

REALITNÍ FLASH

Měsíčník pro realitní kanceláře a samostatné makléře
Ročník 2026, období leden - listopad

Leden:

- Ústní změny písemných smluv - kdy je změna platná i bez písemného dodatku
- Vzor Dodatku ke zprostředkovatelské smlouvě o úpravě prodejní ceny
- Vzdání se práva z vadného plnění není kapitulace, ale vyvážená dohoda
- Vada = sleva? Ano, ale přiměřeně
- Reálné rozdělení nemovitosti jako způsob vypořádání SJ (dříve SJM)
- Přístup k nemovitosti přes cizí pozemek: kdy se lze spolehnout na soud
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou - co to znamená pro vlastníky
- Smluvní pokuta - kdy chrání a kdy ne
- Hypoteční sazby ke konci roku 2025: stagnace pod 5 procenty
- Jistota nájmu a role státu: co se mění v nájemním bydlení
- Počet dlužníků na nájemném meziročně výrazně klesl
- Digitalizace stavebního řízení se odsouvá do roku 2030
- Souhrn daňových a mzdových novinek od ledna 2026
- Co makléřům skutečně vydělává peníze (a proč to nezačíná u inzerátu)
- Makléř jako odborník: proč prodávající hledá někoho jako advokáta

Únor:

- DPH u nemovitostí: Finanční správa konečně vydala oficiální výklad
- Zrušení bytového spoluvlastnictví: soud už nebude „krýt“ nefunkční stav
- Drony v realitní praxi: kde končí hračka a začíná právní odpovědnost
- Náledí před domy: kdo odpovídá za úrazy a škody?
- Třináctá novela stavebního zákona: rychlost na úkor předvídatelnosti
- Spoluvlastníci a užívání společné věci
- Nejen auta, ale i kola: nové parkovací povinnosti u staveb
- Realizované ceny prodejů v roce 2025
- Financování bydlení: rok 2025 přinesl jeden z nejvyšších objemů v historii
- Dálkový přístup do Evidence skutečných majitelů
- Nové povinnosti advokátů při provádění úschov
- Když zakázku opravdu potřebujete - a proč to nesmí být vidět

© Copyright Gaudens s.r.o.

Březen:

- Prodáváte byt po stavebních úpravách? Pozor na souhlas SVJ
- Spoluvlastnictví nemovitosti: kdo ji může užívat a co to znamená pro prodej
- Když je nemovitost jen zajištěním dluhu: co je zajišťovací převod
- Předběžné opatření: jak může soud zastavit realitní transakci
- Nájem po smrti nájemce: kdy se byt opravdu uvolní
- Prodej stavebních pozemků zpomalil: dnes trvá téměř půl roku
- Stavební povolení a soudy: co se od roku 2026 mění
- Když katastr přeruší vkladové řízení: co to znamená pro realitní transakci
- Praha poroste na 1,4 milionu obyvatel: co to znamená pro realitní trh
- Dubajský realitní boom pod tlakem: hrozí korekce cen?
- Ztráta důvěry začíná tónem hlasu

Duben:

- Černá stavba při prodeji: problém, který nekončí podpisem kupní smlouvy
- Má prodávající právo vidět úvěrovou smlouvu kupujícího?
- Právo stavby: opomíjený nástroj, který může řešit neprodejné pozemky
- Společník fakturuje své realitce? Pozor, může to být „mzda“.
- Katastr už jen s přihlášením: konec anonymního zjišťování vlastníků
- Regulace venkovní reklamy v Praze: plachta „Na prodej“ může být problém
- Pozemek, stavba a daně: co ve skutečnosti prodáváte
- Pozemky jdou nahoru rychleji, než se čekalo
- AML kontroly přitvrzují: když se řeší advokáti, měli by zbystřit i makléři
- Kolik stojí hodinová práce makléře?

Květen:

- GDPR v realitách: jedna stížnost klienta může znamenat kontrolu i pokutu
- Kupní smlouva na nemovitost bez uvedení kupní ceny? Nejvyšší soud říká ano
- Airbag makléře: může vás před škodou ochránit slib odškodnění?
- Může pronajímatel zakázat nájemci chov zvířete v bytě?
- Na jak vysoké úroky z jistoty má nájemce bytu právo?
- Odhad ceny zdarma: může ho makléř nabízet bez živnosti na oceňování?
- Bytový trh mění tempo: největší růst dnes často nepřichází z Prahy
- Nestačí list vlastnictví: právní vady, které makléři často přehlédnou
- FAÚ vydal aktualizovaný seznam vysoce rizikových třetích zemí
- Makléř nebo kamarád? Proč se to někdy vymstí
- Právní vývoj v realitách je potřeba sledovat: co platilo včera, dnes nemusí obstát

© Copyright Gaudens s.r.o.

Červen:

- Ateliér dnes, byt zítra? Tisíce ateliérů mohou získat novou hodnotu
- Pozor na vady nemovitostí: Jeden problém může znamenat roky sporů
- Nájem nebo podnájem? Rozdíl se začíná zmenšovat
- Nájemce odešel dříve. Má pronajímatel nárok na zbytek nájmu?
- Koupím pozemek. Mám stavební povolení. Mám vyhráno?
- Může pronajímatel požadovat nájemné od dvou nájemců zároveň?
- Další změny stavebního zákona na obzoru. Co by měli makléři sledovat?
- Dálkové odečty energií. Další povinnost, na kterou se kupující začínají ptát
- Byt na investici: nejvyšší výnos ještě neznamená nejlepší investici
- Proč nestačí být sympatický - důvěra je něco jiného

Červenec:

- Proč by měl mít realitní makléř hodinový sazebník
- Příklad textu Sazebníku na webové stránky makléře/RK
- Co všechno by měl makléř zkontrolovat, než přivede kupujícího
- Kontrolní seznam před podpisem rezervační smlouvy
- Smlouva o smlouvě budoucí - a co když druhá strana couvne
- Nájem nebytových prostor: několik věcí, které ve smlouvách často chybí
- Mikrodomy a mobilní domy: ne každá malá stavba je jednoduchý obchod
- Jaká jsou rizika, když si dva makléři založí realitní kancelář s podíly 50:50
- Rezidenční trh nepolevuje. Co ukazují poslední data?
- Poroste daň z nemovitých věcí?
- Kupující nekupuje jenom byt. Kupuje celý svůj budoucí život.

Srpen:

- AI Act: Kdy musíte přiznat, že obsah tvořila umělá inteligence
- AI Act? Nejde jen o fotografie, AI zasahuje téměř do celé práce makléře
- Může prodávající zakázat kupujícímu, aby byt dál prodal?
- Katastr pod větší kontrolou. Co se má od roku 2027 změnit?
- Makléř zastupuje realitní kancelář. Umí své oprávnění prokázat?
- Makléřská plná moc, vzor
- Největší konkurent makléře není jiný makléř. Je to klientova nejistota.

Září:

- AI Act platí měsíc a už je kolem něj mýtů jako kdysi kolem GDPR
- Vlhkost v bytě nemusí být problém jen vlastníka. Odpovědnost může nést i SVJ
- Prodáváte pozemek plný harampádí? Nemusí jít jen o problém s fotografiemi

© Copyright Gaudens s.r.o.

- Ocenění nemovitostí pro dědické řízení: kdy stačí odhad makléře?
- Dočasná stavba není navždy. Co musí makléř zkontrolovat před prodejem
- Když dům patří dětem, ale bydlí v něm nový partner rodiče
- Daň z nemovitých věcí v roce 2027: inflační koeficient zůstává beze změny
- Jste jednatelem realitní kanceláře? Pozor na tyto chyby
- AML od července 2027: co se pro zprostředkovatele změní
- Ucelená třídílná edice pro makléře. Už ty knihy máte?
- Mimo Prahu a Brno roste trh jinak. Regiony táhnou ceny i počet prodejů
- „My jsme malé město“ - výmluva, která škodí makléřově reputaci

Říjen:

- Exkluzivita na delší dobu než 6 měsíců? RK může mít i tak nárok na provizi
- Další novela stavebního zákona. Co z ní potřebuje makléř vědět
- Zprostředkovatelské smlouvy online? Od ledna 2027 přibude nová povinnost
- Může dostat vlastník bytu pokutu od SVJ? A jak to má makléř kontrolovat?
- Pronájem bytu více studentům. Jak správně nastavit smlouvu a odpovědnost
- Nabídková cena není cena tržní. U rodinných domů je rozdíl mimořádně velký
- Jste jediný jednatel a společník RK? Můžete být současně jejím zaměstnancem
- Jak pro nábor využít své koníčky a komunitu

Listopad:

- EET se vrací. Stačí nepřijímat hotovost? Tak jednoduché to není
- „Tlačítková“ novela není jen pro e-shopy. Potvrzuje to i MMR
- Preambule smlouvy není jen ozdoba. Někdy může rozhodnout
- Může pronajímatel požadovat nekuřáka?
- Stavební pozemek? Pozor na etapizaci
- Když stavební úřad mlčí: nově to nemusí znamenat jen další čekání
- Spoluvlastnický podíl může mít větší cenu, než za kolik byl koupen
- Dluhy realitní kanceláře: kdy za ně může osobně odpovídat její jednatel
- Notářský zápis může urychlit vyklizení bytu. Ale pozor na prodloužení nájmu
- Chyba v prohlášení vlastníka se nepromlčuje
- Realizované ceny bytů se po půl roce opět pohnuly
- Prodejní technika „Poloviční Nelson“ - odstranění poslední překážky

© Copyright Gaudens s.r.o.

PODPORA PRO REALITNÍ KANCELÁŘE A SAMOSTATNÉ MAKLÉŘE NA www.gaudens.cz



V roce 2027 slavíme 31 let Realitní akademie Gaudens.
Děkujeme za vaši důvěru.

© Copyright Gaudens s.r.o.