

22. 9. 2023

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

# Smluvní pokuta ve smlouvě o realitním zprostředkování

Nejvyšší soud České republiky se ve svém rozsudku ze dne 13. června 2023, č. j. 33 Cdo 1507/2022-115, zabýval otázkou, zda je realitní kancelář jakožto realitní zprostředkovatel oprávněna požadovat smluvní pokutu v případě, že zájemce o koupi (spotřebitel) neuzavře s prodávajícím realitní smlouvu.

## Právní rámec

Vedle zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění, smlouvu o realitním zprostředkování upravuje speciální právní předpis, a to zákon č. [39/2020](#) Sb., o realitním zprostředkování a o změně souvisejících zákonů (zákon o realitním zprostředkování), v platném znění ("**ZoRZ**").

Tento zákon smlouvu o realitním zprostředkování definuje jako „*smlouvu o zprostředkování, kterou se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy.*“[\[1\]](#) Realitní smlouvou je míněna smlouva o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva, jež obsahuje nebo s nímž je spojeno oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc, byt nebo nebytový prostor, ledaže se jedná o ubytování.[\[2\]](#)

Za účelem poskytnutí vyšší míry ochrany spotřebitelům ZoRZ výslovně zakazuje uložit ve smlouvě o realitním zprostředkování zájemci o koupi nemovitosti, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy (§ 14 ZoRZ). [\[3\]](#)

## Trojstranná smlouva o rezervaci

V posuzovaném případě se Nejvyšší soud nejprve zabýval otázkou, zda v praxi užívaná trojstranná rezervační smlouva mezi prodávajícím, kupujícím (zájemcem o koupi) a realitním zprostředkovatelem spadá pod režim ZoRZ.

Pokud je účelem trojstranné rezervační smlouvy uzavření realitní smlouvy a realitní zprostředkovatel se v takové smlouvě zaváže vykonávat za úplatu činnost směřující k uzavření realitní smlouvy, vztahují se podle názoru Nejvyššího soudu na takovou smlouvu ustanovení ZoRZ, a to včetně jeho ustanovení § 14 zapovídající možnost uložení povinnosti zájemci, je-li spotřebitelem, uzavřít realitní smlouvu, popř. smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy.

## Smluvní pokuta

V případě, že je povinnost uzavřít realitní smlouvu spotřebiteli ve smlouvě o realitním zprostředkování uložena, jedná se o ujednání sjednané v rozporu s § 14 ZoRZ. Nejvyšší soud zdůraznil, že povinnost uzavřít smlouvu a smluvní pokuta zajišťující tuto povinnost mohou být sjednány pouze pro osoby ve vzájemném postavení věřitele a dlužníka hlavního závazku, tj. k uzavření budoucí smlouvy se mohou zavázat pouze její budoucí účastníci, nikoliv že se k tomu zaváže zájemce ve zprostředkovatelské smlouvě.[\[4\]](#)

## Shrnutí

Nejvyšší soud potvrdil výklad odvolacího soudu o tom, že trojstranné rezervační smlouvy uzavírané mezi prodávajícím, kupujícím a realitním zprostředkovatelem, na základě kterých realitní zprostředkovatel vykonává za úplatu činnost směřující k uzavření realitní smlouvy, podléhají režimu ZoRZ. Současně potvrdil, že v takové smlouvě nemůže být sjednána povinnost zájemce o koupi (spotřebitele) uzavřít smlouvu zajištěná smluvní pokutou pro realitního zprostředkovatele, když smluvní pokuta může být sjednána pouze mezi účastníky budoucí smlouvy.

**JUDr. David Mašek, Ph.D.,**  
advokát, partner

**JUDr. Monika Pechová,**  
advokátní koncipientka



Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271  
e-mail: [office@masekpartners.cz](mailto:office@masekpartners.cz)

---

[1] § 2 písm. c) ZoRZ.

[2] § 2 písm. d) ZoRZ.

[3] Podle Důvodové zprávy k § 14 ZoRZ je toto ustanovení reakcí na nežádoucí praxi realitních zprostředkovatelů, kteří se obdobné povinnosti snaží ve smlouvách uvádět, přestože to odporuje povaze zprostředkovatelských smluv.

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. června 2023, č. j. 33 Cdo 1507/2022-115.

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

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)

- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)