

21. 7. 2021

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

Rezervační smlouvy ve vztazích realitního zprostředkování - 1. část

V praxi realitního zprostředkování se stalo poměrně obvyklé mimo běžných smluv o realitním zprostředkování uzavírat i smlouvy, které jsou většinou označovány jako smlouvy rezervační. Tyto smlouvy mohou být samozřejmě pojmenovány i odlišně, ale vždy se budou shodovat alespoň v několika dále popsaných společných znacích. Pro účely následujícího textu tedy bude pro tento druh smluv v zájmu přehlednosti souhrnně užíváno jednotné označení rezervační smlouvy.

Tyto rezervační smlouvy však nejsou zákonem předpokládaným smluvním typem a v naprosté většině případů může být jejich obsah a účel značně odlišný od běžné smlouvy o realitním zprostředkování, se kterou jsou často zaměňovány. Koncepce rezervačních smluv také dosud nebyla podstatněji posouzena soudní praxí a na judikatorní závěry ohledně právní povahy těchto smluv tedy bude třeba vyčkat.

Nedostatkem, k jehož vyjasnění by rád přispěl i následující text, je však především dosud nejednotné chápání obsahu těchto smluv a zejména některých jejich právních důsledků.

Dále se tedy pokusíme popsat některá právní specifika rezervačních smluv a zejména dopady, které jejich uzavření přináší jednotlivým účastníkům realitních vztahů.

Důvody ke vzniku rezervačních smluv

Navázání vztahu mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem bylo vždy primárně uskutečňováno na základě uzavření smlouvy o zprostředkování, která je po účinnosti zák. č. [39/2020](#) Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoRZ“), nadále označovaná jako smlouva o realitním zprostředkování.

Podstatou takové zprostředkovatelské smlouvy (ať již dříve uzavřené podle ObčZ nebo nyní na základě ZoRZ) je mimo jiné závazek zájemce uhradit realitnímu zprostředkovateli provizi, pokud tento obstará zájemci příležitost k uzavření konkrétní zprostředkovávané smlouvy, tedy zejména kupní smlouvy k nemovitosti [dle §2 písm. d) ZoRZ jsou takové kupní a další obdobné smlouvy o nabytí vlastnického či užívacího práva souhrnně označovány jako realitní smlouvy].

Ještě v nedávné minulosti bylo pravidelnou součástí většiny smluv o zprostředkování též ujednání o povinnosti zájemce (např. kupujícího) uzavřít s vlastníkem nabízené nemovitosti (tedy s prodávajícím) příslušnou zprostředkovávanou smlouvu (např. smlouvu kupní), a to nejpozději do konce určené lhůty anebo ve lhůtě po výzvě učiněné ze strany realitního zprostředkovatele.

Pro případ, že by zájemce uvedenou povinnost porušil, byla zároveň sjednána smluvní pokuta za takové porušení, obvykle ve výši 100% provize (kterou zájemce většinou v plné výši ve formě zálohy na provizi skládal již při uzavření smlouvy o zprostředkování u realitního zprostředkovatele).

Cílem takového ujednání a samozřejmě i návazné smluvní pokuty bylo zajištění provize realitního

zprostředkovatele zejména pro případ, že by si zájemce koupil rozmyslel anebo by následně uzavření příslušné kupní (či jiné zprostředkovávané) smlouvy zmařil.

Tato praxe však byla postupně narušena řadou soudních rozhodnutí, z nichž jednoznačně vyplynulo, že ve zprostředkovatelské smlouvě, kde je účastníkem realitní zprostředkovatel a zájemce (tedy např. zájemce o koupi), nelze platně takovému zájemci uložit povinnost, aby uzavřel konkrétní smlouvu (v daném případě např. smlouvu kupní) s třetí osobou (prodávajícím), neboť taková třetí osoba není účastníkem dané zprostředkovatelské smlouvy a závazek zájemce učiněný vůči takové třetí osobě je tedy neplatný. Ze stejného důvodu je pak neplatná i případná smluvní pokuta vůči zájemci navázaná na takové jeho porušení (neplatné) povinnosti.

V této souvislosti je možno např. odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 33 Cdo 5143/2014, které výslovně uvádí:

„Zavázat se k uzavření smlouvy budoucí 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. V posuzovaném případě takové zastoupení prokázáno nebylo. Je-li sjednán závazek uzavřít budoucí smlouvu mezi jinými subjekty než mezi nimiž má být v budoucnu uzavřena, jde o smlouvu nepojmenovanou, která je pro rozpor se zákonem podle § 39 obč. zák. neplatná...“.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 33 Odo 330/2002 pak k obdobné situaci doplňuje:

„Posuzovaná nepojmenovaná (inominátní) smlouva je neplatná, neboť svým obsahem odporuje zákonu. Porušuje totiž zákaz vyslovený v ustanovení § 51 ObčZ neodporovat účelu zákona, jímž je v případě smlouvy o uzavření budoucí smlouvy podle § 50a ObčZ založení smluvní povinnosti jednoho či obou jejích účastníků. Smlouva uzavřená mezi stranami sporu dne 17. 6. 1998 neobsahuje žádný vynutitelný hlavní závazek. Pokud se totiž subjekt zaváže k uzavření smlouvy (jako dvoustranného právního úkonu), lze tuto jeho povinnost vymáhat pouze žalobou na nahrazení projevu vůle (§ 161 odst. 3 o. s. ř.); taková žaloba však logicky vzato nepřichází v úvahu tam, kde má budoucí smlouvu uzavřít osoba odlišná od účastníků smlouvy, již je sjednáváno uzavření budoucí smlouvy. Tak tomu je i v dané věci, kdy smlouva uzavřená mezi žalovaným a žalobkyní dne 17. 6. 1998 zavazovala k uzavření kupní smlouvy osoby třetí, tedy budoucí prodávající (vlastníky nemovitosti), kteří vůči k tomu, aby žalobkyně jejich nemovitosti do šesti měsíců od uzavření „smlouvy o rezervaci“ koupila, neprojevili. Protože pro rozpor s účelem zákona je smluvní ujednání posuzované „smlouvy o rezervaci“ neplatné, nemůže platně založit smluvní vynutitelnou povinnost žalobkyně uzavřít do šesti měsíců kupní smlouvu.“

Neplatnost povinnosti zájemce o koupi uzavřít s prodávajícím kupní (či jinou) smlouvu a tedy i neplatnost návazné smluvní pokuty za zmaření této povinnosti tak byla po dlouhou dobu dána pouze konstantní judikaturou soudů.

V současné době však tato neplatnost vyplývá již přímo ze zákona, neboť od účinnosti ZoRZ (tedy od 3.3.2020) je v jeho §14 výslovně stanoveno, že ve smlouvě o realitním zprostředkování nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.

I když je zmíněné zákonné ustanovení zaměřeno pouze na spotřebitele, je možno dovodit, že jde spíše o matoucí formulaci zákonodárce, když veškeré důvody neplatnosti, které byly pro výše uvedenou praxi shledány již dříve konstantní judikaturou, jsou všeobecně platné i nadále. Není pro ně totiž rozhodné, zda by účastníkem byl spotřebitel nebo podnikatel, neboť tyto důvody

neplatnosti mají obecný dopad a akcentují nesouladnost daného řešení s obecnými právními zásadami, které se týkají všech právních subjektů bez ohledu na skutečnost, zda jde o podnikatele či spotřebitele.

Lze se tedy důvodně domnívat, že závěry o neplatnosti sjednání povinnosti zájemce o koupi uzavřít s prodávajícím kupní (či jinou) smlouvu jsou i nadále plně použitelné též pro podnikatele na straně zájemce, jen na místo odkazu na §14 ZoRZ je třeba se takové neplatnosti dovolávat na základě judikatury a obecných právních zásad.

I proto v následujícím textu nebude pro jednoduchost rozlišováno, zda by na straně zájemce šlo o spotřebitele či podnikatele, a povaha rezervačních smluv bude posuzována obecně bez ohledu na právní postavení jejich účastníků.

Využití rezervačních smluv

V důsledku uvedené rozhodovací praxe soudů bylo zřejmé, že sjednat ve zprostředkovatelské smlouvě mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem povinnost tohoto zájemce k uzavření (např. kupní) smlouvy s třetí osobou bude nadále považováno za neplatné ujednání, a že realitní zprostředkovatel nemůže takové jednání sankcionovat smluvní pokutou (a naopak v případě neuskutečnění obchodu musí případně dříve složenou zálohu na provizi zájemci vrátit a nemůže ji tedy na takovou smluvní pokutu započít).

V realitní praxi tedy vznikla poptávka po řešení, které by i nadále dokázalo uvedený postup zachovat, zájemci uložit povinnost k uzavření smlouvy s třetí osobou (tedy nejčastěji s prodávajícím), porušení takové povinnosti by bylo možno sankcionovat a přesto by takové řešení nebylo v rozporu se soudní judikaturou (a dnes i s výslovným zněním §14 ZoRZ).

Zde je však důležité zdůraznit, že **soudní rozhodnutí (a dnes i ZoRZ) obecně nezakazují, aby se zájemce k povinnosti uzavřít nabízenou smlouvu s třetí osobou zavázal, ale pouze konstatují, že platně se tak vůči třetí osobě (např. prodávajícímu) nemůže zájemce zavázat, když tato třetí osoba není účastníkem dané smlouvy.**

Realitní praxe se tedy popsanou zákonnou překážku nadále rozhodla překonat mimo jiné tím, že zmíněná třetí osoba se také stane účastníkem smlouvy uzavírané s realitním zprostředkovatelem a zájemcem o koupi.

Vznikne tak trojstranná smlouva mezi realitním zprostředkovatelem, zájemcem (např. kupujícím) a nabízejícím (např. prodávajícím), v níž se už jak zájemce o koupi, tak i prodávající vůči sobě platně zavázat k uzavření kupní smlouvy mohou. V takové smlouvě již totiž existuje jak příjemce daného závazku (zájemce), tak i jeho adresát (prodávající), vůči kterému se zájemce zavazuje (a jehož předchozí absence ve smlouvě dříve činila tento závazek zájemce neplatným).

Namísto běžné dvoustranné smlouvy o realitním zprostředkování předpokládané v ObčZ i ZoRZ uzavírané mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem tedy vznikne smlouva trojstranná.

Hlavním a nejpodstatnějším rozdílem vyplývajícím z takové trojstranné smlouvy je vznik přímého závazku mezi kupujícím a prodávajícím k uzavření konkrétní smlouvy. V takto koncipované trojstranné smlouvě je totiž v naprosté většině formulován přímý závazek zájemce uzavřít s prodávajícím v určené lhůtě např. kupní smlouvu, a zároveň obdobný závazek prodávajícího vůči zájemci o koupi.

Tímto (nejčastěji oboustranným) závazkem tedy bez dalšího dochází mezi zájemcem o

koupi a prodávajícím k uzavření smlouvy o uzavření smlouvy budoucí, a to se všemi právními důsledky. To vše, aniž by si to mnohdy zájemci (např. prodávající a kupující) vůbec uvědomili, neboť smlouva sama není označena ani nadepsána jako smlouva o uzavření smlouvy budoucí ani tato její povaha není v textu jakkoli pro běžného uživatele zdůrazněna.

Uzavření takové trojstranné smlouvy má tedy podstatně odlišné dopady než uzavření běžné smlouvy o realitním zprostředkování (z níž zájemci takový závazek k uzavření konkrétní smlouvy nemůže platně vyplynout, neboť jej v takové smlouvě, jak bylo výše uvedeno, nelze sjednat).

Samotný vztah zprostředkování je pak již často jen vedlejším ujednáním uvedené trojstranné smlouvy a v některých případech v ní dokonce zcela chybí.

Tento typ trojstranných smluv, kde jsou účastníky jak realitní zprostředkovatel, tak i zájemce o koupi a prodávající, a jejichž hlavním účelem a smyslem je především vytvoření a sjednání smlouvy o uzavření smlouvy budoucí mezi zájemcem o koupi a prodávajícím, bývá často v realitní praxi označován jako rezervační smlouva. Je možno se však setkat i s jinými názvy. Rozhodující je ovšem skutečnost, že vždy půjde o trojstrannou smlouvu, kde na rozdíl od běžné smlouvy o realitním zprostředkování bude účastníkem i prodávající (resp. nabízejí strana zprostředkovávaného obchodu).

Pro jednoduchost a s ohledem na jejich nejčastější pojmenování budeme tedy v tomto textu uvedený typ smluv souhrnně označovat jako rezervační smlouvy.

Pokud tak bude zájemci ze strany realitního zprostředkovatele předložena obdobná rezervační smlouva, kde bude i třetí účastník, tedy většinou prodávající, je velmi pravděpodobné, že se z velké části nejedná pouze o smlouvu o realitním zprostředkování tak, jak ji předpokládá ZoRZ, ale že jejím předmětem bude přímo i smlouva o uzavření smlouvy budoucí mezi zájemcem o koupi a prodávajícím.

Bude-li totiž taková rezervační smlouva obsahovat v jakékoli podobě závazek zájemce o koupi v určené lhůtě uzavřít s prodávajícím nabízenou (tedy např. kupní) smlouvu a ve většině i obdobný závazek tohoto prodávajícího vůči zájemci, pak se z právního pohledu jednoznačně mezi danými účastníky jedná o smlouvu o uzavření smlouvy budoucí. Dodržení takového závazku ze strany zájemce či prodávajícího lze také již v daném případě platně sankcionovat i smluvní pokutou (na rozdíl od smlouvy o realitním zprostředkování, kde by jak tento závazek, tak i na něj návazná smluvní pokuta nebyly platné).

Rezervační smlouva jako smlouva o uzavření smlouvy budoucí

Užívání výše popsaných rezervačních smluv se postupem času značně rozšířilo a běžný zájemce v uzavření tohoto typu smlouvy již většinou neshledává nic neobvyklého.

Často totiž vychází z předpokladu, že jde o běžnou smlouvu o realitním zprostředkování, kde je pouze v názvu zdůrazněna skutečnost, že po jejím uzavření bude danému zájemci nemovitost rezervována a nebude tedy nadále nabízena k prodeji třetím osobám.

Jak již ovšem bylo výše uvedeno, uzavřením trojstranné rezervační smlouvy, v níž je obsažen závazek zájemce o koupi a závazek prodávajícího uzavřít spolu v určité lhůtě kupní smlouvu ke konkrétní nemovitosti, dochází mezi těmito účastníky přímo k uzavření smlouvy o uzavření smlouvy budoucí kupní k dané nemovitosti.

Již tímto uzavřením rezervační smlouvy tedy vzniká povinnost zájemce o koupi uzavřít

kupní smlouvu a tedy koupit předmětnou nemovitost a zároveň na straně prodávajícího vzniká (pokud je v rezervační smlouvě formulován jeho závazek) povinnost uzavřít se zájemcem o koupi danou kupní smlouvu a tedy tuto nemovitost za daných podmínek prodat.

Ze zákona k platnému sjednání smlouvy o uzavření smlouvy budoucí kupní obecně postačí, aby byla jasně označena nemovitost, která má být předmětem koupě, její kupní cena a lhůta, do kdy má být taková kupní smlouva uzavřena. Tyto podmínky jsou v rezervační smlouvě (resp. ve smlouvě o uzavření smlouvy budoucí, která je její součástí) splněny.

Jestliže si tedy po uzavření uvedené rezervační smlouvy bude chtít zájemce o koupi nebo i prodávající vymínit některou další podmínku smlouvy budoucí kupní nebo způsobu realizace plánované koupě/prodeje (např. požadovat platbu kupní ceny přes úschovu, žádat přednostní odstranění věcných břemen či jiných právních závad nebo omezení z kupované nemovitosti, dojednat podmínky vyklizení a předání, apod.), může být obtížné se domáhat zapracování takových podmínek do kupní smlouvy, pokud si dříve při uzavření rezervační smlouvy (resp. při uzavření smlouvy o uzavření takové smlouvy budoucí kupní, která je součástí rezervační smlouvy) daný účastník takové požadavky či podmínky nevymínil.

Uzavření rezervační smlouvy v této podobě tedy pro její účastníky může do značné míry znamenat omezení jejich možnosti přizpůsobit si následně transakci podle svých požadavků či vymínit si i poté některé další podmínky pro její realizaci.

Většina zájemců o koupi i samotných prodávajících však uzavírá rezervační smlouvou s představou, že teprve poté začnou vzájemně jednat o podmínkách koupě a o parametrech následné kupní smlouvy.

Ze striktně právního pohledu si ovšem zájemce o koupi i prodávající uzavřením takové rezervační smlouvy (resp. smlouvy o uzavření smlouvy budoucí kupní, která je její součástí) již sjednali vše právně nezbytné pro následné uzavření plánované kupní smlouvy. Naopak podmínky, které si v rezervační smlouvě nevymínili, mohou být v řadě případů druhu stranou odmítnuty, neboť vše ze zákona podstatné pro uzavření následné kupní smlouvy (předmět, cena, lhůta k uzavření) již bylo dohodnuto smlouvou o uzavření smlouvy budoucí kupní obsažené v rezervační smlouvě.

Rezervační smlouva tedy může mít poměrně zásadní dopad na práva zájemce o koupi i prodávajícího, neboť již na samém počátku příprav transakce vznikají uzavřením této smlouvy podstatné závazky mezi zájemcem o koupi a prodávajícím, na jejichž základě může být do budoucna omezena možnost kteréhokoli z těchto účastníků zasahovat do režimu transakce nebo si dále vymínovat její podmínky.

Rezervační smlouva tak v řadě případů nemusí představovat krok k zahájení jednání mezi zájemcem o koupi a prodávajícím, ale může být de facto jeho ukončením, neboť se danou smlouvou oba účastníci již napevno dohodli, že ke konkrétní nemovitosti, za určitou cenu a v určené lhůtě uzavřou kupní smlouvu (aniž by si však v řadě případů dohodli jakékoli jiné požadavky na uzavření či obsah takové kupní smlouvy).

Skutečnost, že v běžné realitní praxi mezi účastníky teprve uzavřením rezervační smlouvy zmíněná jednání o podmínkách kupní smlouvy teprve začínají a výše uvedených právních důsledků (tedy toho, že dostatečné podmínky pro uzavření plánované realitní smlouvy již byly dohodnuty v rezervační smlouvě) se většinou žádá ze stran nedovolává, je pak spíše dokladem, že ani sami tito účastníci mnohdy netuší, jaký je skutečný význam rezervační smlouvy a tedy i toho, že z právního pohledu již často mezi nimi k uzavření smlouvy o uzavření smlouvy budoucí kupní došlo (a že, velmi zjednodušeně řečeno, ohledně obsahu kupní smlouvy i transakce už vlastně není z právního pohledu

nutné o čem jednat).

Rezervace nemovitosti

Je třeba dodat, že jako hlavní důvod pro uzavření rezervační smlouvy bývá často prezentována rezervace nemovitosti pro zájemce o koupi. Tedy, že pokud zájemce o koupi uzavře rezervační smlouvu, nebude realitní zprostředkovatel a prodávající nemovitost dále nabízet, aby tuto nekoupil někdo jiný.

Z právního pohledu se však tato rezervace může zdát spíše nadbytečnou proklamací a není nutné v ní v řadě případů spatřovat významný důvod k uzavření takové smlouvy. Pokud totiž zájemce o koupi zároveň v rezervační smlouvě uzavřel s prodávajícím i smlouvu o uzavření smlouvy budoucí kupní, pak prodávající nemůže dále nemovitost nabízet již ze samé podstaty takto uzavřeného právního vztahu, neboť se jím zavázal, že k předmětné nemovitosti uzavře smlouvu pouze s daným zájemce o koupi. V opačném případě by prodávající tento závazek porušil a mohl by mimo jiné odpovídat za způsobenou škodu. Jakýkoli další závazek nebo prohlášení o rezervaci je tedy v rezervační smlouvě de facto nadbytečné.

Hlavním významem výslovného závazku rezervace je tak většinou spíše jen jeho promítnutí do názvu celé smlouvy.

V této první části textu věnovanému problematice rezervačních smluv byly podrobněji rozebrány důvody pro vznik a užívání tohoto typu smluv a především jejich právní podstata, která velmi často spočívá ve spojení se smlouvou o uzavření smlouvy budoucí.

V druhé části se poté budeme konkrétněji věnovat některým specifikům rezervačních smluv a také dalším důsledkům a právním dopadům, které uzavření těchto smluv přináší.

JUDr. Tomáš Philippi,
advokát

Provozovatel Centra realitního vzdělávání (www.realitni.info)

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

Další články:

- [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](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)