18. 6. 2019

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

Jistota (neboli kauce) u nájmu bytu: sporné otázky

V tomto článku se budu věnovat třem nejčastějším otázkám spojeným s jistotou, nebo-li kaucí, u nájmu bytu. Půjde o povinnost a následky nesplnění povinnosti uhradit či doplnit kauci. Dále o právo nájemce na úroky z poskytnuté jistoty při skončení nájmu. A v neposlední řadě o případ, kdy dojde k ukončení nájmu pouze jedním z více nájemců a povinnosti pronajímatele vypořádat či nevypořádat jistotu.

Jistota, někdy se označuje také jako kauce, je zvláštní forma zajištění pohledávky pronajímatele vůči nájemci. Jistotu může pronajímatel požadovat pouze na základě dohody s nájemcem, jde tedy o zcela dobrovolný institut. Dohoda o povinnosti složit jistotu nemá zákonem předepsanou formu, kdy nejčastěji se s ní setkáme v rámci samotné nájemní smlouvy, nebo může být sjednána i samostatně.[1] Zákonodárce zná pouze jediný případ, kdy výslovně dává pronajímateli právo žádat jistotu, a to pokud přejdou práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, kdy má pronajímatel právo požadovat jistotu, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil. To platí i v případě, že pronajímateli vznikne povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem dle § 2281 občanského zákoníku. O tom však bude pojednáno níže v článku.

Jak již bylo výše uvedeno, jedná se o nástroj, kterým si může pronajímatel v případě dohody s nájemcem vytvořit určitou jistotu pro zajištění úhrady svých pohledávek vůči nájemci.[1] Zákon nám určuje maximální možnou výši sjednané jistoty, a to trojnásobek měsíčního nájemného. Ve vyšším rozsahu jde o zdánlivé ujednání, kdy nájemce má právo na vrácení takové částky z důvodu bezdůvodného obohacení.[2] Jistota může být složena jakýmkoli způsobem, a to i na soukromý bankovní účet pronajímatele.

Jelikož jde o peněžitou částku, což je genericky určená věc, poskytnuté peněžní prostředky se stávají vlastnictvím pronajímatele či peněžního ústavu, jsou-li složeny na účet. Pronajímatel není omezen v nakládání s nimi, strany si však omezení mohou ujednat. Pronajímatel již není omezen v druhu pohledávek, které může z jistoty uspokojit, jak tomu bývalo ještě v občanském zákoníku č. 40/1964. Nyní může z jistoty uspokojit jakékoli pohledávky, které mu vzniknou neplněním nájemcových povinností. Nejčastěji půjde o nezaplacené nájemné, náhradu škod na pronajatém bytě či nezaplacené zálohy.

Povinnost doplnění či zvýšení jistoty

V případě, že dojde k čerpání kauce za dobu trvání nájmu, dojde ke snížení nebo úplnému vyčerpání jistoty. V takovém případě vzniká pronajímateli právo na doplnění jistoty podle § 2017 občanského zákoníku. Ten dokonce dává pronajímateli právo na doplnění či zvýšení jistoty v případech kdy dojde i ke zvýšení nájmu.

Pokud tak nájemce neučiní a jistotu nezaplatí či ji nedoplní, dopouští se hrubého porušení svých povinností vyplývajících z nájmu dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku. V takovém případě může pronajímatel **dát nájemci výpověď s tříměsíční výpovědní dobou**, a to i v případě, že nájemce běžné nájemné hradí řádně a včas. [3] Můžu však jen doporučit specifikovat v nájemní smlouvě, že nezaplacení či nedoplnění jistoty je považováno stranami za hrubé porušení povinností nájemce vyplývající z nájemní smlouvy.

Dalším účinným prostředkem, jak alespoň na počátku zajistit, aby nájemce kauci řádně uhradil, je učinit plné zaplacení kauce podmínkou pro účinnost nájemní smlouvy. Není totiž vzácnosti, že dojde k uzavření nájemní smlouvy a nájemci již od počátku hradí pouze nájemné a zaplacení kauce se vyhýbají. V takovém případě je nepříjemné pro pronajímatele čekat na uplynutí celé výpovědní doby, kdy díky nezaplacené kauci nemá zajištění pro případné nedoplatky či škody způsobené na bytě.

Úroky při navrácení jistoty nájemci

Novinkou od účinnosti nového občanského zákoníku je právo nájemce na výplatu úroků z jistoty za dobu od jejího poskytnutí do vrácení. Výše úroků z jistoty může být předmětem dohody smluvních stran, kdy její výši doporučuji v nájemní smlouvě sjednat, jelikož v opačném případě podpůrně občanský zákoník stanoví, že nájemce má právo nejméně na úroky ve výši zákonné sazby, a to od poskytnutí jistoty.

Důvodem pro zavedení úroků z jistoty je považování kauce za peněžní částku, která se stává vlastnictvím pronajímatele a může s ní libovolně nakládat. Jde tedy o majetkové omezení nájemce ve prospěch pronajímatele, což je přirovnáváno k institut úvěru, a tudíž vzniká právo i na úrok. Jenže pokud není sjednána výše úroku, má nájemce nárok na úrok ve výši zákonné sazby úroků podle § 1802 občanského zákoníku. Může být stanovena právním předpisem, jinak jde o obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla nájemníka v době uzavření smlouvy. Taková formulace je však velmi nepřesná a úrok se tak může pohybovat od 0 % do 20 % a více podle druhu sjednaného úvěru.

Jelikož se výše úroků z jistoty má odvíjet od poskytovaných úvěrů je zastáván názor, že se i zde má posuzovat bonita pronajímatele a nájemce a analýza kreditního rizika spojeného s poskytnutím jistoty i s nájemním vztahem jako celkem. Z tohoto pohledu je v obecné rovině přiléhavý **úrok z hypotečních úvěrů nebo ještě spíše ze státních dluhopisů** (dluhopis je svého druhu úvěr), v obou případech krátkodobých. V závislosti na bonitě nájemce a pronajímatele pak lze dále konkretizovat úrok postavený na této obecné základně.[4] Půjde tedy o individuální posouzení každého případu zvlášť. Nicméně odpověď na otázku skutečně řádné výše úroku při vrácení jistoty nám může dát pouze judikatura, které je na toto téma velmi málo.

Z komentářové literatury dále vyplývá, že si lze výši úroků při kauci sjednat přímo v nájemní smlouvě. Tato výše by však neměla být jednostranně nevýhodná pro nájemce dle § 2235 odst. 1 občanského zákoníku. K takovému ujednání by se sice nepřihlíželo, nicméně nic nebrání stranám takové ujednání dobrovolně respektovat, a to i v případě, pokud by se úroky z kauce zcela vyloučily. Dále je obhajitelné, jestliže dojde k omezení možnosti dispozic s jistotou, například zmíněnou možnost uložení na zvláštním účtu, a ujednání mnohem nižších úroků. V takovém případě nepůjde o odchýlení v neprospěch nájemce (§ 2235), když v souladu se smyslem daného ustanovení získá jinou odpovídající výhodu.[5]

Úmrtí jednoho z nájemců a vypořádání kauce

Další spornou otázkou spojenou s jistotou je případ, kdy jsou společní nájemci a dojde k ukončení nájmu pouze vůči jednomu z nich. Na úhradě jistoty se však podíleli oba. Má snad pronajímatel povinnost vyúčtovat část jistoty vůči končícímu nájemci? Nebo jak je to v případě, kdy jeden z nájemců zemře.

K této problematice se podrobně věnuje článek v Právních rozhledech na téma *Některé otázky související s úmrtím společného nájemce bytu*.[6] V tomto článku přistupuje autor ke vztahu mezi nájemci jako ke společnosti a k jistotě (pohledávce na zaplacení jistoty) jako k majetku společnosti. Přesto, že tento názor nesdílím ztotožňuji se se závěrem, že pronajímatel není povinen jistotu vyúčtovat. Nejvyšší soud k tomuto uvedl, že subjektivní povinnost k vrácení kauce (jistoty) vzniká až okamžikem zániku nájmu. V tomto okamžiku tudíž pronajímateli vzniká dluh a analogicky nájemci pohledávka.[7]

Důvodová zpráva nicméně k pohledávce nájemce přistupuje jinak, kdy lze dovodit, že pohledávka na vrácení jistoty vzniká nájemci již okamžikem, kdy nájemce pronajímateli jistotu dal. Tato pohledávka však dospěje až při skončení nájmu, a to skončením nájmu absolutním ne relativním vůči jednomu z nájemců.[8]

Mgr. Kristýna Pinkava,
advokátní koncipient

Advokátní kancelář JUDr. David Pytela, MBA, LL.M.

Litovelská 1349/2b
779 00 Olomouc

Tel.: + 420 607 600 442
e-mail: pytela@akpytela.cz

Aktualizováno 17.1.2020

1] KABELKOVÁ, Eva a Hana DEJLOVÁ. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář : [§ 2201-2357]*. V Praze: C.H. Beck, 2013, s. 235. ISBN 978-80-7400-524-4.

[2] HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo : zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 389. ISBN 978-80-7400-287-8.

[3] Tamtéž, s. 459.

[4] BUUS, Tomáš. Úrok z jistoty při nájmu. *Bulletin advokacie*, rok 2016, č. 5, s. 26.

[5] HULMÁK, Milan. *Občanský zákoník VI: závazkové právo : zvláštní část (§ 2055-3014) : komentář*.

Praha: C.H. Beck, 2014, s. 390. ISBN 978-80-7400-287-8.

[6] HADAMČÍK, Lukáš. Některé otázky související s úmrtím společného nájemce bytu. *Právní rozhledy,* 2015, č. 22, s. 785.

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 29. 5. 2013, sp. zn. 26 Cdo 652/2013.

[8] Eliáš, K. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem: pohledem (nejen) tvůrců nového občanského zákoníku. 1. vyd. Praha: Sagit, 2012, s. 857.

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

Další články:

- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání
- Itálie zavádí povinné přilby pro všechny lyžaře: komplexní přehled legislativních novinek pro sezónu 2025/2026
- Oceňování ochranných známek
- Změna písemné smlouvy ústní formou aneb zákaz jednání v rozporu s vlastním dřívějším chováním a přelom v judikatuře Nejvyššího soudu
- Digitální dědictví
- Reálné rozdělení nemovité věci jako způsob vypořádání společného jmění
- Zveřejňování dopingových sankcí vs. GDPR ve světle stanoviska generálního advokáta SDEU