14. 9. 2015

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

Limity smluvní svobody pronajímatele bytu

Nájemní vztahy se dotýkají značného počtu osob. Jen malá část ze zúčastněných stran si je však skutečně vědoma svých práv a povinností. Pronajímatelé jsou těmi, kteří se nachází ve výhodnější pozici, a to zejména ve velkých městech s ohledem na velkou poptávku po nájemním bydlení, když mohou „mocensky“ ovlivňovat obsah nájemní smlouvy. Nájemce mnohdy z neznalosti svých práv přistoupí na zdánlivě nevýhodné podmínky či od dalšího jednání raději ustoupí z důvodu podmínek nastavených pronajímatelem. V určitém smyslu se tedy v praxi uplatňuje pravidlo littera scripta manet, a to přinejmenším ve fázi jednání o obsahu nájemní smlouvy. Jen málokdo si je však vědom právních důsledků spojených s určitými ujednáními a limitů smluvní svobody pronajímatele bytu, a to jak na straně nájemců, tak i pronajímatelů.

Jistota

Zcela běžně využívaným institutem ze strany pronajímatelů je jistota, někdy též nesprávně označovaná jako kauce. Jistota slouží pronajímatelům jako pojistka pro případ neplacení nájemného či například v případě vzniku škody na majetku pronajímatele. V takovém případě si může pronajímatel započíst, co mu nájemce z nájmu dluží. S jistotou může pronajímatel nakládat volně; na rozdíl od předchozí právní úpravy, kdy mohla být částka čerpána pouze z popsaných důvodů a musela být oddělena od vlastnictví pronajímatele.

Problematika možnosti čerpání jistoty není zákonem komplexně upravena. Jedna z otázek tedy je, kdy je možno jistotu čerpat. Přihlédneme-li k účelu a funkci jistoty, nic nebrání tomu připustit, aby celá jistota či její část byla čerpána již v průběhu trvání nájmu, tedy ne až v den jeho skončení. Jistota se stane součástí vlastnictví pronajímatele (smísí se s ostatními jeho prostředky), a tedy v případě vynaložení prostředků pronajímatele z důvodu vzniku škody na předmětu nájmu dojde případně i ke snížení výše jistoty (sníží se majetek pronajímatele, kterého je jistota součástí). Pronajímatel ovšem skutečné započtení provede až při skončení nájmu, kdy nájemci vzniká právo na vrácení jistoty. Smluvním stranám ovšem nic nebrání, aby byly například škody vzniklé na předmětu nájmu v průběhu trvání závazkového vztahu uhrazeny i jinak než „odčerpáním“ jistoty.

Vysoká jistota se nemusí vyplatit! Zatímco podle dřívější právní úpravy bylo možné sjednat výši jistoty do výše maximálně trojnásobku měsíčního nájemného, dnes je právní úprava k pronajímatelům v tomto smyslu shovívavější a umožňuje jim sjednat jistotu až do výše šestinásobku nájemného. K ujednání, kterým by byla sjednána jistota vyšší, by se nepřihlíželo. Poskytl-li by přesto nájemce takto sjednanou jistotu, jednalo by se ze strany pronajímatele o bezdůvodné obohacení (k poskytování takto vysoké jistoty však prakticky nedochází). Na první pohled se tedy jedná o úpravu příznivější a shovívavější pro pronajímatele, a tedy změnu občanskoprávní úpravy v rozporu s

akcentem na ochranu slabší strany (nájemce), která prostupuje celým občanským zákoníkem.

Zásadním ustanovením ve prospěch nájemce je však úročení jistoty poskytnuté pronajímateli. Tuto skutečnost pronajímatelé zpravidla neberou na zřetel (ať již úmyslně nebo z neznalosti zákona). Přestože se mohou smluvní strany na výši těchto úroků domluvit, je nutné vzít na vědomí, že ustanovení o jistotě je kogentní, a úroky proto musí být poskytnuty *„alespoň ve výši zákonné sazby*". Nájemci přitom vzniká právo na úroky z poskytnuté jistoty ode dne, kdy jistotu poskytl pronajímateli (nejčastěji ode dne uzavření nájemní smlouvy).

Na co už pronajímatelé nepamatují? Ačkoliv tedy pronajímatelé mohou požadovat poskytnutí vyšší jistoty, mnohdy si již neuvědomují, že jsou ze strany nájemců de facto úvěrováni, za což jim musí poskytnout úplatu v podobě úroků. V případě, že by byla sjednána výše úroků nižší, než připouští zákon, nepřihlíží se k tomu. Nájemci by pak náležely úroky alespoň ve výši zákonné sazby.

Co je ale myšleno zákonnou výší? V obecné rovině lze uvažovat o úrocích obvykle požadovaných za úvěry, které poskytují banky,[1] nebo o využití analogie k výpočtu úroků z prodlení podle nařízení vlády 351/2013 Sb.[2] Vzhledem k tomu, že však zákon výslovně počítá se způsobem výpočtu úroků, není na místě využití analogie k výpočtu úroků z prodlení. Z poskytnuté jistoty má proto nájemce právo na úroky obvykle požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště pronajímatele v době uzavření smlouvy, resp. ujednání o jistotě (v případě, že je sjednáno mimo nájemní smlouvu). Vzhledem k zákonné formulaci by se mělo v podstatě jednat o průměr takových úrokových sazeb. V případě posouzení obvyklosti je navíc třeba vycházet z úroků z úvěrů, které nejsou účelově vázány. Takové úroky jsou sice vyšší než úroky z účelově vázaných úvěrů, nicméně i pronajímateli je umožněna volná dispozice s jistotou; svou povahou si proto jsou nejbližší.

Požaduje-li pronajímatel po nájemci vysokou jistotu, zpravidla si neuvědomuje, že se tím zavazuje k povinnosti vyplatit po skončení nájmu nájemci vyšší částku, než je obdržená jistota. Čím vyšší jistota, tím i vyšší úroky. Jedná se o typický akcesorický vztah, kdy je jistota závislá na trvání hlavního závazku – nájemní smlouvě.

Lze zaznamenat i právní názory nabízející alternativu k výše uvedenému postupu v podobě striktně stanovené minimální výše úročení jistoty.[3] V zásadě přitom vychází z toho, že zaváže-li se pronajímatel s jistotou nenakládat a uložit ji například na zvláštním účtu, poskytuje nájemci určitou výhodu spočívající v zajištění ochrany jistoty, když se tím vylučuje volná dispozice pronajímatele s prostředky. Za těchto okolností dochází k závěru, že je přípustné ujednání stanovující nižší úroky, když uvedené odchýlení se od zákonné úpravy není v neprospěch nájemce (získává tím jinou výhodu v podobě ochrany jistoty). S tímto názorem však nelze zcela souhlasit. Ačkoliv v určitých případech může být uvedená ochrana jistoty skutečně výhodou pro nájemce (i přes nižší úročení), bude se převážně jednat o ujednání v neprospěch nájemce. Pronajímatel totiž bude ve většině případů vlastníkem nemovitosti disponující určitými prostředky a nájemce jako takový nebude zpravidla čelit např. riziku platební neschopnosti pronajímatele, v důsledku níž by tento neměl prostředky na vrácení jistoty. K uvedenému řešení by proto mělo být přistupováno individuálně, když nabízené řešení bude aplikovatelné spíše výjimečně. Nelze však vyloučit dokonce ani argumentaci ještě striktnější. Posuzované ustanovení je jednostranně kogentní – lze se od něj odchýlit jen ve prospěch nájemce. Proto může být sjednaný úrok jedině vyšší. V opačném (krajním) případě by totiž bylo možné připustit třeba i výklad, že rozšíření výpovědních důvodů nájemce bylo učiněno jako „protihodnota" nižších úroků z jistoty apod. Takový výklad by samozřejmě nemohl obstát, a proto je i v případě výše nabízené alternativy nutné počítat s tím, že ze strany soudů nebude takový postup aprobován.

Smluvní pokuty

V současné době se lze setkat i s pronajímateli, kteří vážou vrácení jistoty na určité podmínky. Jednou z takových podmínek je například povinná doba trvání nájmu. Pronajímatel tedy například v nájemní smlouvě stanoví, že jistota bude nájemci vrácena pouze v případě, že nájemní smlouva bude trvat dva roky. V případě, že nájemce ukončí nájemní smlouvu předčasně (a to i ze zákonných důvodů), pronajímatel odmítá jistotu vrátit. Z dikce zákona je nepochybné, že zákonodárce neváže vrácení jistoty na jinou skutečnost, než skončení nájmu. Nehovoří pak už o důvodu tohoto ukončení. Vzhledem k tomu, že občanský zákoník primárně cílí na ochranu slabší strany, tedy nájemce, má pronajímatel povinnost vrátit jistotu bez dalšího.

Výše zmíněná situace by mohla být také posouzena z jiného pohledu. Nedodržení délky nájemního vztahu by mohlo být pronajímatelem vnímáno jako porušení povinnosti a nevrácení jistoty pak v podstatě jako sankce - smluvní pokuta ve výši poskytnuté jistoty. V první řadě by mohlo být namítnuto, že ukončení smlouvy (odstoupení) je právo smluvní strany, které nemůže být smluvní straně odpíráno. Navíc je třeba zcela striktně odmítnout nastíněné pojetí i z dalšího důvodu. Právní úprava zcela odmítá ujednání ukládající nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu. K takovému ujednání se nepřihlíží a hledí se na něj, jako by neexistovalo. V této souvislosti je zapotřebí zdůraznit, že se jedná o kogentní ustanovení, od kterého se není možné odchýlit ani dohodou stran. Taková povinnost nemůže vzniknout a nemůže být tedy pro nájemce závazná; jednalo by se o ujednání nicotné.

Naopak je-li smluvní pokuta sjednána ve prospěch nájemce, bude takové ujednání přípustné. Tedy nic nebrání platně dohodnout smluvní pokutu pro případ porušení některých povinností pronajímatelem.

Ačkoliv je smluvní pokuta v naznačeném smyslu zapovězena, obdobou „smluvní pokuty“ je pokuta, se kterou počítá zvláštní zákon 67/2013 Sb.[4] Ten ve svém ustanovení § 13 uvádí, že *„Jestliže poskytovatel nebo příjemce služeb nesplní svoji povinnost upravenou tímto zákonem ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany.*“ Dá se tedy shrnout, že na rozdíl od „smluvní pokuty“ je pokuta přípustná, ale pouze na základě zvláštního zákona a v zákonné výši.

Kumulace sankcí

S ohledem na výše uvedené není na první pohled již nutné řešit mnohdy nejasné situace týkající se souběhu sankcí v případě porušení povinnosti nájemce v podobě řádného a včasného placení nájemného. Situace byla judikována tak, že smluvní pokuta a poplatek z prodlení za toto porušení smlouvy vedle sebe neobstojí.[5] Není však zřejmé, zda se nebude jednat o kumulaci sankcí i v případě uplatnění poplatku z prodlení a úroku z prodlení.[6]

Poplatek z prodlení, jak byl znám dříve, není upraven přímo občanským zákoníkem. Po rekodifikaci soukromého práva je tento institut upraven zákonem 67/2013 Sb. Tento zákon je však s účinností od 1. 1. 2016 novelizován zákonem 104/2015 Sb., přičemž poplatek z prodlení bude vypuštěn. Do té doby však stojí poplatek z prodlení vedle dalších sankcí.

Zákon 67/2013 Sb. připouští sankci ve formě poplatku z prodlení při prodlení s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů v domě s byty. Na první pohled se nabízí, že poplatek z prodlení lze aplikovat nikoliv na nájem, který se podrobuje režimu občanského zákoníku (a v případě prodlení na něj tedy dopadá úrok z prodlení), ale pouze na další poplatky spojené s užíváním bytu. Tato úvaha může ovšem fungovat pouze v případě, že nájemné je od ostatních poplatků oddělené. V případě, že je nájem s poplatky spojen do paušální částky, vzniká prostor pro právní nejistotu ohledně toho, zda lze v případě prodlení s placením částky aplikovat úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení. Ačkoliv

dřívější právní úprava počítala s kolizí těchto důsledků prodlení,[7] současná úprava tak již nečiní. Z postupu zákonodárce je zřejmá jeho vůle tuto situaci řešit, a proto se rozhodl pro příště vypustit poplatek z prodlení z právní úpravy.

Lze si jen obtížně představit, že by mohly obstát obě sankce vedle sebe (tedy použití jak úroku z prodlení, tak poplatku z prodlení). Takové jednání by bylo považováno za rozporné s dobrými mravy, neboť je nepřípustné, aby smluvní strana byla za porušení téže povinnosti sankcionována několika způsoby zároveň. Jakou sankci tedy uplatnit?

Určitým vodítkem by mohl být sám zákon 67/2013 Sb. Ten totiž, na rozdíl od občanského zákoníku, počítá s možností paušální částky, ve které je zahrnut nejen nájem, ale i další poplatky. Zákon upravující poplatky z prodlení je tak třeba vnímat jako lex specialis k obecné úpravě úroků z prodlení podle občanského zákoníku. V případě, že se tedy pronajímatel podrobí režimu tohoto zvláštního zákona, když se rozhodne uložit nájemci povinnost platit paušální částku, podrobí se zároveň i úpravě za prodlení s placením takové částky ve formě poplatku z prodlení. Nastíněná situace by tak mohla být jistým východiskem pro překlenutí přechodného období do zrušení poplatku z prodlení.

Výhrada souhlasu s chováním zvířete

V inzerci lze nalézt celou řadu nabídek, které kategoricky odmítají pobyt zvířete, nejčastěji psa, v bytě. Zákon však jednoznačně stanoví, že nájemce má právo chovat v bytě zvíře. Toto právo je vázáno jen na podmínku, že chov takového zvířete nepůsobí pronajímateli či ostatním obyvatelům obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Je nepochybné, že toto omezení cílí na extrémní případy chovu nestandardních zvířat v bytě. Jen těžko si lze ale představit objektivní důvod nemožnosti chovu psa v bytě. Ani takový požadavek, resp. omezení vyhrazené pronajímatelem tedy zpravidla není v souladu se zákonem.

Závěr

Tento článek si neklade za cíl osvětu nájemců, aby snad mohly brojit proti „útisku“ ze strany pronajímatelů. Účelem je nastínění těch nejfrekventovanějších ujednání objevujících se v nájemních smlouvách a důsledků s nimi spojenými. Mnohdy si totiž ani pronajímatelé nemusí uvědomit, že smluvní svoboda má v nájemních vztazích četné limity. Při uplatňování nároků, zejména pak soudně, je proto na místě důsledné posouzení, zda je nárok vůbec po právu.

Mgr. Jiří Duba,
advokát

Mgr. Nikola Antlová,
advokátní koncipient

CÍSAŘ, ČEŠKA, SMUTNÝ s.r.o.
advokátní kancelář

CITY TOWER
Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha 4 Pankrác

Tel.: +420 224 827 884
Fax: +420 224 827 879
e-mail: ak@akccs.cz

---

[1] Ustanovení § 1802 zákona 89/2012 Sb., občanský zákoník, zní: „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, platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.“
[2] Nařízení vlády 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.
[3] HULMÁK a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), Komentář. Praha: C. H. Beck, 2014.
[4] Zákon 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění.
[5] Např. Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 9. 2011, sp. zn. 11 Co 328/2011.
[6] Ke dvojkolejnosti více Důvodová zpráva k zákonu 104/2015 Sb.
[7] Souběh úroku z prodlení a poplatku z prodlení řešil dříve § 517 odst. 2 zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který stanovil, že úroky z prodlení dlužník platí v případě, není-li se povinen platit poplatek z prodlení.

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

Další články:

- Jak vytrénovat umělou inteligenci na veřejně dostupných datech? 2. díl: Oprávněný zájem jako titul pro trénink AI
- Přezkum rozhodnutí CAS vnitrostátními soudy Evropské unie
- Matzner: Řešme také jak dál s AML. A vyvarujme se nadměrné zátěži a zbytečné byrokracie
- Určení výše přiměřené slevy z kupní ceny
- Dočasný zákaz výkonu funkce statutára dle zákona o kybernetické bezpečnosti a nové povinnosti pro statutáry
- Soudní ombudsman jako most mezi soudy, advokacií a veřejností
- Byznys a paragrafy, díl 17.: Přístup do datové schránky právnické osoby při úmrtí jednatele
- Realitní obchod, provize zprostředkovatele a právní důsledky odstoupení od kupní smlouvy
- Limity nároku poškozeného na náhradu nákladů za nájem náhradního vozidla

- Druhá vlna povinností dle AI Aktu
- Smlouva uzavřená mezi studentem a soukromou vysokou školou jako smlouva spotřebitelská – nález Ústavního soudu ze dne 5. února 2025, sp. zn. IV. ÚS 2093/24