

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

Rezervační smlouva na nemovitost a nejčastější rizika pro kupující

Většina realitních transakcí začíná podpisem rezervační smlouvy. Hlavním účelem je poskytnout prodávajícímu i kupujícímu garanci, že po vyřízení nutných formalit (např. sjednání hypotéčního úvěru) k obchodu skutečně dojde, jakož i definovat podmínky převodu. V praxi narážíme na to, že realitní zprostředkovatelé i smluvní strany dokument často podceňují, smlouvy jsou polovičaté a uzavírané narychlo, některé parametry upravují stručně nebo neurčitě, zatímco jiné dokonce zcela opomíjí. Kupující se tak snadno může dostat do velkých potíží. Cílem následujících řádků je upozornit na časté chyby v rezervačních smlouvách a z nich odvíjející se rizika pro kupující.

Rezervační smlouva - na co si dát pozor ohledně prodávajícího a jeho prohlášení

Podpis prodávajícího

Objevují se případy, kdy kupující podepíše rezervační smlouvu, která prodávajícího k ničemu nezavazuje. Na smlouvě chybí identifikační údaje prodávajícího, jeho podpis, popř. obojí. Ve smlouvě figuruje pouze realitní zprostředkovatel, někdy druhá smluvní strana dokonce zcela chybí a smlouva je prakticky bezcenná. Kupující tehdy nemá jistotu, že prodávající o rezervaci ví, a že během rezervační lhůty (kdy si kupující zařizuje hypotéku nebo vynakládá jiné úsilí, aby obchod mohl proběhnout) nemovitost neprodá jinému zájemci.

Platně uzavřená [rezervační smlouva](#) na byt, dům, pozemek, garáž nebo jinou nemovitost musí být podepsána oběma smluvními stranami. Identifikační údaje prodávajícího a jeho podpis tak rozhodně nesmějí chybět. Alternativně může za prodávajícího smlouvu uzavřít třetí osoba (typicky realitní kancelář), ale vždy se tak musí stát na základě plné moci.

Prohlášení prodávajícího

Kupující by měli trvat na tom, aby prodávající v rezervační smlouvě prohlásil, že nemá finanční potíže, exekuce a není v insolvenci. Klíčová jsou rovněž prohlášení prodávajícího stran (ne)existence právních a faktických vad nemovitosti. Strana kupující musí mít již při uzavření rezervační smlouvy jasnou představu o tom, zda je nemovitost bezvadná, popř. jaké konkrétní vady na ní vážnou. Ať už jde o poškozenou střechu, kterou do domu zatéká, nefunkční topení či jiné faktické vady, anebo vady právního charakteru. Již před rezervací nemovitosti musí mít kupující jasno, zda nemovitost např. není pronajata, a pokud ano, tak jaké jsou detaily nájemní smlouvy, zejm. zda je uzavřena na dobu určitou či neurčitou a jaké jsou výpovědní důvody.

Jestliže kupující hodlá nákup nemovitosti financovat prostřednictvím hypotéčního úvěru, musí se prodávající pro vyloučení všech pochybností do budoucna zavázat, že kupujícímu poskytne nezbytnou součinnost k načerpání hypotéčního úvěru, tedy zejm. podepíše s financující bankou zástavní smlouvu, na základě které vznikne zástavní právo k nemovitosti, a banka následně umožní načerpání peněz z úvěru. V opačném případě by měl mít kupující právo na odstoupení od rezervační smlouvy.

Jednostranně formulovaná rezervační smlouva

Často narážíme na případy, kdy je rezervační smlouva formulována jednostranně ve prospěch prodávajícího a kupujícímu neposkytuje žádnou nebo jen minimální ochranu pro případ, kdy by prodávající např. v rezervační lhůtě prodal nemovitost jinému zájemci nebo odmítl spolupracovat při zřízení zástavního práva financující banky.

Závazek uzavřít kupní smlouvu

Rezervační smlouva na byt či jinou nemovitost by měla být ideálně vyvážená a smluvním stranám poskytovat oboustranně práva i je oboustranně zavazovat k povinnostem. Častým nešvarem, se kterým se můžete setkat v praxi, je pouze jednostranný závazek kupujícího uzavřít v rezervační lhůtě kupní smlouvu. Prodávající v takových případech může často z rezervační smlouvy snadno a bez postihu vycouvat. Závazek uzavřít ve sjednané lhůtě kupní smlouvu proto musí být oboustranný.

Smluvní pokuta

Problém jednostrannosti se týká také smluvní pokuty, kterou si smluvní strany sjednávají pro případ, že v rezervační lhůtě nebude uzavřena [kupní smlouva](#) na nemovitost. Prodávající po kupujících chtějí zajištění závazku smluvní pokutou. Pokud by si kupující koupil rozmyslel nebo z transakce sešlo z jiného důvodu na straně kupujícího (např. kvůli nedostatku finančních prostředků), vznikne prodávajícímu právo na zaplacení smluvní pokuty. Ta se pohybuje zpravidla v řádu jednotek % kupní ceny.

Smluvní pokuta představuje standardní nástroj utvrzení neplnění smluvních povinností^[1]. Hrozba placení smluvní pokuty by však měla rovnoměrně postihovat obě smluvní strany. Prodávající si po uzavření rezervační smlouvy může prodej rozmyslet, anebo se např. rozhodne upřednostnit jiného zájemce, který mu nabídne, že zaplatí vyšší kupní cenu. Rezervační smlouvy připravované prodávajícími (popř. realitní kanceláři zprostředkovávající obchod pro prodávajícího) ukotvují většinou smluvní pokutu pouze pro kupujícího. Pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy z důvodu na straně prodávající, zavazuje se prodávající pouze vrátit kupujícímu dříve složený rezervační poplatek. Vzhledem k tomu, že smluvní pokuta a rezervační poplatek jsou často stejně vysoké, může povinnost prodávajícího vrátit kupujícímu rezervační poplatek z laického pohledu působit jako smluvní pokuta, avšak není tomu tak. Kupující pouze získá zpět svoje peníze. Nadto by měl mít rezervační smlouvou garantované právo požadovat po prodávajícím smluvní pokutu.

Jak by měla fungovat smluvní pokuta ve standardní, vyvážené rezervační smlouvě si ukážeme na jednoduchém příkladu:

- *Kupující po uzavření rezervační smlouvy zaplatí rezervační poplatek na koupi bytu ve výši 150.000,- Kč. Smluvní pokuta za neuzavření kupní smlouvy v rezervační lhůtě činí pro obě smluvní strany 150.000,- Kč.*
- *Pokud není rezervační smlouva na nemovitost uzavřena z důvodu na straně prodávajícího, musí prodávající nejenže vrátit kupujícímu rezervační poplatek 150.000,- Kč, ale navíc mu musí zaplatit smluvní pokutu ve stejné výši.*
- *V případě, že by smlouvu nedodržel kupující, právo na zaplacení pokuty by se započítalo na povinnost prodávajícího vrátit kupujícímu rezervační poplatek; kupujícímu by tak propadla zaplacená záloha na kupní cenu, ale další peníze by platit nemusel.*

Klíčové parametry koupě nemovitosti chybí, anebo jsou příliš obecné

Rezervační smlouva stanoví, v jakém duchu se koupě nemovitosti ponese. Vzhledem k milionovým

hodnotám nemovitostí je třeba postupovat zodpovědně a nepodlehnout tlaku, který prodávající a realitní zprostředkovatelé na kupujícího často vyvíjí s argumentem, že podobných zájemců mají desítky. Rezervační smlouva na nemovitost by měla být v zájmu obou smluvních stran co nejpodrobnější. Pouhá identifikace smluvních stran a nemovitosti, výše rezervačního poplatku a kupní ceny nestačí a spoléhat se, že podrobnější ujednání stanoví až kupní smlouva na pozemek nebo jinou nemovitost, se nemusí vyplatit.

Správná identifikace nemovitosti

Ačkoliv to zákon výslovně nevyžaduje, pro vyloučení budoucích sporů je vhodné již v rezervační smlouvě při identifikaci nemovitosti splnit požadavky, které právní úprava vyžaduje na kupní smlouvu jakožto podkladovou listinu pro zápis práv do katastru nemovitostí. Podmínky obsahuje zejm. § 8 zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí. Kupující by současně měli mít přehled, zda k rezervovanému bytu náleží parkovací místo, garážové stání, sklepní kóje apod.

Kupní cena a rezervační poplatek při koupi bytu, domu a jiné nemovitosti

[Kupní cena nemovitosti](#) a rezervační poplatek jsou klíčové. Z rezervační smlouvy musí být vedle jejich výše jasný i způsob úhrady. Rezervační poplatek (ve smlouvách též označovaný jako rezervační depozitum, blokovací depozitum apod.) kupující zpravidla platí při podpisu rezervační smlouvy, anebo bezprostředně po něm. Smlouva musí stanovit, zda je poplatek zálohou na kupní cenu a uzavřením kupní smlouvy se stane součástí kupní ceny, či nikoliv. Již rezervační smlouva by měla určit, v jakém termínu po podpisu kupní smlouvy bude kupující povinen zaplatit kupní cenu.

Zohlednit je nutné i fakt, že kupní cena nemovitosti je často rozdělena na více částí, kdy kupující část hradí z vlastních prostředků, a část prostřednictvím hypotéčního úvěru. Pro vyloučení budoucích sporů a časových průtahů je vhodné v rezervační smlouvě sjednat druh úschovy, ve které budou peníze během transakce uloženy do okamžiku vkladu vlastnického práva kupujícího do katastru nemovitostí, po kterém následuje vyplacení kupní ceny prodávajícímu. V úvahu připadá úschova advokátní, notářská a bankovní. V ideálním případě se prodávající a kupující v rezervační smlouvě dohodnou na výběru konkrétního schovatele.

Rezervační lhůta

Stěžejním bodem rezervační smlouvy je také určení časového úseku, po kterou budou strany smlouvou vázány (hovoříme o tzv. rezervační lhůtě). Ač je v zájmu všech zainteresovaných stran, aby obchod proběhl rychle a efektivně, rezervační lhůta musí kupujícímu poskytnout dostatek času na uvolnění finančních prostředků, eventuálně sjednání hypotéčního úvěru. Současně znovu zdůrazňuji důležitost prohlášení prodávajícího, že bude spolupracovat s kupujícím a financujícím bankou tak, aby mohlo vzniknout zástavní právo k nemovitosti (v té době ještě vlastněné prodávajícím) a kupující tak mohl od banky načerpat prostředky získané z úvěru.

Odstoupení od rezervační smlouvy kvůli neschválené hypotéce

V souvislosti s hypotékou se někdy podaří vyjednat i možnost odstoupení od rezervační smlouvy kupujícím. Může se stát, že banka úvěr neschválí (anebo ano, ale v nedostatečné výši). Důvody mohou být různé; vedle nedostatečných příjmů kupujícího např. nedostatečná hodnota nemovitosti. Pro takový případ se někdy v rezervační smlouvě sjednává možnost odstoupení kupujícího od smlouvy v případě, kdy mu nevyjde hypotéka. Podmínkou je však předchozí vyhodnocení klienta spolupracujícím finančním poradcem realitní kanceláře.

Slovo závěrem

Výše uvedený výčet upozorňuje na některá opakující se rizika, která se z pohledu kupujícího během procesu rezervace, potažmo koupě nemovitosti mohou objevit. Obdobné hrozby mohou ukrývat také rezervační smlouva na pronájem bytu a obdobné dokumenty, jejichž obsahem jsou právní vztahy související s nemovitostmi.

Každý realitní obchod je individuální a potíže se mohou objevit i v jiných aspektech. Pro bezpečný převod je proto nanejvýš vhodné nechat si vždy připravit nebo zkontrolovat smluvní dokumentaci specialistou na právo nemovitostí. Kvalitní rezervační smlouva na pozemek, dům, byt či jinou nemovitost představuje první krok bezstarostné transakce.



JUDr. Ilona Černochová, LL.M.,
realitní advokátka



[Realitní advokáti s.r.o.](#)

Senovážné náměstí 1985/11
110 00 Praha 1

e-mail: poptavky@realitniadvokati.cz

[1] § 2010 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [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](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)