

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

Jistota a její úročení

Je mírně zarážející, jak málo odborné literatury se věnuje při sjednávání nájemních smluv k bytu tak zásadnímu předmětu, kterým je otázka kauce, neboli nově jistoty. Současně je také s podivem, že v praxi tak hojně využívaný instrument není předmětem diskuse. Pronajímatelé by však měli bít na poplach.

Dříve platné ustanovení zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), týkající se kauce, stanovilo, že pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.[1] Také nový zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), dává pronajímateli možnost požadovat kauci, resp. nově jistotu.[2]

Výše peněžních prostředků dříve nesměla přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Podle nové úpravy nesmí být jistota vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného.

To však není jediný rozdíl. Nejzásadnější rozdíl se týká vracení těchto prostředků po skončení nájmu. Zatímco dříve po skončení nájmu vracel pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím,[3] nová úprava stanoví, že nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.[4]

Na první pohled nenápadná změna má však zásadní dopad.

Vzhledem k tomu, že zákonná sazba úroků pro daný případ dosud nebyla žádným předpisem upravena, měl by se uplatnit § 1802 NOZ obsahující obecnou úpravu úroků. Ten však stanoví, že mají-li být plněny úroky a není-li jejich výše ujednána, platí dlužník úroky ve výši stanovené právním předpisem. Nejsou-li úroky takto stanoveny, platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.

Jistota by tedy měla být úročena úrokem, za který poskytují banky úvěry.

Pokud bychom však přistoupili na tuto konstrukci, bude tento způsob zajištění případných pohledávek vůči nájemci pro pronajímatele velmi drahý. Naopak, nájemce jen těžko sežene lepší úročení svých prostředků.[5]

Je zřejmé, že nájemce v případě složení peněžité jistoty je omezen v nakládání se svými prostředky a je tedy spravedlivé, aby tyto byly úročeny. Na druhou stranu však nájemce ani pronajímatel nejsou finanční institucí a nájemce neposkytuje pronajímateli úvěr. Požadovat po pronajímateli aby nájemci úročil kauci stejnou výší, za jakou poskytují banky úvěry v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy není ani rozumné, ani spravedlivé.

Nejlepším řešením dané situace by beze sporu bylo přijetí předpisu, který by stanovil zákonnou sazbu úroku z jistoty. Takový předpis však dosud nebyl přijat.

Další možný způsob naznačují některé komentáře. „Vychází se z toho, že pokud má pronajímatel volné oprávnění s jistotou nakládat, měl by platit za toto oprávnění stejně jako při poskytnutí úvěru.

Domníváme se přitom, že jestliže dojde k omezení možnosti dispozic s jistotou ... je možné si ujednat i úroky nižší. V takovém případě nepůjde o odchylení v neprospěch nájemce (§2235), když v souladu se smyslem daného ustanovení získá jinou odpovídající výhodu“.[6] Je však třeba pamatovat na skutečnost, že většina ustanovení vztahujících se k nájmu bytu je kogentních.

Smluvní ujednání, které by sjednávalo, že jistota není úročena, je v rozporu se zákonem se všemi z toho pramenícími důsledky.

Zákonodárce tak novou úpravou na první pohled zlepšil postavení pronajímatele, když nově je možné požadovat jistotu až ve výši šestinásobku měsíčního nájemného oproti dřívějšímu trojnásobku, ve skutečnosti však přijetím konstrukce úročení jistoty, tak jak je výše popsána, postavení pronajímatele nepoměrně zhoršil.

JUDr. Jan Mayer

[1] § 686a odst. 1 OZ.

[2] § 2254 odst. 1 NOZ.

[3] § 686a odst. 4 OZ.

[4] § 2254 ods. 2 NOZ.

[5] Pozn.: při odhlédnutí od skutečnosti, že tyto prostředky se stávají vlastnictvím pronajímatele.

[6] Hulmák, Milan a kol.; Občanský zákoník VI, Závazkové právo: komentář; 1. vydání 2014; C.H. Beck.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Mezinárodní dožádání a lhůta pro stanovení daně: kritéria účelnosti, věcnosti a včasnosti v judikatuře](#)
- [Prověřování zahraničních investic a kybernetická regulace: řízená služba jako nová transakční proměnná](#)
- [Nová úprava kvalifikovaných zaměstnaneckých opcí](#)
- [Silná koruna: jaké dopady má posilující koruna na české firmy](#)
- [Novinky z české a evropské regulace finančních institucí za měsíc únor 2026](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Aktuální judikatura k holdingovým strukturám](#)
- [Exkluzivita má svou cenu. NSS se vyjádřil k nájmemu mezi spojenými osobami](#)
- [Daňové změny a novinky 2026: Nová pravidla pro zaměstnanecké opce a benefity i změny v DPH u nemovitostí](#)
- [Společníci by neměli fakturovat své společnosti](#)
- [Do 5 milionů EUR bez prospektu cenných papírů - novela ZPKT!](#)