

29. 6. 2017

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

# Rezervační smlouva v realitních transakcích

Rezervační smlouva, dohoda o složení blokovacího depozita, dohoda o rezervaci. Tyto a další názvy mají několik společných rysů. V první řadě se jedná o smluvní typ užívaný většinou realitních zprostředkovatelů k zajištění vážného zájemce prostřednictvím vybraného rezervačního depozita, dále zahrnuje (pozn. v ideálním případě) práva a povinnosti zájemce, vlastníka a realitního zprostředkovatele. V neposlední řadě v sobě tato dohoda zahrnuje závazek zájemce složit rezervační depozitum za podmínek a způsobem stanoveným v předmětné dohodě a zejména způsob vypořádání rezervačního depozita v případě úspěšné realizace realitního případu, či naopak pro případ neúspěšné realizace s ohledem na zavinění té které strany.



TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI  
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Úvodem lze konstatovat, že na rozdíl od smlouvy kupní (upraveno v § 2128 a násl. zák. č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku), smlouvy o smlouvě budoucí (upraveno v § 1785 a násl. zák. č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku), či směnné smlouvy (upraveno v § 2184 a násl. zák. č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku), neobsahuje zák. č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) úpravu podstatných náležitostí stanovených pro tento smluvní typ. Předmětná rezervační smlouva, jakkoliv bude nazvána, je smlouvou inominátní ve smyslu § 1746 odst. 2 OZ a je ponecháno na stranách, aby si svá práva a povinnosti vzájemně upravily.

V praxi se vyskytují dva typy rezervačních smluv. Dvoustranné a trojstranné. Jaké jsou mezi nimi rozdíly a kterou by měl zájemce požadovat uzavřít?

## Dvoustranné rezervační smlouvy

Obecně zamýšleným účinkem uzavření rezervační smlouvy je závazek zájemce složit rezervační depozitum, dále výhrada určité doby pro zájemce, která slouží zejména k zajištění potřebných financí k uhrazení kupní ceny prodávajícímu, dále závazek realitního zprostředkovatele, že po danou dobu tj. tzv. dobu rezervace, nebude předmětnou nemovitou věc nabízet jinému zájemci a nebude činit úkony směřující např. k inzerci předmětné nemovité věci atd. Z uvedeného plyne, že modelový případ se vztahuje na dvoustrannou rezervační smlouvu, tj. uzavřenou mezi zájemcem a realitní kanceláří.

V případě neuzavření kupní smlouvy s prodávajícím z důvodu na straně zájemce, by takto složené rezervační depozitum bylo započteno oproti smluvní pokutě vzniklé realitnímu zprostředkovateli v důsledku nesplnění povinnosti uzavřít kupní smlouvu. Vzniká však realitnímu zprostředkovateli v uvedeném případě nárok na uhrazení smluvní pokuty? Ačkoliv praxe některých realitních zprostředkovatelů ukazuje, že jsou o svém nároku na uhrazení smluvní pokuty přesvědčeni, svědčí toto přesvědčení o neznalosti problematiky a zejména ustáleného pohledu judikatury Nejvyššího soudu České republiky, který se již opakovaně vyjádřil k tzv. dvoustranným rezervačním smlouvám a vypořádání nároků stran z těchto smluv vzniklých. Příkladem uvádím rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR 33 Odo 332/2002 ze dne 31. 5. 2004, dále 32 Cdo 3337/2011 ze dne 28. 5. 2013, kdy též uzavřel, že „Zavázat se k uzavření budoucí kupní smlouvy mohou pouze účastníci smlouvy, která má být jimi

v budoucnu uzavřena; jiný subjekt se sám může zavázat, že do dohodnuté doby uzavře smlouvu, pouze je-li nepřímým zástupcem účastníka budoucí smlouvy.“ a dále č. 33 Cdo 3448/2012 ze dne 24.07.2013. „Nejedná-li zprostředkovatel prodeje jako zástupce budoucího prodávajícího, je ujednání, kterým se zájemce o koupi ve smlouvě se zprostředkovatelem zaváže uzavřít do určité doby kupní smlouvu s budoucím prodávajícím, neplatné (§ 39, § 50a obč. zák.)“. Uvedená rozhodnutí mají společný prvek. V případě, kdy je rezervační smlouva uzavřena pouze mezi realitní kanceláří a zájemcem o koupi nemovité věci a z důvodu na straně zájemce nebude uzavřena v daném termínu kupní smlouva s vlastníkem, který není účastníkem rezervační smlouvy, ale je na osobu prodávajícího jen odkazováno, jedná se o ujednání odporující zákonu a Nejvyšší soud ČR shledal opakovaně toto ujednání neplatným. S ohledem na shora uvedené je dále důležité zmínit, že realitní kancelář a zájemce mohou uzavřít dvoustrannou rezervační smlouvu, realitní kancelář však není oprávněna sankcionovat zájemce za případné neuzavření kupní smlouvy s vlastníkem předmětné nemovité věci.

### **Trojstranné rezervační smlouvy**

Na rozdíl od dvoustranné rezervační smlouvy, je v tomto případě stranou rezervační smlouvy též vlastník. Obsah závazku lze tedy dále rozšířit na povinnost vlastníka neuzavřít v rezervační době obdobnou rezervační smlouvu s třetí osobou a zejména neuzavřít s osobou rozdílnou od zájemce kupní smlouvu na předmětnou nemovitou věc. Současně lze na rozdíl od dvoustranné rezervační smlouvy uplatit vzájemné smluvní pokuty, tj. jak zájemci za neuzavření kupní smlouvy, tak opačně vlastníkově za neuzavření kupní smlouvy se zájemcem či v případě porušení povinnosti vlastníka neuzavřít kupní smlouvu s osobou rozdílnou od zájemce. Případný prospěch z úhrady smluvní pokuty náležící vlastníkově z důvodu porušení závazku zájemce uzavřít kupní smlouvu s vlastníkem, lze smluvně rozdělit mezi vlastníka a realitní kancelář.

Vzhledem ke skutečnosti, že u trojstranné rezervační smlouvy již neabsentuje vůle vlastníka uzavřít kupní smlouvu s konkrétním zájemcem, vzniká tak mezi zájemcem a vlastníkem hlavní závazek, tj. uzavřít předmětnou kupní smlouvu. Zajištění splnění této povinnosti je tak vedlejším závazkem. Z akcesorické povahy zajištění závazků vyplývá, že vedlejší (zajišťovací) závazek může platně vzniknout jen za předpokladu existence platného hlavního (zajišťovaného) závazku.

### **Jaké by měla mít rezervační smlouva náležitosti?**

V prvé řadě lze zejména doporučit, aby rezervační smlouva byla uzavřena jako trojstranná, tj. mezi zájemcem, vlastníkem a realitní kanceláří. Rezervační smlouva by neměla obsahovat pouze ujednání o rezervační době a povinnosti uzavřít kupní smlouvu. Smlouva by měla být obsahově rozpracovanější.

Smlouva by měla obsahovat specifikaci předmětu koupě, včetně případného upozornění na faktická (např. stavební stav) či právní omezení a zatížení předmětné nemovité věci (např. nájemní právo třetí osoby, zástavní právo váznoucí na nemovité věci atd.). Stran budoucí úhrady kupní ceny lze zájemci doporučit, aby rezervační smlouva obsahovala též ujednání o povinnosti vlastníka poskytnout zájemci součinnost při sjednání zástavního práva smluvního sloužícího k zajištění úvěru od banky, kterým bude zájemce např. hradit kupní cenu, či její část. V praxi bývá již běžným standardem, že realitní kancelář a vlastník umožní v případě neúspěšného vyřízení úvěru zájemce k uhrazení kupní ceny právo od rezervační smlouvy bez sankce odstoupit a bude mu vráceno rezervační depozitum. Toto osobně považují s ohledem na rostoucí ceny nemovitých věcí (ačkoliv ne vždy zjištěná cena odpovídá ceně prodejní), jako nutnou ochranu zájemce a lze jen toto ujednání do rezervační smlouvy doporučit.

Rezervační depozitum může být po dobu trvání rezervační doby deponováno na účtu realitní

kanceláře. Tento postup však nedoporučuji z několika důvodů a mám za to, že pro zájemce, ale též vlastníka je transparentnější, pokud je rezervační depozitum složeno na účet zřízený advokátem poskytujícím úschovu finančních prostředků (pozn. kupní ceny) či u notáře nebo bankovního ústavu. Advokát je povinen mít zřízené pojištění pro případ odpovědnosti za újmu, kterou způsobí klientovi v souvislosti s výkonem advokacie (srov. § 24 odst. 1 a § 24a odst. 1 zák. č. 85/1996 Sb., o advokacii). Realitní zprostředkovatelé jsou však podnikatelé, ať už jako právnické osoby či jako OSVČ, a nemají na rozdíl od advokátů povinně zřízené pojištění odpovědnosti. Ačkoliv např. Asociace realitních kanceláří ČR stanovuje povinnost členům asociace mít uzavřenou pojistnou smlouvou na rizika vyplývající z realitní činnosti, jedná se o povinnost založenou v dobrovolném členství realitní kanceláře ve zmíněné asociaci.

Složení rezervačního depozita na účtu advokátní úschovy neznamena, že by rezervační depozitum nemohlo být vypořádáno v případě porušení povinnosti jedné ze stran buď ve prospěch vlastníka (pozn. v případě neuzavření kupní smlouvy zájemcem ve smluveném termínu) či ve prospěch zájemce (pozn. pokud vlastník neuzavře v termínu kupní smlouvu se zájemcem, či např. neposkytne zájemci součinnost při zřízení zástavního práva smluvního k zajištění úvěru zájemce, a nebo uzavře kupní smlouvu s jinou osobou). Advokát je povinen řídit se podmínkami pro výplatu složené částky. Lze tedy doporučit, aby podmínky pro výplatu a listiny prokazující splnění těchto podmínek, byly co nejpřesněji konkretizovány. V případě složení rezervačního depozita na účet realitní kanceláře může nastat situace, kterou nemohou ovlivnit zájemce, ani vlastník, např. platební neschopnost realitní kanceláře, vykonávací či exekuční řízení vedené proti realitní kanceláři. V takovém případě nelze předpokládat, že by realitní kancelář mohla s rezervačním depozitem nakládat.

Rezervační smlouva by měla dále obsahovat povinnosti směřující k tíži realitní kanceláře, zejména povinnost předmětnou nemovitou věc neinzerovat např. na realitních serverech, nenabízet nemovitou věc třetím osobám nebo neuzavřít obdobnou rezervační smlouvu atd. Porušení smluvní povinnosti lze sankcionovat smluvní pokutou v neprospěch realitní kanceláře. Vzhledem ke skutečnosti, že rezervační smlouva dále s výjimkou specifikace předmětu koupě a ujednání o ceně neobsahuje žádná další ujednání kupní smlouvy, lze dále doporučit, aby zájemce požadoval před uzavřením kupní smlouvy alespoň koncept kupní smlouvy a tento učinit po odsouhlasení vlastníkem též přílohou rezervační smlouvy.

### **Doporučení závěrem**

Vzhledem ke skutečnosti, že rezervační smlouva není zákonem upravený smluvní typ a práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy si strany sjednávají, lze stranám doporučit, aby předem řádně uvážily veškeré souvislosti a neponechávaly obsah, resp. práva a povinnosti pro každou ze stran jen na návrhu realitní kanceláře. S ohledem na doporučené náležitosti rezervační smlouvy lze dále konstatovat, že složením rezervačního depozita do úschovy např. zřízené u advokáta, může zájemce (ale i též vlastník) předejít nežádoucím komplikacím stran vypořádání rezervačního depozita.

**Mgr. Jakub Hafner,**  
advokátní koncipient

[TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Trojanova 12  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490  
Fax: +420 224 920 468  
e-mail: [ak@iustitia.cz](mailto:ak@iustitia.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [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](#)
- [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](#)