Z BLOGU IUSTORIA

„Záloha propadá.“ Kdy o peníze opravdu přijdete

> *Záloha se vrací, závdavek může propadnout a rezervační poplatek realitce za to, že byt nekoupíte, zpravidla nepropadá. Kdo o peníze přijde, když obchod padne, a co udělat.*

TÝM IUSTORIA

5. 11. 2026 · 10 min čtení

Kupující zaplatí sto tisíc „na rezervaci“ bytu, banka mu pak hypotéku neschválí a prodávající oznámí, že peníze propadly. Jindy je to obráceně: prodávající dostane lepší nabídku a kupujícímu napíše, že mu zálohu „samozřejmě vrátí“. V kanceláři takové spory vídáme pravidelně. Skoro vždy se ukáže, že si strany pod slovem záloha každá představovala něco jiného.

O tom, kdo o peníze přijde, nerozhoduje popis platby ani to, kdo je zrovna drží. Rozhoduje, co si strany skutečně sjednaly a kdo obchod zmařil. Záloha se vrací, závdavek může propadnout nebo se vrací dvojnásobně, smluvní pokutu soud může snížit a rezervační poplatek realitní kanceláři je kapitola sama pro sebe.

Záloha: peníze předem, které se vracejí

Občanský zákoník vychází z jednoduché domněnky: co dala jedna strana druhé před uzavřením smlouvy, je záloha (§ 1807). Nic víc. Záloha nikoho netrestá a nic nezajišťuje, je to jen část ceny zaplacená dřív.

Když smlouva vůbec nevznikne, nebo ji některá strana platně zruší, například odstoupením, ztratí záloha právní důvod. Příjemce ji musí vrátit jako bezdůvodné obohacení (§ 2991 odst. 2 a § 2993 občanského zákoníku). Platí to bez ohledu na to, kdo obchod zmařil.

To neznamená, že viník vyjde vždy beztrestně. Kdo poruší uzavřenou smlouvu, nahradí druhé straně škodu (§ 2913 odst. 1). Ještě před podpisem odpovídá za škodu strana, která bez spravedlivého důvodu ukončí jednání ve chvíli, kdy se uzavření smlouvy jevilo jako vysoce pravděpodobné (§ 1729). Druhá strana si pak může svou pohledávku na náhradu škody započíst proti povinnosti zálohu vrátit (§ 1982). Škodu ale musí mít a umět doložit, například marně zaplacený posudek nebo poplatek za úvěr. Ponechat si celou zálohu jen proto, že druhá strana „cuknula“, nelze.

Pozor na smlouvy, kde je u zálohy napsáno, že „propadá“. Právní jednání se posuzuje podle obsahu, ne podle názvu (§ 555 odst. 1). Záloha, která má propadnout, když plátce poruší povinnost, je ve skutečnosti smluvní pokuta, nebo podle okolností závdavek. Pak platí jejich pravidla. Jiný případ je smlouva, podle které plátce smí od smlouvy odstoupit a záloha mu pak propadne. To je odstupné (§ 1992), tedy cena za dovolený odchod, ne trest za porušení povinnosti, a pravidlo o snížení smluvní pokuty (§ 2051) se na něj nevztahuje.

Závdavek: jistota, že obchod dotáhnete

Závdavek má ostřejší důsledky než záloha. Zákon mu dává dvě funkce: potvrzuje, že smlouva byla uzavřena, a plátce jím poskytuje jistotu, že dluh splní (§ 1808 odst. 1). Musí být předán nejpozději při uzavření smlouvy. Co zaplatíte až po podpisu, závdavkem není.

Důsledky jsou symetrické (§ 1808 odst. 2):

- **Nesplní-li dluh ten, kdo závdavek dal**, druhá strana si závdavek může ponechat.
- **Nesplní-li dluh ten, kdo závdavek přijal**, plátce může chtít buď dvojnásobek závdavku, nebo splnění smlouvy, a není-li splnění už možné, náhradu škody.

Příklad: kupující a prodávající podepíší smlouvu o smlouvě budoucí kupní na byt za 5 000 000 Kč a kupující při podpisu zaplatí závdavek 200 000 Kč. Když kupující bez důvodu odmítne podepsat kupní smlouvu, prodávající si 200 000 Kč ponechá. Když byt prodávající prodá jinému, může kupující žádat 400 000 Kč.

Rozhoduje přitom, na čí straně je příčina nesplnění. Nedostane-li kupující hypotéku, jde obvykle o příčinu na jeho straně, protože financování si zajišťuje sám. Prodávající si pak závdavek ponechat může, ledaže smlouva počítá s tím, co se stane, když banka úvěr neschválí.

Kupujete na hypotéku? Než zaplatíte závdavek, trvejte na tom, aby smlouva řešila, co se stane, když banka úvěr do určitého dne neschválí. Bez takového ujednání nese riziko financování zpravidla kupující a závdavek může propadnout. Řešením je podmínka, se kterou smlouva zanikne a peníze se vracejí (§ 548 občanského zákoníku). Peníze je lepší složit do úschovy než poslat přímo prodávajícímu; podmínky úschovy pak musí říkat, komu se vyplatí, když obchod zmaří kupující, když ho zmaří prodávající a když banka neschválí úvěr.
Dvě drobnosti, které se v praxi přehlížejí. Je-li ve smlouvě zároveň právo od ní odstoupit a nesjednáte k němu žádné odstupné, považuje se za odstupné právě závdavek: odstoupí-li plátce, o závdavek přijde, odstoupí-li příjemce, vrací dvojnásobek (§ 1809). A u závdavku zákon na rozdíl od smluvní pokuty neupravuje, že by soud mohl jeho výši snížit. Sjednávejte ho proto v rozumné výši.

Nejasnost jde k tíži toho, kdo si chce peníze ponechat: není-li závdavek prokazatelně sjednán, jde podle § 1807 o zálohu. Spory nejspolehlivěji vyloučí slovo „závdavek“ ve smlouvě a odkaz na § 1808.

Rezervační poplatek u realitní kanceláře

Rezervační poplatek zákon nezná. Zákon o realitním zprostředkování (č. 39/2020 Sb.) slovo rezervace vůbec nepoužívá. Soudy proto u každé rezervační smlouvy zkoumají, co doopravdy obsahuje.

Rozhodující krok udělal Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 13. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022. Kupující tam podepsali trojstrannou „smlouvu o rezervaci“ s realitní kanceláří a vlastníky pozemku, zaplatili realitní kanceláři 72 600 Kč a zavázali se uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí. K té nedošlo, podle zjištění soudů proto, že realitní kancelář nezajistila slíbený zápis pozemku do katastru a přípojky. Kupující od rezervace odstoupili a realitní kancelář si poplatek ponechala jako smluvní pokutu. Nejvyšší soud uzavřel, že i trojstranná rezervační smlouva je smlouvou o realitním zprostředkování, pokud se v ní realitní kancelář za úplatu zavazuje kupujícímu zprostředkovat koupi. Platí na ni proto § 14 zákona o realitním zprostředkování, podle kterého nelze zájemci, který je spotřebitelem, uložit povinnost uzavřít kupní smlouvu ani smlouvu o smlouvě budoucí. Nejvyšší soud dodal, že k uzavření budoucí smlouvy se mohou zavázat jen její budoucí strany, tedy kupující a prodávající, ne zájemce vůči realitní kanceláři. Pokuta za porušení povinnosti, která neexistuje, nevzniká, a realitní kancelář musela poplatek vrátit jako bezdůvodné obohacení.

Některé realitní kanceláře se zákazu v § 14 snaží vyhnout tak, že poplatek nazvou provizí „za obstarání příležitosti“. Zákon takovou provizi připouští, pokud smlouva zájemce poučí, že její splatnost na koupi vázána není (§ 19 odst. 2). V jedné pražské věci ale kupující platil provizi za zprostředkování koupě, když koupil, a provizi za obstarání příležitosti jen tehdy, když nekoupil. Soudy takové ujednání posoudily jako skrytou pokutu, která obchází

§ 14, a Nejvyšší soud dovolání realitní kanceláře odmítl s tím, že tento závěr odpovídá jeho ustálené judikatuře (usnesení ze dne 22. 10. 2025, sp. zn. 33 Cdo 2779/2024, bod 14). Rozhoduje tedy, zda se provize za příležitost platí vždy, nebo jen jako trest za to, že nekoupíte.

Neplatí to ale bez výjimek:

- **Zákon chrání spotřebitele.** Firma, která kupuje nemovitost pro své podnikání, se na § 14 neodvolá. Ani jí ale realitní kancelář podle ustálené judikatury nemůže platně uložit povinnost koupit od někoho třetího, protože k uzavření smlouvy se mohou zavázat jen její budoucí strany. Spor se pak vede o výklad konkrétní smlouvy, ne o zákonný zákaz.
- **Záleží, co pokuta zajišťuje.** Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 16. 7. 2024, sp. zn. 33 Cdo 625/2024, posuzoval starší dvoustrannou smlouvu, uzavřenou ještě před účinností zákona o realitním zprostředkování. Pokuta v ní nezajišťovala koupi, ale povinnost nemařit činnost realitní kanceláře a poskytovat jí součinnost. Nejvyšší soud odvolacímu soudu vytkl, že ji posoudil jako pokutu za neuzavření koupě, a věc mu vrátil k dalšímu řízení.
- **Provize sama zakázaná není.** Je splatná nejdříve dnem uzavření kupní smlouvy. Dřív jen tehdy, když smlouva o realitním zprostředkování výslovně poučí, že na uzavření kupní smlouvy vázána není, a i pak nejdříve obstaráním příležitosti ke koupi (§ 19 odst. 1 a 2). Záloha na provizi od spotřebitele smí činit nejvýše dvě třetiny sjednané provize (§ 19 odst. 3).

Prakticky: když vám realitní kancelář odmítá poplatek vrátit, přečtěte si, za co přesně ho podle smlouvy drží. Je-li to pokuta za to, že jste nekoupili, máte jako spotřebitel silnou pozici.

Dohoda přímo s prodávajícím

Jiná situace nastane, když peníze dostane přímo prodávající. Kupující a prodávající jsou budoucí strany kupní smlouvy, a proto se mohou platně zavázat, že ji uzavřou, typicky smlouvou o smlouvě budoucí (§ 1785). Tuto povinnost lze zajistit závdavkem i smluvní pokutou. Je-li ale prodávající podnikatel, typicky developer, a kupujete jako spotřebitel, nesmí smlouva založit v rozporu s požadavkem poctivosti významnou nerovnováhu práv a povinností v neprospěch kupujícího (§ 1813). Pokuta nebo propadnutí „rezervačního poplatku“ jen na straně kupujícího, bez obdobné sankce pro developera, nebo v nepřiměřené výši proto nemusí obstát; ke zneužívajícímu ujednání se nepřihlíží (§ 1815).

I tady ale platí důležitá hranice. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 31. 3. 2026, sp. zn. 23 Cdo 491/2025, řešil „dohodu o složení blokovacího depozita“ na rodinný dům se smluvní pokutou 100 000 Kč. Pokud strany v dohodě sjednaly obsah budoucí kupní smlouvy jen obecně, nelze kupujícího trestat za to, že odmítne podmínky, které prodávající doplnil až později, například lhůty k placení nebo další sankce. Spor o takové podmínky má podle zákona rozhodnout soud, který obsah smlouvy na návrh určí (§ 1787 odst. 1). Za porušení povinnosti nelze považovat ani to, že kupující nepodepíše smlouvu, ve které prodávající uvedl jako kupujícího někoho jiného, třeba firmu kupujícího (body 36 a 38).

Z toho plyne praktická rada. Než prodávajícímu cokoli zaplatíte, nechte do smlouvy o smlouvě budoucí napsat všechno podstatné: cenu, termíny, způsob placení, úschovu, předání nemovitosti a podmínku pro neschválený úvěr. Čím méně zbývá „doladit později“, tím jasněji se pak pozná, kdo obchod zmařil.

Smluvní pokuta: když „propadá“ znamená pokutu

Smluvní pokuta je předem sjednaná částka pro případ porušení konkrétní povinnosti. Věřitel ji může žádat bez ohledu na to, zda mu vznikla škoda (§ 2048 odst. 1). Není-li ve smlouvě ujednáno jinak, nemá věřitel za stejné porušení vedle pokuty nárok na náhradu škody (§ 2050). Pokuta přitom přežije i odstoupení od smlouvy, byla-li už splatná (§ 2005 odst. 2).

Nepřiměřeně vysokou pokutu může soud na návrh dlužníka snížit, ne však pod výši škody, která do rozhodnutí vznikla (§ 2051). Velký senát Nejvyššího soudu v rozsudku ze dne 11. 1. 2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022, vyložil, že soud neposuzuje, zda bylo nepřiměřené samo ujednání, ale zda je nepřiměřený konkrétní nárok vzhledem k tomu, jak a za jakých okolností k porušení došlo (bod 53). Pro situaci s „propadlou zálohou“ je důležitý bod 54: právo navrhnout snížení pokuty dlužníkovi zůstává, i když si ji věřitel už ponechal jednostranným započtením.

Dostanete-li zprávu „zálohu si necháváme jako pokutu“, můžete žalovat o vrácení peněz a v řízení navrhnout, aby soud pokutu snížil. Sám od sebe to soud neudělá.

Před platbou si nechte ve smlouvě napsat, zda jde o zálohu, závdavek, nebo pokutu, a co se s penězi stane, když obchod zmaříte vy, když ho zmaří druhá strana a když banka neschválí úvěr.
Rezervační poplatek realitní kanceláři neberte jako ztracený. Jste-li spotřebitel a kancelář si ho nechala za to, že jste nekoupili, písemně ho vyžádejte zpět s odkazem na § 14 zákona o realitním zprostředkování.
Peníze na koupi nemovitosti skládejte do úschovy u advokáta, notáře nebo banky, ne na osobní účet prodávajícího. Realitní kancelář smí úschovu poskytnout jen na vaši písemnou žádost na samostatné listině (§ 4 odst. 2 zákona o realitním zprostředkování).
Jak advokátní úschova funguje a kdy z ní prodávající dostane peníze, popisuje článek Úschova kupní ceny u advokáta. Než podáte žalobu, pošlete písemnou výzvu se lhůtou k vrácení; pomůže vzor výzvy k zaplacení. Nárok na vrácení peněz se promlčuje za tři roky ode dne, kdy jste se dozvěděli, že je druhá strana drží neprávem (§ 621 a § 629 odst. 1), zpravidla nejpozději za deset let (§ 638); jak lhůty běží, rozebírá článek Promlčení: tichý zabiják nároků.

Přehled

Otázka	Odpověď	Ustanovení
Co je platba před uzavřením smlouvy?	V pochybnostech záloha	§ 1807 OZ
Smlouva nevznikla nebo zanikla	Záloha se vrací; započíst lze jen prokázaný nárok, např. škodu	§ 2991, § 2993, § 1982 OZ
Závdavek a nesplní plátce	Příjemce si ho smí ponechat	§ 1808 odst. 2 OZ
Závdavek a nesplní příjemce	Dvojnásobek, nebo splnění, případně náhrada škody	§ 1808 odst. 2 OZ
Rezervační poplatek realitce jako pokuta za to, že spotřebitel nekoupil	Pokuta nevzniká, poplatek se vrací	§ 14 zák. č. 39/2020 Sb.; 33 Cdo 1507/2022
Rezervace přímo u developera (spotřebitel)	Nepřiměřená nebo jednostranná sankce nemusí obstát	§ 1813, § 1815 OZ
Záloha na provizi od spotřebitele	Nejvýše dvě třetiny provize	§ 19 odst. 3 zák. č. 39/2020 Sb.
Lze snížit smluvní pokutu?	Ano, na návrh dlužníka, i když ji věřitel už započetl	§ 2051 OZ; 31 Cdo 2273/2022

Druhá strana vám odmítá vrátit zálohu nebo rezervační poplatek, nebo se chystáte podepsat rezervaci a nevíte, co riskujete? Přečteme smlouvu, řekneme, o jakou platbu jde a kolik z ní lze získat zpět, a vrácení případně vymůžeme. Rezervace a koupě nemovitostí řešíme v rámci nemovitostního práva. Napište nám.

Závěr

Věta „záloha propadá“ sama o sobě nic nerozhoduje. Bez jasného ujednání jde o zálohu a ta se vrací; o peníze přijdete hlavně tehdy, když jste sjednali závdavek nebo pokutu a obchod zmařili vy. Nejvíc sporů ušetří deset minut před platbou: přečíst si, za co peníze posíláte a za jakých podmínek se vracejí.

Prameny

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 548, § 555, § 621, § 629, § 638, § 1729, § 1785, § 1787, § 1807 až 1809, § 1813, § 1815, § 1982, § 1992, § 2005, § 2048 až 2051, § 2913, § 2991 a § 2993 (znění od 1. 1. 2026).
- Zákon č. 39/2020 Sb., o realitním zprostředkování, § 2, § 4, § 14 a § 19 (znění od 1. 7. 2021).
- Rozsudek velkého senátu Nejvyššího soudu ze dne 11. 1. 2023, sp. zn. 31 Cdo 2273/2022.

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 6. 2023, sp. zn. 33 Cdo 1507/2022.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 7. 2024, sp. zn. 33 Cdo 625/2024.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2025, sp. zn. 33 Cdo 2779/2024.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 3. 2026, sp. zn. 23 Cdo 491/2025.

Tento článek má informativní charakter a nepředstavuje právní poradenství. Vychází z právního stavu ke dni publikace; zda jde o zálohu, závdavek, nebo smluvní pokutu, vždy záleží na znění konkrétní smlouvy a na tom, kdo obchod zmařil.

„Záloha propadá.“ Kdy o peníze opravdu přijdete

Tým IUSTORIA · Publikováno 5. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/zaloha-nebo-zavdavek/

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.