

Jak se neunáhlit při podpisu rezervační smlouvy

27.8.2024 - Lucie Korbeliusová | DTest

Rezervační smlouva je dokument, který zajišťuje, že vybraný zájemce bude mít po určitou dobu exkluzivní právo na koupi dané nemovitosti.

Co je rezervační smlouva a proč je důležitá

Rezervační smlouva je dokument, který zajišťuje, že vybraný zájemce bude mít po určitou dobu exkluzivní právo na koupi dané nemovitosti. To znamená, že prodávající nebude jednat s jinými potenciálními kupci a nemovitost nebude po tuto dobu nabízena nikomu jinému. Zájemce tím získává čas na zajištění financování a vyřízení všech potřebných formalit. Aby zájemce o koupi prokázal svůj vážný zájem a prodávající měl jistotu, že mu jen zbytečně neblokuje prodej, bývá v rámci smlouvy upravena povinnost složit rezervační poplatek.

Rezervační smlouva i podle názoru Nejvyššího soudu podléhá zákonu o realitním zprostředkování. Z toho mimo jiné plyne, že zájemci, který je spotřebitelem, nemůže zprostředkovatel uložit povinnost uzavřít kupní smlouvu. Takové ujednání je absolutně neplatné a nelze ho sankcionovat smluvní pokutou. Mezi kupujícím a prodávajícím však pokuta sjednána být může. *„Před uzavřením rezervační smlouvy je nutné vše pečlivě zvážit, aby kupující nepřišel nejen o možnost získat toužené bydlení, ale také o složený rezervační poplatek,”* doplňuje ředitelka spotřebitelské organizace dTest Eduarda Hekšová.

Co zkontrolovat před podpisem rezervační smlouvy

Před podpisem rezervační smlouvy by si měl potenciální kupující důkladně prověřit technický stav nemovitosti. K tomu lze využít služby některé ze specializovaných společností. Důležité je také ujistit se, že nemovitost není zatížena dluhy, věcnými břemeny či jinými právními vadami. To může zájemce ověřit při nahlížení do katastru nemovitostí. *„Nespoléhejte na výpis, který vám předloží prodávající či realitní kancelář, raději si jej nechte vystavit sami”,* vysvětluje Eduarda Hekšová a dodává: *“Výpis je možné získat i online na webu <https://www.cuzk.gov.cz>, přičemž se jedná o výdaj maximálně v řádu stokorun. Nezapomeňte však nahlédnout i na okolní pozemky, můžete tak zjistit, zda je k vybrané nemovitosti zajištěn bezproblémový přístup”*. Mimo kontroly samotné nemovitosti je ještě před podpisem rezervační smlouvy důležité zhodnotit, jaké má zájemce možnosti financování. Pokud chce zájemce hradit část kupní ceny prostřednictvím hypotečního úvěru, doporučujeme, aby se před podpisem rezervace spojil se svou bankou.

Na co si dát ve smlouvě pozor

Pokud koupi zprostředkovává realitní kancelář, bude se v případě rezervační smlouvy pravděpodobně jednat o smlouvu trojstrannou. Pokud by byla smlouva uzavřena pouze mezi zprostředkovatelem, tedy realitní kanceláří, a zájemcem o nemovitost, nemohla by splnit svůj účel. Smluvní stranou musí proto být vždy vlastník nemovitosti a zájemce o nemovitost.

Klíčovým bodem je identifikace nemovitosti. Vyplatí se proto zkontrolovat, že smlouva obsahuje vše, na čem jste se s prodávajícím dohodli – například pozemek, který slouží jako zahrada může být na

samostatném listu vlastnictví, nezapomeňte jej proto ve smlouvě také uvést.

V rámci smlouvy by dále měly být jasně definovány povinnosti všech stran. To zahrnuje i otázku rezervačního poplatku – na jaký účet bude složen, zda bude zahrnut do kupní ceny a co se stane v případě, že nebude uhrazen. Dále je důležité vědět, jak bude s poplatkem naloženo, pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy, ať už na straně kupujícího, prodávajícího, nebo se vyskytnou komplikace při sjednávání úvěru. *“Kupujícím bychom doporučili, aby si ve smlouvě přinejmenším vymínili, že mohou bez jakékoliv sankce a s vrácením rezervačního poplatku v plné výši odstoupit od smlouvy, zejména v případě, kdy banka neschválí požadovaný úvěr nebo kdy cenu nemovitosti oproti požadované kupní ceně podhodnotí”*, radí ředitelka dTestu.

Díky praxi Nejvyššího soudu nelze rezervační poplatek definovat jako smluvní pokutu ve prospěch realitní kanceláře, která slouží jako sankce za neuzavření kupní smlouvy. *„Realitní kanceláře se však ve většině případů tomuto rozhodnutí již přizpůsobily a často do smlouvy zahrnují ustanovení, podle kterého jim v případě neuzavření kupní smlouvy náleží úhrada nákladů spojených s realizací prodeje ve výši rezervačního poplatku, či odměna za zprostředkování koupě”* doplňuje Eduarda Hekšová.

Pokud spotřebitelé mají otázky k tomuto tématu, mohou se obrátit na bezplatnou spotřebitelskou poradnu dTestu, a to elektronicky na www.dtest.cz/spotrebitelska-poradna nebo telefonicky na číslo 299 149 009.

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již statisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.

<https://www.dtest.cz/clanek-11100/dtest-jak-se-neunahlit-pri-podpisu-rezervacni-smlouvy>