatury; Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek; Inzerovaná vs. skutečná cena nemovitosti - statistiky za poslední období; Kombinovaná stavba opěrné zdi podle NSZ; Jak na AML kontrolu klienta z řad ambasad a diplomatů; FAÚ vydal metodický pokyn ohledně SVZ a hodnocení rizik; Ovlivněte okamžiky, které rozhodnou, zda si klient vybere vás - nebo konkurenci
- **Říjen 2025:** Kdy (a jak) se mohou sousedi zbavit problémového vlastníka bytu; Elektronické podpisy - právní síla ve světle judikatury; Veřejně přístupná cesta přes soukromý pozemek - vlastnictví vs. veřejný zájem; Výmaz exekutorského zástavního práva z katastru - smutná realitní praxe; Historické právo stavby - starý institut s mimořádnou aktuálností; Nájem státních pozemků podle nové vyhlášky SPÚ; Praha transparentní - město otevírá data o svém majetku a nájemních smlouvách; FAÚ mění pohled na transakce s vysoce rizikovými zeměmi; Pozastavení výkonu správy cizího majetku u pěti advokátů; Abyste získali každého klienta (zakázku) - dříve, než otevřete pusť
- **Listopad 2025:** Kdo platí za staré závazky při převodu (prodeji) bytu; Převod nemovité věci - kdy smlouva nestačí; Dobrověrný nabyvatel: kdy „stačí“ věřit katastru; Změny zástavního práva už nejsou tabu - ČÚZK mění dlouholetou praxi; Rodinná domácnost: když i nevlastník může zastavit prodej; Nové povinnosti při zaměstnávání cizinců: pozor na pojem „neohlášení práce“; Advokáti mohou nově ověřovat pravost elektronických podpisů; Kdy a proč uvažovat o přechodu z OSVČ na obchodní společnost; Zamyšlení na téma: makléř jako průvodce, ne prosebník
- **Prosinec 2025:** Zrušení trvalého pobytu v prodávané nemovitosti; Jak na jednostranné zvýšení nájemného; Běžná údržba a drobné opravy: změny pro nájemní byty od 1.1.2026; Flipování podílů není nemravné: závěr nejvyššího soudu; ESK už nebude veřejná - co se mění pro realitní zprostředkovatele; Nejčastější chyby v kupních smlouvách; Legalizace podpisu u osob, které nemohou číst nebo psát; Nové limity pro investiční hypotéky: co se mění od 1.4.2026; Nová pravidla pro posuzování úvěruschopnosti; Airbnb v pronajatém bytě: kdy jde o hrubé porušení povinností nájemce; Bytový trh ve 3Q/2025: ceny rostou a rozdíly mezi regiony se prohlubují; Každý týden trochu jiný - profesní růst jako proces
- **Leden 2024:** Daň z dosud nezaplaceného nájmu; Trojstranná smlouva vs. tři účastníci; Energetická věcná břemena; Stručný přehled daňových změn pro rok 2024; Malé zamyšlení týkající se úkolníků prodeje
- **Únor 2024:** Černá a neoprávněná stavba podle nového stavebního zákona; Historická stavba a její legalizace, resp. dva důležité roky 1976 a 2007; Malé



zamyšlení, co má největší vliv na to, zda nabranou zakázku prodáte; Pět základních konceptů prodeje; Vzory dohod: O úpravě prodejní ceny a O ukončení spolupráce

- **Březen 2024:** PENB - průkaz energetické náročnosti budovy; Odpovědnost za škodu, pokud v pronajatém bytě praskne vodovodní ventil; Bezpečnost advokátních úschov při realitních obchodech; Vzory pro RK: Žádost o úschovu peněžních prostředků a Evidence úschov; Dochází k oživení realitního trhu? Zamyšlení, proč je s prodávajícími vždy takový boj o prodejní cenu
- **Duben 2024:** Bytové spoluvlastnictví a změna jednotek; Vybraná stanoviska Finančního analytického úřadu; AML manuál a vzorová dokumentace pro realitní zprostředkovatele; Co jsou notářské zápisy se svolením k vykonatelnosti?; Výpověď nájmu v případě užívání bytu ke krátkodobým pronájmům; Zamyšlení, proč by měli prodávající realizovat makléřovo doporučení ohledně prodeje
- **Květen 2024:** Stavby a její doklady a jak postupovat, pokud při prodeji stavební dokumentace chybí; Stanovisko pojišťoven k plnění z realitní pojistky; Když si chcete sepsat závěť sami; Statutární města; Návrh vyhlášky k digitalizaci NSZ; Novela AML zákona účinná od 1.5.2024; Co by mohla (měla) obsahovat makléřova složka Zakázka
- **Červen 2024:** K některým změnám podle nového stavebního zákona; Stavba jinak ve skutečnosti a jinak na KN; Lze odstoupit od nájemní smlouvy?; Proč neplátcí DPH odvádějí DPH z reklamy na Facebooku a Google?; Seznam listin o manželském majetkovém režimu; Tip, jak na argumentaci tržní ceny při náborovém jednání
- **Červenec 2024:** Může pronajímatel přerušit neplátcímu nájemci dodávky služeb?; Portál stavebníka - novinka spuštěná v souvislosti s plnou účinností NSZ; Změny pro RK u zaměstnávání "dohodářů" od 1.7.2024; V dohledu (?) nová možnost pro vystěhování neplátcího nájemníka; Zúžení společného jmění manželů a realitní obchod; Další prováděcí předpisy k novému stavebnímu zákonu; Aktualizovaný seznam vysoce rizikových třetích zemí z pohledu AML zákona; Oznámení kontaktní osoby na FAÚ - vzor; Whistleblowing po roce účinnosti a související povinnosti pro RK; Zajímavá novinka na katastru ohledně dálkového pořizování LV; Tip, jak úspěšně argumentovat odpovídající (nepodbízivou) provizi
- **Srpen 2024:** K právu třetích osob užívat služebnost cesty a stezky; Různé druhy nájmu a jejich ukončení; K obraně proti kolaudačnímu rozhodnutí (souhlasu) ve světle NSZ; Duplicitní zápis vlastnictví v katastru nemovitostí; Něco málo o darovací smlouvě; Zamyšlení, proč někteří makléři prodávají na méně prodejních prohlídek; Objednávka realitních služeb při zprostředkování koupě - placená poptávka, vzor
- **Září 2024:** Anuita a družstevní byt; Dohoda o převodu družstevního podílu v bytovém družstvu - vzor; Dohoda o finančním vypořádání v souvislosti s převodem družstevního bytu - vzor; Starosta obce a jeho pravomoci; Konec kolků je za dveřmi; Realitní marketing a daně; Změny v dálkovém nahlížení do katastru; Zamyšlení, proč se někteří makléři pravidelně potkávají se svými prodávajícími
- **Říjen 2024:** Doba elektronická a katastr nemovitostí; Nová právní úprava umožňující vystěhování problémových nájemníků; Obrana proti pozbytí práva k nemovitosti na základě nepoctivé smlouvy; Odpovědnost za škodu způsobenou pádem budovy nebo její části; Dohoda o vypořádání spoluvlastnictví; Poučení prodávajícího ohledně projektové dokumentace podle NSZ - vzor; FAÚ aktualizoval metodický pokyn ohledně kontroly klienta; Co přesně prodávající požadují po makléřích?; Smlouva o výhradním zprostředkování - vzor



- **Listopad 2024:** Některá specifika bytového nájmu; Exekuční příkaz k provedení exekuce přikázáním jiné peněžité pohledávky a nájem; Předmanželská smlouva a manželský majetkový režim; Úředně ověřené překlady, apostila a superlegalizace; Bude legalizace černé stavby podle NSZ opravdu těžší?; Vývoj cen nemovitostí; Změny v nabývání vlastnického práva k zemědělské půdě od 1.7.2024; Když byste poptávajícím při koupi ušetřili, mohli by vám za to zaplatit?; Zprostředkovatelská smlouva o zprostředkování koupě - vzor
- **Prosinec 2024:** Umělá inteligence - nástroj, který může změnit práci i život makléře; Mimořádné vydržení - terminologie a dokazování; Trestní odpovědnost nájemce v případě nevyklizení bytu; Výpověď nájmu bytu pro neplacení nájemného - vzor; Mají vlastníci obranu proti nevyžádaným nabídkám na odkup/výkup?; Musí se i realitní makléři registrovat u RRTV?; Stanovisko FAÚ k identifikaci nezletilých osob; Zamyšlení na téma: Také na konci roku bilancujete?

PODPORA PRO REALITNÍ KANCELÁŘE A SAMOSTATNĚ PODNIKAJÍCÍ MAKLÉŘE NA
www.gaudens.cz



Věděli jste, že v roce 2026 společně s Vámi slavíme již 30 let od založení Realitní akademie Gaudens?

Děkujeme za důvěru.

