

22. 1. 2021

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

## Zákaz smluvní pokuty v rezervační smlouvě

Snad každý kupující či nájemce nemovitosti se při realitním obchodu zprostředkovaném realitním makléřem setká s rezervační smlouvou, kterou se realitní makléř zaváže po určitou dobu nenabízet nemovitost dalším osobám. Smyslem smlouvy je poskytnout zájemci o nemovitost prostor zajistit si na zamýšlený realitní obchod finance, popř. dojednat s vlastníkem nemovitosti podobu kupní či nájemní smlouvy.

**Dosavadní praxe je taková, že součástí rezervační smlouvy je - mimo jiné - povinnost zájemce o nemovitost uzavřít ve sjednané lhůtě se současným vlastníkem nemovitosti příslušnou zprostředkovanou smlouvou (o koupi či o nájmu nemovitosti) a utvrzení této povinnosti smluvní pokutou. Tento příspěvek se věnuje tomu, zda poměrně nový zákon o realitním zprostředkování, tj. zák. č. [39/2020 Sb.](#), ve znění pozdějších předpisů, (dále též jen „Zákon“) tuto praxi nadále umožňuje či má ambice ji změnit.**

Zákon o realitním zprostředkování jmenovitě nehovoří ani o rezervační smlouvě ani o zákazu smluvních pokut. Přesto důvodová zpráva shora uvedenou praxi odsuzuje a cílí na její změnu.

Zákon o realitním zprostředkování upravuje podobu a náležitosti smlouvy o realitním zprostředkování, kterou definuje jako smlouvu, jíž se realitní zprostředkovatel zavazuje, že zájemci zprostředkuje uzavření realitní smlouvy. Při restriktivním výkladu pojmu „smlouva o realitním zprostředkování“ se může zdát, že se jedná toliko o smlouvu mezi realitním makléřem a jeho prvotním klientem, ve většině případů vlastníkem věci nemovité. Může se tak zdát, že smlouvu rezervační nelze pod tento pojem podřadit. Tomuto restriktivnímu výkladu nasvědčuje to, že činnosti realitního zprostředkování, jak jsou popsány v ust. § 3 Zákona, skutečně realitní makléř poskytuje prvotnímu klientovi a nikoliv zájemci o nemovitost. Ze znění a smyslu dalších ustanovení Zákona však dovozujeme, že tento úzký výklad není správný.

Zákon o realitním zprostředkování nerozlišuje mezi prvotním klientem a zájemcem o nemovitost a všechny subjekty, které s realitním makléřem uzavírají smlouvu, označuje jako „Zájemce“. Přesto v ust. § 11 a 12 Zákona, normujících některé povinnosti realitního makléře, hovoří zákon o realitním zprostředkování výslovně jen o zájemci o nabytí vlastnického práva k nemovité věci, nebo práva obsahujícího oprávnění užívat nebo požívat nemovitou věc.

V ust. § 11 Zákona je zakotvena povinnost realitního makléře nejpozději v den uzavření smlouvy o realitním zprostředkování předat zájemci o nemovitost výpis z katastru nemovitostí. Zákon o realitním zprostředkování tedy výslovně počítá s tím, že realitní makléř bude smlouvu o realitním zprostředkování uzavírat nejen s osobou, která nemovitost vlastní a přeje si vyhledat zájemce o nemovitost, ale i se zájemcem o nemovitost.

Závěru, že smlouvou o realitním zprostředkování Zákon nemyslí smlouvu realitního makléře s prvotním klientem, ale i smlouvu rezervační sjednanou s osobou, kterou makléř při svém realitním zprostředkování vyhledal, svědčí i informační povinnost zakotvená v ust. § 12 Zákona. Realitní makléř je dle uvedeného ustanovení povinen poskytnout zájemci o koupi či nájem nemovitosti informace o konkrétních závadách a omezeních váznoucích na předmětu převodu, nebo předmětu užívání nebo požívání.

Při respektování restriktivního výkladu bychom přitom nutně dospěli k nonsensu, kdy by byl realitní makléř povinen předat výpis z katastru nemovitostí a informace o závadách nemovitosti tomu, kdo jej oslovil s žádostí o zprostředkování prodeje či nájmu vlastněné nemovitosti. Na základě uvedených důvodů tak máme za to, že **rezervační smlouva je smlouvou o realitním zprostředkování ve smyslu Zákona a že výše uvedený restriktivní výklad je nesprávný.**

Na rezervační smlouvy se tak vztahuje zákaz zakotvený v ust. § 14 Zákona, dle kterého nelze uložit zájemci, který je spotřebitelem, povinnost uzavřít realitní smlouvu nebo smlouvu o uzavření budoucí realitní smlouvy. V úvodu nastíněná praxe smluvních pokut sjednaných v rezervačních smlouvách za neuzavření realitní smlouvy tak je v současnosti protiprávní. Taková ujednání jsou pro rozpor se zákonem absolutně neplatnými. Nelze platně sjednat sankci za porušení domnělé povinnosti, která však nebyla platně sjednána.

Důvodová zpráva k ust. § 14 Zákona konstatuje, že je uvedené ustanovení reakcí na stávající nežádoucí praxi řady realitních zprostředkovatelů snažících se ve smlouvách obdobné povinnosti uvádět i zohledněním stávající ustálené judikatury.

Přesto se i po 3.3.2020 ve smlouvách rezervačních či jinak nazvaných vyskytují ujednání sankcionující smluvní pokutou neuzavření realitní smlouvy ve stanovené lhůtě. Subjekty, které smlouvy obsahující taková ujednání předkládají k podpisu, se opírají o výše nastíněný restriktivní výklad a za realitní smlouvu považují pouze smlouvu o zprostředkování uzavřenou s prvotním klientem. Zaznamenali jsme v naší advokátní praxi pokus získat smluvní pokutu tím, že byla rezervační smlouva vydávána za smlouvu o smlouvě budoucí sjednanou mezi subjekty budoucího realitního obchodu. Obsahuje-li však taková smlouva ujednání o smluvní pokutě, která má připadnout realitnímu makléři, pak se zcela zjevně jedná pouze o snahu obejít zákonný zákaz a normy zákona o realitním zprostředkování i normy o neplatnosti právního jednání je na místě aplikovat.

Subjekty pokračující v různých podobách v praxi popsané v úvodu tohoto příspěvku však opomíjejí jednu podstatnou skutečnost. A sice, že sporná ujednání o smluvních pokutách ve prospěch realitního makléře za to, že zájemce o nemovitosti neuzavře realitní smlouvu, nebyla platným ujednáním ani před účinností zákona o realitním zprostředkování. Tvrdí-li někdo, že rezervační smlouva není smlouvou o realitním zprostředkování a že se na ni regulace Zákona nevztahuje, pak tím neodvrátí závěry ustálené soudní judikatury. Soudní praxe už od roku 2004 setrvává na právním závěru, že jakákoliv ujednání v rámci rezervačních či obdobných smluv, která zakládají právo realitního makléře na smluvní pokutu za to, že zájemce o koupi nesplní svůj smluvní závazek a neuzavře s prodávajícím kupní smlouvu, jsou absolutně neplatná. Taková ujednání jednak odporují účelu norem občanského zákoníku o smlouvě o smlouvě budoucí, jednak se snaží sankcionovat porušení povinnosti, **kteou zájemce o koupi nemá a nemůže platně mít vůči realitnímu zprostředkovateli.** Pro stručnost si dovoluujeme v detailech odkázat na rozhodnutí Nejvyššího soudu např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 5. 2004 sp. zn. 33 Odo 330/2002, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 6. 2012 sp. zn. 33 Cdo 2572/2010, rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 7. 2013 sp. zn. 33 Cdo 3448/2012 či rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 8. 2012 sp. zn. 33 Cdo 694/2011.

**Závěrem tohoto příspěvku tak je, že v rezervační či obdobné smlouvě sjednané mezi zájemcem o koupi či nájem nemovitosti a realitním makléřem nemůže být platně sjednána povinnost uzavřít zprostředkovávanou realitní smlouvu a už vůbec nemůže realitní makléř za nesplnění této povinnosti po zájemci o nemovitost požadovat zaplacení smluvní pokuty.**

**Mgr. Martina Sedlářová,**  
advokátka

[HSP Partners advokátní kancelář v.o.s.](#)

Vodičkova 710/31  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 734 363 336  
e-mail: [ak@akhsp.cz](mailto:ak@akhsp.cz)

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

## **Další články:**

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)