

Rezervační smlouvy s realitními kanceláři

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

v tomto příspěvku si dovoluji postěžovat nad stále přetrvávající praxí některých realitních kanceláří při koupi a prodeji nemovitostí.

Doufám, že tímto poskytnu stručné upozornění prodávajícím, kupujícím a realitním kancelářím v tom, čemu se vyvarovat a jak správně postupovat.

Na počátek je třeba si uvědomit, že je rozdíl mezi smlouvou o zprostředkování a smlouvami označenými jako rezervační, blokační a podobně.

Zprostředkování je zákonem definovaný proces, kdy dle ust. § 2445 NOZ se „zprostředkovatel zájemci zavazuje, že zprostředkuje uzavření určité smlouvy s třetí osobou, a to za provizi.“ Zde dochází k prvnímu matení pojmů. V definici se objevuje „uzavření smlouvy se třetí osobou“, „provize“, „zprostředkuje“.

Je běžnou praxí, že však realitní kanceláře zájemci o koupi nemovitosti předloží k podpisu druhý typ smluv (**rezervační, blokační a jiné**). Tyto zákon nijak nedefinuje.

Třetím typem smluv jsou **smlouvy o smlouvě budoucí**, kdy se dle ust. § 1785 NOZ „nejméně jedna strana zavazuje uzavřít budoucí smlouvu.“

Smícháním těchto tří typů smluv a domnívám se nepochopením jejich účelu pak vznikají v praxi problémy, kdy fakticky účast realitní kanceláře (dále jen „RK“) může být koupi a prodeji nemovitosti spíše ke škodě klientů.

Podívejme se na nejčastěji uzavírané smlouvy s realitní kanceláří – rezervační/blokační smlouvy.

Pravidelně tyto smlouvy obdrží kupující při zájmu o nemovitost. Obsahem je závazek zaplatit rezervační/blokační poplatek/provizi a závazek uzavřít do nějaké doby kupní smlouvu s prodávajícím.

Již zde je klíčová chyba, neboť taková pouze dvoustranná smlouva (RK, kupující) nemůže platně zavázat kupujícího uzavřít kupní smlouvu s prodávajícím. A proč? Jelikož prodávající je tzv. třetí stranou. Není stranou rezervační smlouvy. Nelze se tedy zavázat vůči RK, že jako kupující uzavřeme smlouvu s někým dalším – prodávajícím.

Tyto závěry opakovaně potvrdil také Nejvyšší soud (například rozsudek sp. zn. 32 Cdo 3337/2011), avšak realitní kanceláře to mnohdy dodnes nereflektují.

Realitní kanceláře neplatnou povinnost uzavřít kupní smlouvu s prodávajícím zajišťují smluvní pokutou, kterou započítávají na rezervační/blokační poplatek. Je evidentní, že ani taková smluvní pokuta není legitimní a ve většině případů nebude vymahatelná.

Rozdíl by byl pouze v případě, kdyby RK měla od prodávajícího plnou moc k zastoupení v rezervační smlouvě, anebo by smlouva byla trojstranná (RK, kupující, prodávající). Pak by se v části jednalo o rezervační smlouvu a v části o smlouvu o smlouvě budoucí.

Jelikož RK mnohdy staví kupujícího pod velký tlak a trvají na rychlém uzavření rezervační smlouvy a zaplacení poplatku, tak se podívejme, co by případně mohlo či mělo být obsahem takové rezervační/blokační smlouvy uzavřené pouze s RK.

Již víme, že smlouva musí být trojstranná anebo bez závazku uzavřít kupní smlouvu.

Mimo to však doporučuji, aby smlouva obsahovala důkladný popis toho, co kupující od RK získá za onen rezervační/blokační poplatek.

Jedná se zejména o tyto náležitosti:

- neinzerovat dále nemovitost,
- závazek RK uzavřít další obdobnou rezervační smlouvu,
- RK má být plně nápomocna při jednání s prodávajícím,
- přesně definovat nemovitost,
- RK musí podávat kvalitní informace o prodávajícím a nemovitosti,
- přílohou nejlépe uvést koncept kupní smlouvy,
- sjednat úschovu všech financí,
- dojednat možnost vrácení rezervačního poplatku, nezískáte-li úvěrové financování,
- vhodné je zakomponovat ujednání o nutnosti zřízení zástavy pro úvěr.

S některými body se již překrýváme se zprostředkovatelskou smlouvou anebo se smlouvou o smlouvě budoucí, kterou uzavíráme s prodávajícím anebo trojstranně.

Smysl rezervační smlouvy je tedy diskutabilní, avšak za onu rezervaci často kupující platí nemalé částky bez bližší znalosti možností úvěru z banky, konceptu smlouvy, prodávajícího a dalších. Nebál bych se tvrdit, že ona rezervační smlouva je ve většině případů prospěšná pouze pro RK, neboť ta si zajistí svou „provizi“, avšak kupující ani prodávající prozatím nezískává téměř žádnou službu ani prospěch.

Při jednání s RK tedy chtějte vědět, co za „provizi“ obdržíte a nebojte se žádat úpravy rezervační smlouvy.



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774
Mail: advokat@aksopuch.cz
Kontakt: Česká 65/45, Koprivnice

