



REALITNÍ FLASH

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



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



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



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



- ❖ 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

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



V roce 2026 slavíme 30 let Realitní akademie Gaudens.
Děkujeme za vaši důvěru.

