29. 6. 2015

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

Rezervační smlouva v transakcích s nemovitostmi

Prakticky první ze smluv, se kterou se při koupi nemovitosti prostřednictvím realitní kanceláře kupující setká, je rezervační smlouva. V praxi bývá tato smlouva nazývána různě - dohoda o rezervaci, blokovací dohoda, smlouva o složení blokovacího depozita atp. Vždy se však jedná o smlouvu inominátní ve smyslu § 1746 odst. 2 občanského zákoníku, tzn. že nejsou dány žádné zákonné náležitosti obsahu takové smlouvy. Pravidelným obsahem rezervační smlouvy je závazek zájemce složit rezervační zálohu, která propadne realitní kanceláři, nebude-li v určité době uzavřena smlouva navazující (buď smlouva o smlouvě budoucí kupní nebo přímo kupní smlouva), a na druhé straně závazek realitní kanceláře (ideálně též prodávajícího), že po danou dobu nebude nemovitost nabízena nebo prodána jinému zájemci.

Je však třeba si uvědomit, že hlavním účelem rezervačních smluv není ani tak přispění k realizaci celé transakce, jako spíše ochrana zájmu realitní kanceláře; taková smlouva obsahuje především podrobnou úpravu úhrady rezervačního poplatku (pokud možno včetně jeho započtení proti nároku na provizi realitní kanceláře) a smluvní pokuty pro případ, že by zájemce v transakci nepokračoval. Z této smluvní pokuty bývá opět hrazena především odměna realitní kanceláře. Z hlediska vztahu prodávajícího a kupujícího lze rezervační smlouvy označit za nadbytečný element.

Je přitom bohužel pravidlem, že realitní kanceláře dlouhodobě využívají pro všechny transakce jeden vzor rezervační smlouvy, který už často neodpovídá platné právní úpravě ani aktuální judikatuře. Takové smlouvy tedy ani nikterak nereflektují zvláštní povahu konkrétní transakce a specifické zájmy jejích účastníků a vzájemná práva a povinnosti bývají obvykle vychýlena ve prospěch realitních kanceláří. Vzhledem k tomu, že kupující bývá při projevení zájmu o nemovitost ze strany realitní kanceláře vystaven (někdy i velmi nevybíravému) tlaku na uzavření rezervační smlouvy, často bez možnosti její úpravy, je vhodné znát alespoň základní úskalí, která se mohou v rezervačních smlouvách vyskytnout.

Elementární otázkou, kterou je potřeba si vždy položit před uzavřením rezervační smlouvy a úhradou zálohy, je, co zaplacením této částky zájemce (kupující) získá. Obvyklá odpověď realitních kanceláří je, že zájemce tímto získává (1) čas a prostor zkontrolovat si právní a faktický stav nemovitosti, dále (2) jistotu, že nemovitost po určitou dobu nebude nabízena a prodána jinému zájemci, stejně jako (3)

čas zajistit si financování. To však není vždy pravda.

(1) To, že každý zájemce o nemovitost by měl být náležitě obeznámen s jejím právním a faktickým stavem ještě dříve, než cokoli uzavře nebo uhradí, je bez diskuse. Ve skutečnosti bývá zájemce tímto způsobem tlačen k tomu, aby podepsal závazný dokument týkající se koupě nemovitosti ještě před tím, než získá možnost si ji detailně prověřit. Argument, že uzavřením rezervační smlouvy získá zájemce v tomto směru nějakou výhodu, je tedy lichý.

Naopak, pokud se kupující rozhodne „rezervovanou“ nemovitost nekoupit (např. pro nedostatky v jejím právním či faktickém stavu) tak uhrazenou rezervační zálohu zpravidla již nikdy neuvidí. Řada realitních kanceláří přitom stále odmítá vzít na vědomí, že závazek uzavřít nějakou budoucí smlouvu (a tudíž i smluvní pokutu za jeho porušení) mohou platně sjednat pouze strany takové budoucí smlouvy (viz judikát NS ČR 32 Cdo 3337/2011 ze dne 28. 5. 2013). Pokud tedy smluvní stranou rezervační smlouvy není i prodávající, je závazek zájemce uzavřít s ním kupní či jinou smlouvu neplatný a nesankcionovatelný.

(2) Určitou záruku, že by nemovitost neměla být po určitou dobu nabízena a prodána jiné osobě, získává zájemce pouze tehdy, pokud je rezervační smlouva uzavřena s realitní kanceláří a současně i s prodávajícím jako trojstranná smlouva, případně pokud má realitní kancelář zajištěno výhradní zastupování prodávajícího. Dvojstranná rezervační smlouva uzavřená pouze mezi zájemcem a realitní kanceláří totiž prodávajícímu žádné povinnosti či omezení ukládat nemůže. Pokud tedy v takovém případě dvojstranné smlouvy prodá nemovitost přímo sám prodávající, či jiná realitní kancelář, pak zájemce nemá prakticky žádnou možnost cokoli od prodávajícího žádat z důvodu absence smluvního vztahu mezi těmito dvěma subjekty. Zájemce v takovém případě bude rád, pokud uhrazenou rezervační zálohu dostane od realitní kanceláře zpět. Náklady na služby vynaložené zájemcem v souvislosti s očekávaný dokončením transakce mu však už nikdo nenahradí.

(3) Uzavření rezervační smlouvy a složení rezervační zálohy často působí na zájemce dojmem, že si nyní vytvořil prostor, aby dohodl s bankou podmínky financování, a že to nejsložitější má už za sebou. Ani to bohužel není pravda. Uzavřením rezervační smlouvy totiž teprve mezi prodávajícím a kupujícím začíná vyjednávání o obsahu kupní smlouvy. V praxi žádná rezervační smlouva nikdy neobsahuje konkrétní znění kupní smlouvy, výjimečně obsahuje alespoň základní body, které by se měly v kupní smlouvě v budoucnu odrážet. Pravidelně však obsahuje závazek zájemce kupní smlouvu s prodávajícím uzavřít, a to pod výraznými sankcemi. Zájemce se tedy uzavřením rezervační smlouvy zavazuje k uzavření pro něj předem neznámého znění smlouvy (k platnosti takového závazku viz výše).

Prodávající i kupující, stejně jako financující banka, mívají přitom o obsahu transakce jiné představy. Problém nastává v okamžiku, kdy se tyto požadavky nepodaří sladit v rámci jednání. Zájemce je pak v patové situaci – na jedné straně má závazek k uzavření kupní smlouvy pod sankcí propadnutí rezervační zálohy a z druhé strany mu hrozí uzavření nevýhodné smlouvy nebo dokonce nezískání financování. Musí-li být již v rezervační smlouvě pod smluvní pokutou obsažena povinnost uzavřít kupní smlouvu, lze jen doporučit, aby již tato smlouva obsahovala co nejpodrobnější specifikaci obsahu kupní smlouvy, včetně úpravy podmínek, za nichž lze od rezervační smlouvy odstoupit. Nejvhodnější se pak v tomto světle jeví, aby přílohou rezervační smlouvy bylo již úplné znění kupní smlouvy, které by odráželo alespoň elementární požadavky financující instituce.

Za ne zcela ideální lze také považovat skutečnost, že rezervační záloha bývá skládána přímo na účet realitní kanceláře krátce po podpisu rezervační smlouvy. Zájemce tak platí realitní kanceláři celou její odměnu již v okamžiku, kdy pro obě strany transakce zdaleka ještě nebylo vykonáno vše, co mělo.[1] Jako nejvhodnější se z hlediska prodávajícího i zájemce jeví, aby byla rezervační záloha od počátku složena do notářské či advokátní úschovy (nikoli tedy realitní kanceláři) jako záloha na

úhradu kupní ceny a realitní kanceláři byla vyplacena její odměna teprve až na konci transakce právě prodávajícím, a to z kupní ceny složené v úschově. V případě nedokončení transakce z důvodu na straně zájemce je možné, aby byla uschovaná částka ve výši rezervační zálohy započtena na smluvní pokutu a vyplacena poměrně mezi realitní kancelář a prodávajícího.

V rezervačních smlouvách se pravidelně objevují ustanovení typu: *„Rezervační záloha bude v plné výši započtena na kupní cenu nemovitosti a představuje odměnu pro realitní kancelář za zprostředkování uzavření smlouvy.“* Takové ustanovení je po právní stránce nesmyslné, naznačená dvojakost plnění může v konečném důsledku působit také problémy z hlediska daňového. Záloha by měla vždy představovat část kupní ceny. Započtení této částky proti nároku realitní kanceláře na její odměnu je sice možné, ale nikoli na základě dohody realitní kanceláře a zájemce. Standardní vztah je totiž takový, že realitní kancelář poskytuje svoje služby prodávajícímu a ten jí za to platí odměnu. Najímání si realitních kanceláří kupujícím je spíše výjimečné. Vztah na základě rezervační smlouvy, byť jsou jejími stranami zájemce a realitní kancelář, je potom ve své podstatě vztahem mezi kupujícím a prodávajícím, jehož jménem realitní kancelář jedná. Mezi zájemcem a realitní kanceláří žádná vzájemná plnění neprobíhají, není tedy důvod, aby jí zájemce platil jakoukoli odměnu.

Lze tedy shrnout, že pokud rezervační smlouva nereflektuje to, že je realitní kanceláří uzavírána v zastoupení prodávajícího a dále konkrétní specifika dané transakce a není připravena s náležitou péčí, jedná se v rámci celé transakce o velmi problematický instrument, jehož uzavření je výhodné především pro realitní kancelář. Pokud je však rezervační smlouva zpracována kvalitně včetně úplného znění kupní smlouvy, pak se svou povahou blíží smlouvě o smlouvě budoucí kupní.

Proč jsou tedy kupující a prodávající tlačeni k uzavírání rezervační smlouvy a neuzavřou rovnou smlouvu o smlouvě budoucí kupní, která také může obsahovat závazek stran, že uskuteční transakci právě mezi sebou? Tím se dostáváme opět na počátek - rezervační smlouva je pro realitní kancelář efektivní instrument, který jí dovoluje vložit se do celé transakce a pojistit si, že nepřijde o svou provizi.

Mgr. Ladislav Drha,
advokátní koncipient

Vrána & partners, advokátní kancelář s.r.o.

Jánský vršek 13
118 00 Praha 1

Tel.: +420 221 595 330
e-mail: Ladislav.drha@vrana-partners.cz

---
[1] Realitní kancelář se zpravidla v rezervační smlouvě zavazuje obstarat veškeré právní služby jako je příprava smluvní dokumentace, zajištění notářské nebo advokátní úschovy, vypracování a podání návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí, zpracování přiznání k dani z nabytí nemovitých věcí.

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

Další články:

- Změna písemné smlouvy ústní formou aneb zákaz jednání v rozporu s vlastním dřívějším chováním a přelom v judikatuře Nejvyššího soudu
- Digitální dědictví
- Reálné rozdělení nemovité věci jako způsob vypořádání společného jmění
- Zveřejňování dopingových sankcí vs. GDPR ve světle stanoviska generálního advokáta SDEU
- Koupě silničního vozidla od neoprávněného a generální inhibitorium: aplikační praxe okresních a krajských soudů
- Spolupráce s influencery: na co si dát pozor?
- Usnadnění výpočtu výše přiměřené slevy z ceny
- Vzdání se práv z vad a hranice autonomie vůle: k rozsudku NS 33 Cdo 28/2025 s metodologickou výhradou
- GLP-1 v potravinářství: čekají nás v EU „GLP-1 friendly potraviny“?
- Flipování nemovitostí jako esence kapitalismu?
- Znepřístupnění evidence skutečných majitelů veřejnosti