Chcete koupit byt či dům? Vědět pár zásad k rezervační smlouvě je nutnost

10.3.2022 - Věra Tůmová | INFOPROFI GROUP s.r.o.

Češi jsou velcí zastánci vlastnického bydlení. Od 90.let se jejich počet neustále zvyšuje a zájem o koupi příliš nepolevuje ani v době, kdy rostou úrokové sazby a neúměrně i ceny nemovitostí. Jen vloni proběhlo přes milion řízení na vklad do katastru nemovitostí. O stovky tisíc od roku 2011 je nyní u nás více majitelů domů, rostou i čísla bytů v osobním vlastnictví. Téma realit je díky tomu stále atraktivnější i pro média. V roce 2021 o realitách vyšlo přes 11,6 tisíc článků a reportáží. O jednom ze zásadních dokumentů při koupi nemovitosti – rezervační smlouvě se ale psalo jen minimálně, jak uvádí roční statistiky mediamonitoringu. Unáhlený podpis rezervační smlouvy se přitom může ale pořádně nevyplatit.

Počet majitelů nemovitostí v České republice neustále stoupá a roste tak i počet uzavřených smluv k nemovitostem. Zatímco v roce 1991 u nás například dům vlastnilo 1.868.541 lidí, o deset let později přibylo zhruba sto tisíc dalších, a vloni už to podle posledního sčítání lidu, domů a bytů bylo 2.353.024 vlastníků domů. „Za posledních 30 let se domovní fond v Česku zvýšil dokonce o více než 484 tisíc domů," uvádí statistiky Českého statistického úřadu (ČSÚ) z loňského sčítání lidu. A zvyšuje se i procento bytů v osobním vlastnictví z celkového počtu zhruba pěti milionů bytů u nás. V tuto chvíli jsou dostupná zatím pouze data z roku 2011, ta loňská budou zveřejněna až v průběhu roku 2022, i tak je ale zřejmé, že se zvyšují i tato čísla. Svůj zásadní díl na těchto růstech mají odprodeje obecních bytů do osobního vlastnictví, nízké úrokové sazby v minulých letech i masivní developerská výstavba v posledních dvou desetiletích.

Navzdory tomu, že se ale zvyšuje počet lidí, kteří u nás nějakou nemovitost vlastní, povědomí o tom, jak nemovitost kupovat a co si ohlídat ve smlouvách při koupi, už tak zdaleka neroste. A ani média k tomu nijak zásadně nepřispívají. Na téma realit sice v roce 2021 vyšlo přes 11,6 tisíce článků a reportáží, o převodu nemovitosti se psalo ale už jen v 775 příspěvcích. A o rezervační smlouvě, která bývá jedním ze zásadních dokumentů při koupi velké části nemovitostí, se tuzemská média zmínila jen ve 134 příspěvcích. Nejčastěji to však bylo v internetových médiích, a především v těch odborných. K běžnému čtenáři deníků či časopisů příliš informací o výhodách a nevýhodách rezervační smlouvy tedy zrovna nedoputovalo.

Proč se ale vyplatí o rezervační smlouvě něco vědět?

Pokud najdete vysněnou nemovitost v nabídce realitní kanceláře, prvním zásadním dokumentem, se kterým se při její koupi setkáte, bude nejspíš rezervační smlouva. Jedná se o smlouvu, která vám má zaručit, aby vyhlédnutý byt někdo nekoupil, než si vše promyslíte a zařídíte si potřebné náležitosti. Současně ale tato smlouva bývá i jako pojistka pro realitní kancelář, abyste jim od koupi neutekli. A jestliže tak učiníte, budou po vás mnohde vyžadovat pokutu, pokud jste si v rezervační smlouvě předem nestanovili, za jakých podmínek můžete od ní odstoupit. Podmínky rezervační smlouvy ale bývají často dosti jednostranné, a to zpravidla ve prospěch realitky.

To, jak se parametry ve smlouvě nastaví mezi kupujícím a realitní kanceláří, je přitom z velké části na vás. Zákon o realitním zprostředkování, který vstoupil v účinnost v roce 2020 obsah realitních smluv upravuje pouze částečně. V praxi se proto doporučuje konzultovat i rezervační smlouvu s advokátem, který se na reality specializuje. Přijde vás to sice o pár tisíc dráže, ale vzhledem k tomu, že ceny nemovitostí jdou do milionů, může vám to ušetřit značnou sumu peněz. Detaily rezervační smlouvy se navíc liší podle toho, zda kupujete starší nemovitost od přímého vlastníka či právě dostavěnou nemovitost od developerské společnosti.

Rezervační smlouva by tedy měla obsahovat podmínky, za jakých vám realitní kancelář nemovitost rezervuje jen pro vás. Měla by stanovovat, jaké jsou vaše povinnosti, ale i povinnosti pro realitní kancelář. Popřípadě sankce pro obě strany. Obvykle tato smlouva předurčuje i to, jak bude vypadat samotná kupní smlouva a její náležitosti. Řada odborníků ji proto považuje za jeden z nejdůležitějších dokumentů při koupi nemovitosti, a proto se vyplatí mu věnovat pozornost.

Příklady z praxe a co říká zákon…

„Judikatura českých soudů i ustanovení nedávno přijatého zákona o realitním zprostředkování sice poskytují zájemcům o koupi nemovitosti ochranu v tom, že zakazují v rezervačních smlouvách sjednání smluvní pokuty ve prospěch realitního zprostředkovatele pro případ porušení povinnosti zájemce uzavřít v budoucnu kupní smlouvu," konstatuje advokát Ondřej Brostík. Podle něj je ale v praxi tento zákaz velmi často obcházen tím, že jsou rezervační smlouvy uzavírány jako trojstranné, a to nejen mezi realitním zprostředkovatelem a zájemcem o koupi, ale také přímo s vlastníkem nemovitosti. Taková smlouva pak podle Brostíka v zásadě plní funkci smlouvy o smlouvě budoucí kupní mezi zájemcem o koupi a vlastníkem nemovitosti, a porušení povinností z ní vyplývající lze již také platně sankcionovat smluvní pokutou. „Ve své advokátní kanceláři se pak velmi často setkávám s tím, že většina zájemců o koupi nemovitosti má za to, že rezervační smlouva jim bez jakýchkoli rizik pouze na určitou dobu zajistí, že si nemovitost nekoupí někdo jiný a bez většího přemýšlení tuto smlouvu uzavřou. Taková představa je však zcela mylná a určitě tedy doporučuji, aby kupující využili služeb advokáta již ve fázi uzavírání rezervačních smluv," upozorňuje Brostík

S nátlakovou nabídkou na uzavření rezervační smlouvy se tak můžete setkat už při první obhlídce nemovitosti. Pokud vám ji makléř obratem nabídne s odůvodněním, že na stejný byt má řadu jiných zájemců, a proto musíte podle něj okamžitě podepsat, určitě na místě nic nepodepisujte a smlouvu konzultujte, můžete tím ochránit své peníze i předejít nečekaným komplikacím.

Autor textu: Věra Tůmová, Infoprofigroup.cz

Zdroj: Katastrální úřad

Zajímavá čísla k vlastnictví domů v ČR /ČSÚ 2021/

Domovní fond České republiky se k 26. 3. 2021 rozrostl na 2 353 024 domů. Ve srovnání s rokem 2011 tak přibylo téměř 195 tisíc domů. Za posledních 30 let se počet domů v Česku zvýšil dokonce o více než 484 tisíc, což představuje pětinu celkového domovního fondu.

Téma: Rezervační smlouva v médiích za 1 rok (1.1.2021 – 1.1.2022)

Téma: Reality v médiích za 1 rok (1.1.2021 – 1.1.2022)