

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Exekuční příkaz k provedení exekuce příkázáním jiné peněžitě pohledávky jako revoluce v nájemních vztazích?

Ujednání o peněžitě jistotě (kauci), kterou si pronajímatel a nájemce sjednají v nájemní smlouvě o nájmu bytu, považujeme již zcela automaticky za běžnou součást všech nájemních smluv a jeho přítomnost ve smlouvě už nikoho nepřekvapí. Není divu, neboť se jedná se o institut, který byl do českého právního řádu zakotven již v roce 2006 (novelou tehdy platného občanského zákoníku, tj. zákona č. [40/1964](#) Sb., ve znění pozdějších změn, provedenou zákonem č. [107/2006](#) Sb.). Po přijetí „nového“ občanského zákoníku nalezneme právní úpravu jistoty v ustanovení § 2254 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Jistota slouží k zajištění pohledávek pronajímatele za nájemcem na zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu s tím, že výše takové jistoty nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. K tomu se sluší připomenout, že sjednají-li si smluvní strany pro případ porušení uvedených povinností nájemce případně i smluvní pokutu, stále platí, že v souhrnu nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty přesáhnout uvedený nejvýše přípustný zákonný limit ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

Může se zdát, že poté, co nájemce zaplatí pronajímateli dohodnutou jistotu a tato „bezpečně“ spočívá na bankovním účtu pronajímatele, může být pronajímatel takříkajíc v klidu. Alespoň do té míry, že v případě potřeby, pokud nájemce nezaplatí pronajímateli nájemné či jiné plnění dle uzavřené nájemní smlouvy (např. úhrady za služby spojené s užíváním bytu, náhradu škody způsobenou pronajímateli porušením povinností nájemce apod.), může pronajímatel započíst své pohledávky na nájemcem složenou jistotu. K započtení případných pohledávek pronajímatele za nájemcem může pronajímatel přistoupit až při skončení nájmu, tedy v okamžiku, kdy se pohledávka nájemce za pronajímatelem z titulu vrácení poskytnuté jistoty stává splatnou. Vzhledem k tomu, že zákon oproti předchozí právní úpravě výslovně neupravuje možnost započítávat (tj. čerpat z jistoty) i v průběhu trvání nájemního vztahu, patrně nebude-li jiné dohody mezi smluvními stranami [\[1\]](#), je takový postup přípustný až po skončení nájmu.

Jaké však může být rozčarování pronajímatele, když od soudního exekutora obdrží exekuční příkaz k provedení exekuce příkázáním jiné peněžitě pohledávky povinného (tj. nájemce), která je představována právě pohledávkou nájemce na vrácení jistoty složené na základě nájemní smlouvy uzavřené s pronajímatelem. Okamžikem doručení exekučního příkazu pronajímateli se pronajímateli jakožto dlužníkovi povinného zakazuje, aby povinnému jeho pohledávku (tj. právo na vrácení složené jistoty) vyplatil, provedl na ni započtení nebo s ní jinak nakládal.

Je třeba si uvědomit, že se jedná o zcela legitimní postup exekutora. V rámci exekuce, resp. výkonu rozhodnutí příkázáním jiných peněžitých pohledávek ve smyslu ustanovení § 312 a násl. zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, v platném znění, lze obecně postihnout všechny peněžitě pohledávky, které má povinný vůči svému dlužníkovi (poddlužníkovi), které nejsou vyloučeny z výkonu rozhodnutí a pro které není upraven specifický způsob výkonu rozhodnutí (jako je tomu např. u příkázání pohledávky z účtu u peněžního ústavu dle § 303 a násl. o.s.ř.). Jedinou podmínkou

je tedy existence pohledávky v době nařízení exekuce. To, zda se jedná o pohledávku soukromoprávní či veřejnoprávní nehraje roli, ani to, zda má svůj původ v hmotném či procesním právu[2].

Jakmile se pohledávka nájemce na vrácení jistoty stane splatnou (tj. okamžikem ukončení nájemního vztahu), je pronajímatel povinen jistotu vyplatit soudnímu exekutorovi v rozsahu, v jakém byla postižena exekucí. Současně je třeba upozornit, že nevyplatí-li pronajímatel jako dlužník povinného soudnímu exekutorovi pohledávku v souladu s občanským soudním řádem, může oprávněný proti pronajímateli jakožto dlužníku povinného vlastním jménem podat exekuční návrh, jestliže jej mohl podat povinný, jinak se domáhat vyplacení pohledávky v civilním soudním řízení poddlužnickou žalobou dle ustanovení § 315 o.s.ř.

Je-li to účelné, soudní exekutor po právní moci uvedeného exekučního příkazu nahradí svým rozhodnutím prohlášení vůle povinného k výpovědi závazku nebo k žádosti o plnění (srov. ustanovení § 312 odst. 2 o.s.ř.). Souhlas třetí osoby, je-li jím právní jednání podmíněno, je nahrazen uvedeným exekučním příkazem. Jednání potřebná k uplatnění práva, která přísluší povinnému, provádí místo povinného oprávněný. Vypovězením závazku exekutorem, tj. v daném případě výpovědí nájemní smlouvy za povinného nájemce, dojde ke skončení nájmu, pohledávka nájemce (povinného) na vrácení jistoty se stane splatnou a pronajímatel je poté povinen jistotu vyplatit soudnímu exekutorovi.

Pronajímatel se tak dostává do paradoxní situace, kdy při skončení nájemního vztahu nemůže provést započtení svých případných pohledávek na nájemcem složenou jistotu, své pohledávky za nájemcem je nucen uplatnit v civilním soudním řízení a samotný účel jistoty, pro který byla smluvními stranami v nájemní smlouvě na samém počátku ujednána, tak není naplněn. Nástroj, který měl sloužit k zajištění pohledávek pronajímatele, se tak v konečných důsledcích stává zcela nefunkční a jsou z něj uspokojeny pohledávky třetí osoby – jiného věřitele povinného (tj. nájemce).

Chce-li proto pronajímatel riziko budoucích komplikací alespoň částečně eliminovat, je více než žádoucí prověřit si osobu potenciálního nájemce a jeho případně vedená exekuční řízení v Centrální evidenci exekucí ještě před uzavřením nájemní smlouvy, byť ani toto není zárukou, že se nájemce do exekuce v budoucnu nedostane.

Přestože se s těmito typy exekučních příkazů postihujících pohledávku nájemce za pronajímatelem na vrácení jistoty v praxi nesetkáváme příliš často, lze předpokládat, že se do budoucna jejich četnost může jen rozšířit, začnou-li je soudní exekutoři využívat v hojnější míře.



JUDr. Markéta Kubričanová,
advokátka



Valíček & Valíčková
advokátní kancelář, s.r.o.

Kanceláře **Brno**: Nám. Svobody 18, Brno

Kancelář **Praha**: The Flow Building, Václavské nám. 47, Praha

Kancelář **Vyškov**: Dukelská 12, Vyškov

Kancelář **Ivančice**: Petra Bezruče 2, Ivančice

Tel.: 770 685 603

email: info@brno-advokatnikancelar.cz



[1] viz např. JANOUŠKOVÁ, Michaela. § 2254 [Jistota]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 6.

[2] viz SMOLÍK, Petr. § 312 [Ostatní peněžité pohledávky]. In: SVOBODA, Karel, SMOLÍK, Petr, LEVÝ, Jiří, DOLEŽÍLEK, Jiří a kol. Občanský soudní řád. 3. vydání (2. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2023, marg. č. 13.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulatorní priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice – natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)