EET 2.0 PRO REALITNÍ ZPROSTŘEDKOVATELE

JAK SPRÁVNĚ PŘIJÍMAT PLATBY A VYHNOUT SE POVINNOSTI EVIDENCE TRŽEB



EET 2.0 pro realitní zprostředkovatele

1. Úvod - proč se EET 2.0 týká také realitních kanceláří a makléřů 3
2. Co je evidovaná tržba a kontaktní platba 3
3. Které platby evidenci tržeb nepodléhají 5
4. Modelové situace z realitní praxe 6
5. Jak nastavit přijímání plateb bez kontaktních plateb 11
6. Co dělat, když klient nabídne platbu při osobním jednání 14
7. QR platby a okamžité bankovní převody 16
8. Rezervační platby a jejich právní povaha 18
9. Co když realitní kancelář kontaktní platby přijímá 20
10. Jak správně používat připravené dokumenty 22
11. Nejčastější otázky a odpovědi 24
12. Právní základ a související odkazy 27
13. Závěrečné shrnutí a doporučení 29

Vydavatel: Gaudens s.r.o.
Vydání: listopad 2026
© Gaudens s.r.o., 2026. Všechna práva vyhrazena.

Tento materiál vychází ze zákona č. 180/2026 Sb., o evidenci tržeb, ve znění známém ke dni 3. listopadu 2026, a z dostupných výkladových informací příslušných orgánů veřejné správy. Zohledňuje právní úpravu, jejíž hlavní část nabývá účinnosti dne 1. ledna 2027.

Obsah publikace představuje odborný právní výklad a praktická doporučení pro realitní zprostředkovatele. Nenahrazuje individuální právní posouzení konkrétních smluvních vztahů, plateb a způsobů jejich přijímání.

Povinnost evidence tržeb se vždy posuzuje podle skutečných okolností konkrétního případu. Samotné přijetí interní směrnice nebo zveřejnění zásad přijímání plateb nezaručuje, že realitnímu zprostředkovateli evidenční povinnost nevznikne.

1. Úvod - proč se EET 2.0 týká také realitních kanceláří a makléřů

Od 1. ledna 2027 se v České republice zavádí nová elektronická evidence tržeb, označovaná jako EET 2.0. Jejím právním základem je zákon č. 180/2026 Sb., o evidenci tržeb, který stanoví, jaké platby podnikatelé musí evidovat a za jakých podmínek.

Nová pravidla se mohou týkat také realitních zprostředkovatelů - realitních kanceláří a samostatně podnikajících realitních makléřů. Nezáleží přitom na tom, zda jde o velkou realitní společnost s desítkami makléřů, malou kancelář nebo jednotlivce podnikajícího na vlastní účet. Rozhodující je především charakter a způsob přijímání plateb.

V realitní praxi se přitom běžně pracuje s provizemi, rezervačními poplatky, úhradami za ocenění nemovitostí nebo dalšími službami. Mnozí makléři předpokládají, že pokud nepřijímají hotovost a všechny platby směřují na bankovní účet, EET se jich netýká. **Tak jednoduché to ale není.**

Nový zákon totiž zavádí pojem *kontaktní platba*. Za určitých okolností může evidenci podléhat nejen hotovost, ale také platba platební kartou, prostřednictvím QR kódu nebo okamžitým bankovním převodem. Rozhodující může být například to, zda klient platbu uskuteční při osobním jednání s makléřem.

Představme si běžnou situaci. Makléř se s klientem sejde k podpisu rezervační smlouvy. Klient má podle smlouvy uhradit rezervační poplatek na účet realitní kanceláře. Makléř mu nabídne QR kód a klient částku během jednání odešle ze svého mobilního bankovnictví. Přestože peníze odešly přímo z účtu na účet, může jít o kontaktní platbu, která při splnění dalších zákonných podmínek podléhá evidenci tržeb.

Dobrou zprávou je, že zákon umožňuje nastavit přijímání plateb tak, aby realitní zprostředkovatel nemusel evidované tržby vůbec přijímat. Základem je vyloučit kontaktní platby a zajistit, aby klienti prováděli úhrady samostatně na dálku, mimo osobní kontakt s makléřem a mimo provozovnu realitní kanceláře.

Nejde o obcházení zákona ani o nějakou zvláštní výjimku pro realitní kanceláře. Jde o zákonem dovolený způsob organizace plateb, při kterém nevznikají tržby podléhající evidenci, pokud jsou příslušná pravidla skutečně dodržována.

Právě tomu je věnován tento manuál. Vysvětlíme si základní pravidla EET 2.0, ukážeme konkrétní situace z realitní praxe a především postup, jak nastavit přijímání plateb tak, aby realitní kancelář nebo samostatný makléř nemuseli zbytečně zavádět evidenci tržeb.

Součástí připraveného řešení jsou také dva vzorové dokumenty - Interní směrnice k přijímání plateb a Zásady přijímání plateb určené ke zveřejnění na webu. Manuál vysvětluje, jak s těmito dokumenty pracovat a jak jejich pravidla uplatňovat při každodenním jednání s klienty.

2. Co je evidovaná tržba a kontaktní platba

Pro správné pochopení EET 2.0 je důležité rozlišovat dva pojmy: **evidovaná tržba** a **kontaktní platba**. Právě jejich význam rozhoduje o tom, zda konkrétní úhrada podléhá evidenci tržeb, nebo nikoliv.

© Copyright Gaudens s.r.o.