IUSTORIA

Z BLOGU IUSTORIA

Úschova kupní ceny u advokáta: jak funguje a kdy dostanu peníze?

> *Jak advokátní úschova chrání kupujícího i prodávajícího nemovitosti, kdy se peníze vyplácejí, co když na bytě vázne hypotéka a proč advokát chce vědět, odkud peníze jsou.*

MGR. BÁRA BARTOŇKOVÁ

3. 11. 2026 · 9 min čtení

Kupující nechce platit, dokud nebude zapsaný v katastru. Prodávající nechce přijít o byt dřív, než uvidí peníze. Mezi podpisem kupní smlouvy a zápisem do katastru přitom uplyne nejméně několik týdnů. Tuhle mezeru překlenuje úschova: kupní cenu drží třetí osoba a vyplatí ji, až nastane přesně to, na čem se strany dohodly.

Úschovy kupní ceny vedu pravidelně. Prodávající dostane peníze obvykle až po zápisu kupujícího do katastru a kontrole listu vlastnictví. Katastrální úřad vklad povolí nejdříve 20 dnů po odeslání informace vlastníkovi, v praxi to bývá několik týdnů od podání návrhu. Má-li prodávající na nemovitosti hypotéku, dostane zbytek ceny až po výmazu zástavy. Níže popíšu, jak úschova probíhá a kde se výplata nejčastěji zdrží.

Kdo peníze drží a podle jakých pravidel

Schovatelem je advokát. Peníze přijímá jen na základě písemné smlouvy o úschově a jen bezhotovostně na zvláštní účet u banky označený „advokátní úschova“ (§ 52g odst. 1 až 3 zákona o advokacii). Na jednom takovém účtu smí vést jen jednu úschovu a nesmí na něj uložit nic jiného, tedy ani vlastní peníze, ani peníze jiných klientů. Hotovost banka na účet nepřijme a z účtu ji nevydá (§ 52j odst. 3). S penězi smí advokát naložit jen tak, jak stanoví smlouva (§ 52i).

Během úschovy navíc dostáváte informace odjinud než od advokáta:

- od banky potvrzení o vedení účtu úschovy, ještě než peníze pošlete, a potom potvrzení o každém převodu s částkou a číslem účtu, kam peníze odešly (§ 52j),
- od České advokátní komory potvrzení z elektronické Knihy úschov o založení záznamu, o jeho změně a o ukončení úschovy (§ 52k odst. 5).

Od 1. 1. 2026 musí advokát úschovu nahlásit do Knihy úschov ještě předtím, než peníze přijme, a to včetně identifikačních údajů složitele a oprávněného (čl. 2b usnesení představenstva ČAK č. 7/2004 Věstníku). Komora proto klientům radí jednoduše: **dokud nemáte potvrzení banky i potvrzení z Knihy úschov, peníze neposílejte** a ozvěte se advokátovi, případně přímo Komoře.

Jak jsou peníze v úschově chráněné

Peníze jsou na účtu advokáta, ale nepatří mu. Před úpadkem banky je chrání jiný nástroj než před zpronevěrou.

Kdyby padla banka, kryje je pojištění vkladů do 100 000 EUR na osobu u jedné banky. Do limitu se ale počítají i vaše ostatní vklady u téže banky (§ 41e odst. 1 a 2 zákona o bankách). Náhrada jde skutečnému vlastníkovi peněz, a proto ho advokát musí bance oznámit (§ 41f odst. 5).

Profesní pojištění odpovědnosti advokáta peníze v úschově nekryje. Advokát vás o tom musí před přijetím peněz písemně poučit (čl. 4 odst. 2 téhož usnesení).

Pro případ, že by advokát peníze zpronevěřil, existuje od 1. 1. 2026 Garanční fond České advokátní komory (§ 29a zákona o advokacii). Náhrada činí až 2 500 000 Kč na jednu úschovu, a jde-li o kupní cenu nemovitosti, která podle katastru slouží k bydlení, až 5 000 000 Kč, vždy ale jen do výše škody, kterou advokát nenahradil. Fond se týká jen peněz přijatých do úschovy po 31. 12. 2025 a jen úschov, u kterých advokát nahlásil vaše údaje do Knihy úschov. Zpravidla je třeba doložit pravomocné rozhodnutí soudu o náhradě škody způsobené trestnou činností advokáta a přehled toho, co se od něj podařilo vymoci. O náhradách rozhoduje představenstvo Komory vždy do konce ledna následujícího roku. Nestačí-li peníze ve fondu, náhrady se poměrně krátí (usnesení sněmu ČAK č. 5/2025 Věstníku). Potvrzení z Knihy úschov dokládá, že advokát úschovu i vaše údaje Komoře nahlásil. Uschovejte si ho.

Advokát, notář, nebo banka

Úschovu kupní ceny nabízejí i notáři. Notář přijímá peníze na zvláštní účet označený „notářská úschova“ a sepisuje o úschově protokol (§ 86 a 87 notářského řádu); i notáři vedou knihu úschov (§ 89c). Banky mají vlastní úschovní produkty, které se řídí smlouvou s bankou a jejími podmínkami.

Prakticky se liší hlavně tím, kdo drží v ruce celý převod. Advokát obvykle sepisuje i kupní smlouvu, podává návrh na vklad a hlídá katastr, takže sám ví, kdy jsou podmínky výplaty splněné.

Jak úschova probíhá

1. Identifikace obou stran a kontrola podle předpisů proti praní peněz.
2. Podpis kupní smlouvy a smlouvy o úschově, ve které jsou přesně popsané podmínky výplaty.
3. Kupující složí kupní cenu na účet úschovy z vlastních peněz, z hypotéky, nebo kombinací obojího.
4. Advokát podá návrh na vklad do katastru. Právní účinky zápisu nastávají k okamžiku, kdy návrh katastrálnímu úřadu došel (§ 10 katastrálního zákona). Vklad ale úřad povolí nejdříve 20 dnů poté, co vlastníkovi odešle informaci o probíhajícím řízení (§ 18 odst. 1).
5. Po zápisu advokát zkontroluje list vlastnictví a vyplatí peníze.

Obvyklou podmínkou výplaty je, že kupující je zapsán jako vlastník a na listu vlastnictví není nic, co tam být nemá: nová zástava, exekuce, poznámka sporu nebo rozpracované řízení, které by se nedalo vysvětlit. Prodávající tak dostane peníze ve chvíli, kdy kupující dostal přesně to, za co platil.

Prodávající má na nemovitosti hypotéku

Tady se výplata nejčastěji dělí na části. Část kupní ceny jde přímo bance prodávajícího na doplacení úvěru podle vyčíslení, které banka vystaví ke dni platby. Banka pak vydá listinu potřebnou k výmazu zástavního práva. Zbytek ceny dostane prodávající až po výmazu zástavy, protože kupující má nabýt nemovitost bez ní.

Právě tady v praxi vzniká nejvíc zdržení. Návrh na výmaz zástavy se podává ve chvíli, kdy už běží řízení o vkladu vlastnického práva pro kupujícího, a musí s tím počítat. Chci ho proto vidět dřív, než odejde, i když ho podává banka nebo sám prodávající, protože chyba v něm odkládá výplatu zbytku ceny.

Kupující platí hypotékou

Banka kupujícího pošle peníze na účet úschovy podle podmínek čerpání v úvěrové smlouvě. Obvykle chce vidět podepsanou kupní smlouvu, smlouvu o úschově a zástavní smlouvu a často i podaný návrh na vklad zástavního práva. S tím je potřeba počítat při plánování termínů, aby se kupující nedostal do prodlení jen proto, že čeká na svou banku.

Podepisuje-li kupující dřív, než má úvěr schválený, dávám do kupní smlouvy rozvazovací podmínku. Když banka úvěr do určitého dne neschválí, smlouva zanikne a kupujícímu se z úschovy vrátí, co do ní složil z vlastních peněz. Prodávající tak nemá byt zablokovaný bez konce a kupující nepřichází o zálohu.

Když se převod nepovede

Smlouva o úschově má mít lhůtu. Nesplní-li se podmínky výplaty do určitého dne, vrací advokát peníze tomu, kdo je složil: kupujícímu jeho vlastní peníze a jeho bance peníze z úvěru. Běžně se také sjednává, že při sporu stran vyplatí advokát peníze jen na společný písemný pokyn obou stran s úředně ověřenými podpisy, nebo podle pravomocného rozhodnutí soudu. Advokát tak nerozhoduje sám, komu peníze patří.

Úroky z účtu úschovy dostane ten, koho určí smlouva. Advokát bance ještě před přijetím peněz sděluje, na který účet má úrok převádět (§ 52h odst. 2 písm. b) zákona o advokacii).

Proč chci vědět, odkud peníze jsou

Advokát, který přijímá peníze do úschovy, je povinnou osobou podle zákona proti praní špinavých peněz (§ 2 odst. 1 písm. g) zákona č. 253/2008 Sb.). Musí strany identifikovat a provést kontrolu klienta: zjistit účel obchodu, skutečného majitele, zda nejde o politicky exponovanou osobu nebo o osobu pod mezinárodními sankcemi, a přezkoumat zdroj peněz (§ 9 odst. 2). Když klient potřebné informace neposkytne, musí advokát úschovu odmítnout (§ 15 odst. 1). S politicky exponovanou osobou obchod neuskuteční, dokud nezná původ peněz (§ 15 odst. 2).

Ptám se proto každého, ne jen toho, kdo mi je něčím podezřelý. Připravte si:

- platný doklad totožnosti,
- doklad o původu peněz, například výpis z účtu, kupní smlouvu k prodanému bytu, úvěrovou smlouvu, darovací smlouvu nebo usnesení o dědictví,
- u firmy informace o vlastnické struktuře a o tom, kdo za ni jedná.

Čím dřív podklady mám, tím menší je riziko, že se podpis bude odkládat.

Prodáváte spoluvlastnický podíl

Převádí-li se jen podíl, prověřuji předkupní právo ostatních spoluvlastníků. Zákonné předkupní právo dnes platí jen tam, kde spoluvlastnictví vzniklo tak, že ho spoluvlastníci nemohli ovlivnit, typicky děděním, a jen šest měsíců ode dne jeho vzniku, u dědictví tedy od smrti zůstavitele. Neuplatní se při převodu na jiného spoluvlastníka, manžela, sourozence nebo příbuzného v řadě přímé (§ 1124 občanského zákoníku). Platí i při darování; spoluvlastníci pak mohou podíl vykoupit za obvyklou cenu.

Trvá-li předkupní právo, musí prodávající podíl ostatním nabídnout písemně se všemi podmínkami smlouvy s kupujícím (§ 2147) a ti mají u nemovitosti na zaplacení tři měsíce (§ 2148). Kupující, který o předkupním právu věděl nebo musel vědět, má smlouvu uzavřenou s rozvazovací podmínkou jeho uplatnění (§ 2145). Rychlejší je, když ostatní spoluvlastníci ještě před podpisem písemně prohlásí, že předkupní právo nevyužijí. Výplatu z úschovy pak vážu i na toto prohlášení. Víc o zděděných podílech najdete v průvodci Zdědili jsme dům.

Na co se zeptat před podpisem smlouvy o úschově

- Kdo bude schovatelem? Advokáta si můžete ověřit v seznamu advokátů České advokátní komory.
- Na jaký účet mám peníze poslat a je označený jako advokátní úschova? Číslo účtu si ověřte jinou cestou než e-mailem; rozhodující je potvrzení banky.
- Přišlo mi potvrzení banky i potvrzení z Knihy úschov?
- Za jakých přesných podmínek, na základě jakých dokladů a do kolika dnů se peníze vyplácejí?
- Kolik půjde bance prodávajícího a kolik prodávajícímu, je-li na nemovitosti zástava?
- Do kdy se má převod podařit a co se stane, když ne?
- Komu připadnou úroky?
- Co mám doložit k původu peněz?

Prodáváte nebo kupujete nemovitost a chcete mít kupní cenu v bezpečí? Vedu úschovy kupní ceny včetně kupní smlouvy a návrhu na vklad a pohlídám, aby peníze odešly až po zápisu do katastru. Zavolejte mi na +420 732 464 372 nebo napište na bartonkova@iustoria.cz.

Článek popisuje právní stav k 3. 11. 2026. Má informativní charakter a nenahrazuje právní poradenství v konkrétní věci.

Úschova kupní ceny u advokáta: jak funguje a kdy dostanu peníze?

Mgr. Bára Bartoňková · Publikováno 3. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/uschova-kupni-ceny-u-advokata-jak-funguje-a-kdy-dostanu-penize/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.