

28. 2. 2024

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Bezpečnost advokátních úschov nejen při realitních obchodech

Nejen realitním světem stále rezonuje případ JUDr. Hany Sukové, která dle informací z médií měla zpronevřit částku okolo 150 miliónů korun, kterou měla ve své dispozici v rámci úschovy peněžních prostředků klientů. Dle informací z médií ve většině případů šlo o peněžní prostředky související s převodem nemovitostí. V realitní praxi advokátní úschovy jsou a stále zůstávají nejvyužívanější variantou úschovy kupní ceny. V reakci na takto závažnou kauzu se nelze vyhnout otázce, zda je nadále možné při realitní praxi advokátní úschovy doporučovat jako bezpečný způsob pro zaplacení a vypořádání kupní ceny, popřípadě jaké kroky mohou klienti (zájemci o úschovu) učinit, aby případná rizika zmírnili.

V článku se zaměřím na právní úpravu advokátních úschov, zhodnotím nástroje přispívající k jejich bezpečnosti a poskytnu doporučení pro potenciální uživatele této služby.

Právní základ advokátních úschov:

V obecné občanskoprávní úpravě je smlouva o úschově zakotvena v ustanovení § 2402 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen jako „**občanský zákoník**“). Smlouva o úschově je však v koncepci občanského zákoníku dvoustrannou smlouvou mezi schovatelem (ten, kdo přebírá věc k opatrování) a uschovatelem (ten, kdo do úschovy odevzdá věc), kdy schovatel má dle § 2403 odst. 2 občanského zákoníku povinnost převzatou věc na požádání uschovatele vrátit. Je tedy zřejmé, že klasická advokátní úschova má jiný charakter při realitním obchodu, protože jde o trojstrannou smlouvu mezi schovatelem (advokátem), kupujícím (složitelem) a prodávajícím (příjemcem). Podmínky vyplacení kupní ceny jsou striktně ve smlouvě upraveny. Většinou bude vrácení složené částky na výzvu složitele vyloučeno a prostředky jsou uvolněny až pro splnění podmínky vkladu vlastnického práva ve prospěch kupujícího doloženého listem vlastnictví. Z tohoto dovozují, že obecná právní úprava občanského zákoníku se může na trojstrannou smlouvu o advokátní úschově vztahovat jen přiměřeně a podpůrně (§ 2408 občanského zákoníku). Považuji za přesnější označovat trojstrannou smlouvu o advokátní úschově jako svěřeneckou smlouvu, nikoliv smlouvu o advokátní úschově^[1].

Advokát je oprávněn spravovat cizí majetek, včetně přijímání peněz a listin do úschovy za účelem jejich vydání dalším osobám, na podkladě § 56 a násl. zákona č. [85/1996](#) Sb., o advokacii, v platném znění (dále jen jako „**zákon o advokacii**“). Další povinnosti advokátům stanoví stavovský předpis – usnesení představenstva České advokátní komory č. 7/2004 Věstníku o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem, ve znění pozdějších stavovských předpisů („**usnesení č. 7/2004**“). V souladu s tímto stavovským předpisem převzaté finanční prostředky musí být uloženy na zvláštním účtu vedeném u banky na jméno advokáta. Z označení tohoto účtu musí být patrné, že jsou na něm prostředky klienta. Pro úschovu každého klienta musí být zřízen samostatný účet. Je tedy zcela nepřijatelné, aby advokát na jednom účtu měl ve stejnou dobu finanční prostředky pro vícero klientů z několika transakcí, natožpak je vyloučeno, aby na účtu úschov byly prostředky samotného advokáta. Majetek advokáta musí být od majetku klientů v úschově striktně oddělen. Navíc v případě, že by jeden účet zahrnoval prostředky z různých advokátních úschov, bylo by pro advokáta prakticky nemožné splnit povinnost identifikovat skutečného vlastníka finančních

prostředků vedených na tomto účtu[2].

Instrumenty k zajištění bezpečnosti úschov:

Právní a profesní regulace advokátních úschov obsahuje opatření a nástroje, jejichž cílem je zvyšovat bezpečnost těchto úschov a ochraňovat klienty před možným zneužitím jejich finančních prostředků.

Advokát odpovídá celým svým majetkem za škodu způsobenou při výkonu advokacie. Kontrolu nad advokátem pak vykonává Česká advokátní komora, která v případě, kdy advokát porušuje povinnosti při správě cizího majetku, mu může předběžně pozastavit výkon advokacie dle § 56b zákona o advokacii a následně jej dokonce vyškrtnout ze seznamu advokátů, a tím mu znemožnit výkon advokacie (uložení kárného opatření vyškrtnutí ze seznamu advokátů[3]). Vedle kárných opatření (pokuty nebo vyškrtnutí ze seznamu advokátů) hrozí při porušení povinností advokáta taktéž odpovědnost podle trestního zákoníku. Přisvojením prostředků z úschovy by mohl být spáchán např. trestný čin zpronevěry dle § 206 zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku, v platném znění, za nějž může hrozit až trest odnětí svobody v délce trvání deseti let[4].

Poskytování úschov je pro advokáta velice zodpovědnou součástí jeho povolání a tak by k tomu každý advokát měl přistupovat. Advokát by také měl dbát na kybernetickou bezpečnost související s přístupem do internetového bankovníctví. Odesílání prostředků z úschovy z nezabezpečených wifi sítí na dovolené je opravdu hazard.

K zvýšení bezpečnosti úschov pak též přispívají tyto další instrumenty:

- Vyše popsané striktní **oddělení majetku advokáta od majetku klientů** v úschově je pro bezpečnost advokátních úschov zcela rozhodující. Účet úschov slouží výhradně pro uložení cizích finančních prostředků svěřených do úschovy, není určen pro běžný platební styk, finanční prostředky na něm uložené nepodléhají exekuci na majetek advokáta ani nejsou součástí konkurzní podstaty v případě zjištění úpadku advokáta. V případě úmrtí advokáta prostředky nedědí jeho dědici, ale Česká advokátní komora určí v souladu s § 27 odst. 4 zákona o advokacii jiného advokáta nástupcem zemřelého advokáta. Nástupce zemřelého advokáta následně úschovu zcela mimo dědické řízení vypořádá v souladu se svěřeneckou smlouvou.
- V rámci **systemu kontroly úschov** Česká advokátní komora zřídila pro advokáty elektronickou knihu úschov[5] prostředků klienta, v níž jsou registrovány úschovy. Za účelem zjednodušení kontroly je advokát povinen do knihy úschov v rámci **ohlašovací povinnosti advokáta** bez zbytečného odkladu po převzetí prostředků klienta nahlásit základní údaje o úschově. Po ukončení úschovy je advokát povinen odeslat do knihy datum vyplacení prostředků.
- S účinností od 23. července 2023 jsou advokáti povinni písemně informovat klienty (u realitního obchodu tedy jak kupujícího - složitele prostředků, tak i prodávajícího - příjemce prostředků) o možnosti nastavení automatických oznámení o pohybu na účtu advokátní úschovy, tzv. **transparentní úschova**. Klient takto bude mít přehled o nakládání s prostředky a v případě jakéhokoliv podezření bude moci obratem na toto reagovat, čímž se dále zvyšuje bezpečnost advokátních úschov. V praxi systém funguje tak, že advokát na žádost klienta k účtu úschov u své banky zadá e-mailovou adresu klienta, kterého pak banka automaticky o pohybech na účtu informuje. Zavedením transparentních úschov Česká advokátní komora reaguje právě na medializované případy pochybení jednotlivých advokátů. Nad rámce toho v budoucnu by Česká advokátní komora dokonce mohla mít právo nahlížet na účty advokátů, aby v rámci kontroly mohla sama ověřovat, jak je s prostředky nakládáno, aniž by se musela spoléhat na informace a doklady předložené advokátem.

- Advokát musí v rámci **informační povinnosti**[\[6\]](#) klienty před přijetím prostředků do úschovy informovat o tom, že mají možnost sledování pohybu a zůstatku na účtu advokátní úschovy. Pokud klient udělí pokyn, má advokát povinnost zajistit u banky zasílání informací danému klientovi o pohybech a zůstatku na účtu. Souhlas se zasíláním informací klientům nesmí advokát během trvání úschovy zrušit. Klient také může advokátovi udělit pokyn, aby advokát zadal jeho e-mailovou adresu do knihy úschov; pak bude klient taktéž informován o údajích a jejich změnách zadaných do této knihy.
- Advokát je ze zákona taktéž povinen mít a udržovat **pojištění profesní odpovědnosti** s minimálním limitem plnění 7 500 000 Kč. Jako u každého pojištění však problém může být v pojistných podmínkách. Osobně tedy doporučuji, aby se každý advokát při sjednání pojistné smlouvy informoval, zda se pojištění vztahuje i např. na chybu způsobenou zadáním špatného čísla účtu. Jako u každého pojištění však nelze pojistit škodu způsobenou úmyslným protiprávním jednáním advokáta (např. v rámci zpronevěry prostředků).

Lze tedy konstatovat, že odpovědnost advokáta při poskytování úschovy peněžních prostředků je značná. Současná právní úprava úschov již obsahuje kontrolní mechanismy. Snahu o to, aby Česká advokátní komora v rámci kontroly mohla nahlížet na účty úschov, lze zajisté přivítat. Je však nutné vidět i druhou stranu mince, kdy neustálé zvyšování kontroly a administrativní zátěže nejvíce zatěžuje právě poctivé advokáty, kteří řádně plní veškeré své povinnosti, a nepochybně se promítá i do ceny, za kterou je služba poskytována. Tyto nástroje také často narušují základní principy, na nichž advokacie spočívá, jako například důvěrnost informací a mlčenlivost.

Doporučení pro zájemce o úschovu:

Jako v případě každé úschovy, což zahrnuje i notářské úschovy, nelze u advokátní úschovy úplně vyloučit individuální selhání jednotlivců. Ing. arch. Jan Borůvka, CIPS, ve svém článku o úschovách[\[7\]](#) zdůrazňuje, že dokonce ani bankovní úschova není imunní vůči komplikacím, jak ukázaly případy zkrachovalých bank z minulosti či nedávné problémy se Sberbankou. Nicméně jsem přesvědčen, že pečlivým výběrem vhodného schovatele - advokáta - pravidelnou kontrolou průběhu úschovy je možné případná rizika dále snížit. Doporučuji tedy:

- Stejně jako při výběru jakékoliv jiné služby, **zjistěte si dostatek informací a recenzí** o příslušném advokátovi.
- Při výběru advokáta **dbejte na kvalitu**, nejenom na nejnižší cenu. Vzhledem k současné administrativní zátěži spojené s úschovou, včetně povinnosti identifikace a kontroly v souladu s předpisy proti praní špinavých peněz a financování terorismu, se institut advokátní úschovy stal administrativně a časově náročnějším. Tato zvýšená náročnost se samozřejmě promítá i do ceny za poskytovanou službu.
- Požádejte advokáta, aby Vám sdělil informace o svém **pojištění profesní odpovědnosti**. Lze si také vyžádat potvrzení o pojištění.
- Při skládání peněžních prostředků do úschovy vždy **upřednostňujte bankovní převod**. Advokát by rozhodně neměl požadovat složení částky do úschovy v hotovosti. Navíc podle zákona[\[8\]](#) a podle usnesení 7/2004 je advokát oprávněn převzít částky v hotovosti jen do výše 270.000 Kč; nad tento limit nesmí advokát částku převzít.
- Udělte advokátovi pokyn k tomu, aby Vám sjednal k účtu úschov u banky, který máte uveden ve svěrenecké smlouvě, **sledování pohybu a zůstatku na účtu**. Tímto způsobem budete schopni rychle reagovat na podezřelé transakce. Zadejte advokátovi pokyn, aby **zaznamenal**

Vaši e-mailovou adresu do knihy úschov, což zajistí, že budete pravidelně informováni o změnách v této knize. Tyto pokyny nemůže advokát odmítnout ani je nějak zpoplatňovat.

- Pokud během úschovy zaznamenáte jakékoli nejasnosti nebo podezřelé okolnosti, ihned **žádejte advokáta o vysvětlení**. Pokud Váš pocit nejistoty přetrvává nebo se jedná o závažné situace, neváhejte kontaktovat Českou advokátní komoru nebo Policii ČR. V těchto případech je klíčové jednat rychle.

Závěr.

Věřím, že advokátní úschova zůstává spolehlivým nástrojem pro zajištění bezpečného vyrovnání kupní ceny a dalších plateb. Jsem pevně přesvědčen, že provádění realitních transakcí a dalších majetkových dispozic bez zajištění úschovou nese výrazně vyšší rizika. Bylo by skutečně nešťastné, kdyby v důsledku medializovaných kauz široká veřejnost ztratila důvěru v používání úschov. Realitní zprostředkovatelé a klienti z široké veřejnosti by vždy měli výběru konkrétního schovatele věnovat pozornost a tím dále snížit případná rizika.

Na úplný konec je nutné celou kauzu doktorky Sukové vložit do kontextu. V České republice je počet aktivních advokátů dlouhodobě nad deseti tisíci. Jsem přesvědčen, že většina advokátů pečlivě a zodpovědně spravuje finanční prostředky svěřené do úschovy v souladu se zákony a profesní etikou. Případné nedostatky se obvykle omezují na administrativně-formální charakter, jako jsou nedostatky v identifikaci klienta, opomenutí ohlášení úschovy do elektronické knihy úschov nebo opomenutí identifikace skutečného vlastníka finančních prostředků. Nicméně je důležité si uvědomit, že jakkoli jsou tak závažná pochybení, jak o nich slýcháme v médiích, ojedinělá, ve veřejnosti vytvářejí pochyby a snižují důvěryhodnost celé advokátní profese. Proto je na nás advokátech, abychom prostřednictvím poctivého přístupu k práci a plnění všech povinností aktivně budovali a obnovovali důvěru v advokátní úschovy a advokacii obecně.



Mgr. Jiří Gabriel,
advokát



[Mgr. Jiří Gabriel, advokát](#)

Heršpická 813/5
639 00 Brno

email: advokat@jirigabriel.cz

K právnímu stavu ke dni 15.2.2024.

[1] Na rozdíl mezi smlouvou o úschově a svěřeneckou smlouvou upozorňuje v krátkém, ale výstižném článku s názvem Advokátní úschova peněz Mgr. Ida Callaghan, LL.M. (epravo.cz, ID článku: 100453,

dostupné >>> [zde](#)).

[2] Povinnost oznámit skutečného vlastníka peněžních prostředků bance vyplývá z § 41f odst. 5 zákona č. [21/1992](#) Sb., o bankách, v platném znění. Podrobnosti k této povinnosti advokátům stanoví čl. 2 odst. 6 usnesení představenstva České advokátní komory č. 7/2004 Věstníku, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem, ve znění pozdějších stavovských předpisů. Při typické realitní transakci (koupě nemovitosti) se za skutečného vlastníka bance označí složitel kupní ceny – strana kupující.

[3] Viz ustanovení § 7b odst. 1 písm. d. zákona o advokacii.

[4] Horní hranice trestní sazby deset let se může uplatnit, pokud je zpronevěrou způsobena škoda velkého rozsahu (§ 206 odst. 5 písm. a. zákona č. [40/2009](#) Sb., trestního zákoníku, v platném znění).

[5] Podrobnosti k elektronické knize úschov a povinnosti advokáta do ní ohlašovat rozhodné skutečnosti stanoví čl. 2a a čl. 2b usnesení představenstva České advokátní komory č. 7/2004 Věstníku, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem, ve znění pozdějších stavovských předpisů.

[6] Viz ustanovení čl. 2c odst. 1 usnesení představenstva České advokátní komory č. 7/2004 Věstníku, o provádění úschov peněz, cenných papírů nebo jiného majetku klienta advokátem, ve znění pozdějších stavovských předpisů.

[7] Realitní magazín AK ČR 12/2023, dostupné >>> [zde](#).

[8] Viz ustanovení § 4 zákona č. Zákon č. [254/2004](#) Sb., o omezení plateb v hotovosti, v platném znění.

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporátní autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe](#)

veřejných institucí

- Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026
- Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky (EU): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí
- Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu