

29. 5. 2020

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

Nenápadný a limitovaný návrat smluvní pokuty do nájemních vztahů

Předmětem tohoto příspěvku bude dílčí novelizace právní úpravy nájmu bytu a domu, provedená zákonem č. [163/2020](#) Sb. s účinností od 1. 7. 2020, jež odstraňuje, byť nesměle, stávající striktní zákaz smluvních pokut v těchto smlouvách. V té souvislosti článek rovněž provádí stručné shrnutí rychle se měnící právní úpravy smluvních sankcí v těchto specifických právních vztazích.

Stávající mimořádná situace související s pandemií koronaviru způsobujícího onemocnění COVID-19, s níž se v právním prostředí pojí bouřlivá debata nad právními účinky krizových opatření, ne/možností žalovat stát na náhradu škody či subsumovatelnosti této zdravotnické krize pod pojem vyšší moc, způsobila přirozeně a jistě neúmyslně to, že jsou opomíjena právní témata běžného života, jež jsou neméně aktuální ale patně méně žurnalisticky a politicky atraktivní.

Až ale tato mimořádná situace skončí, bude třeba, aby české právní prostředí vzalo na vědomí a v praxi zohlednilo, že dne 18. 3. 2020 byl přijat zákon č. [163/2020](#) Sb., který vstupuje v účinnost ke dni 1. 7. 2020, a jímž byl novelizován zejména občanský zákoník, tj. zákon č. [89/2012](#) Sb. v dosud patrně největším rozsahu. Vedle zajímavého a diskutovaného (téměř) zrušení předkupního práva spoluvlastníků nemovité věci přináší zejména redefinování problematiky bytového vlastnictví a správy domu (vč. SVJ). Snadno by tak mohlo dojít pod nápoem rozsáhlé novelizace těchto věcně právních norem k přehlédnutí, že se tato novela rovněž dotkla smluvního práva, konkrétně oblasti nájmu bytu a domu. Právě na tuto nenápadnou změnu v oblasti nájmu cílí tento článek.

Pro statisíce pronajímatelů a nájemců bytů totiž může být dost podstatná informace, že s účinností od 1. 7. 2020 se ruší legislativní zákaz sjednávání smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu nebo domu (za účelem zajištění bytových potřeb). Od věci v té souvislosti nebude učinit drobné shrnutí právní úpravy smluvních sankcí ve smlouvách o nájmu bytu za posledních 10 let.

Režim starého občanského zákoníku s účinností do 31. 12. 2013

Zákon č. [40/1964](#) Sb., tedy tzv. „starý občanský zákoník“ výslovně sjednání smluvní pokuty k zajištění (dle aktuální terminologie utvrzení) smluvních závazků plynoucích z nájmu bytu neupravoval, tudíž vzhledem k trvalé zásadě autonomie vůle bylo sjednání smluvní pokuty v nájemní smlouvě možné, ovšem s určitou faktickou limitací, spočívající v tom, že právní úprava prodlení s úhradou nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v jeho souvislosti byla ovládána (ust. § 697) tehdejší právním instrumentem „poplatku z prodlení“. Výši poplatku z prodlení stanovilo ustanovení § 2 nařízení vlády č. [142/1994](#) Sb. v poměrně výrazné výši 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Navzdory této značné výši, jejíž přepočítání na úrokovou sazbu činí 91,25 % z dlužné částky ročně, obstál v ústavním přezkumu, když Ústavní soud shledal, že právní úprava nájmu bytu je vychýlena ve prospěch nájemce a poplatek z prodlení poskytuje alespoň částečné vyrovnání zvýšené ochrany nájemce, kterou mu současná právní úprava poskytuje^[1].

Z této skutečnosti a toho, že právě utvrzení povinnosti včasné a řádné úhrady nájemného a souvisejících plateb je pro pronajímatele přirozeně tím nejpraktičtějším využitím smluvní sankce, je

potom při pevné zákonné sazbě poplatku z prodlení zřejmé, že na sjednání smluvní pokuty k utvrzení této klíčové smluvní povinnosti takřka žádný prostor nebyl, neboť rozhodovací praxe soudů nebyla přátelská k případům kumulativního zajištění téže smluvní povinnosti zákonnou a smluvní sankcí, přičemž takové „přezajištění“ bylo stíženo trestem nejvyšším, a to absolutní neplatnosti ujednání o smluvní pokutě[2].

V případě ostatních smluvních povinností však sjednání smluvní pokuty k jejich utvrzení vyloučeno nebylo a jediné, co musel pronajímatel při jejím sjednání reflektovat, byl obecný zákonný požadavek, aby její výše byla přiměřená, tedy v souladu s dobrými mravy a v případě nájemce – spotřebitele navíc aby nezakládala nepřiměřené vychýlení práv a povinností smluvních stran v jeho neprospěch. Tato konstrukce se jevila jako funkční pro případy velkého množství „pobočných“ povinností smluvních stran, kde dokázala povinnou stranu přirozeně motivovat k řádnému splnění, tj. např. povinnost nájemce po skončení nájemního vztahu byt vyklidit a vyklizený předat pronajímateli nebo včasné nahlášení potřeby oprav nebo havárií atp.

Režim nového občanského zákoníku s účinností od 1. 1. 2014 do 30. 6. 2020

Zákon č. [89/2012](#) Sb., tedy „nový občanský zákoník“, přinesl radikální změnu ve dvou ohledech:

- i) ustanovením § 2239 bylo výslovně zakázáno sjednat si ve smlouvě o nájmu bytu nebo domu (nikoliv pro účely podnikání) smluvní pokutu, která by tížila nájemce, a to pod sankcí absolutní neplatnosti (srov. dikci „nepřihlíží se“) a
- ii) s účinností k 1. 1. 2014 došlo ke zrušení nařízení vlády č. [142/1994](#) Sb., jež obsahovalo úpravu poplatku z prodlení vedle obecného a nižšího úroku z prodlení, a jeho de facto nahrazení nařízením č. [351/2013](#) Sb., které ovšem úpravu úroku z prodlení nepřevzalo a nadále upravuje pouze úrok z prodlení.

Povinnost platit poplatek z prodlení nebyla k 1. 1. 2014 zrušena úplně, nýbrž s účinností od 1. 1. 2014 byla neorganicky zakotvena v zákoně č. [67/2013](#) Sb., jímž se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Tato úprava se ovšem vztahovala pouze pro oblast placení za plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, tedy za služby a energie a zálohy na ně, a byla účinná pouze v období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2015. Poté zmizel poplatek z prodlení z českého práva zcela.

Pro upřesnění je na dále vhodné doplnit, že zákonná záповeď sjednání smluvní pokuty se netýkala obecné právní úpravy nájmu, ani nájmu prostoru sloužícího podnikání, pouze a jen nájmu bytu a domu k uspokojení bytových potřeb nájemce, jenž požívá společenský statut chráněného institutu.

Nejen, že tak zákonodárce vyloučil bez dalšího (tj. bez ohledu na její případnou výši) možnost sjednat si smluvní pokutu v nájemní smlouvě, ale bez náhrady odstranil z českého právního řádu rovněž uspokojivou zákonnou sankci za prodlení s úhradou nájemného v podobě poplatku z prodlení. Návrh této úpravy vcelku lakonicky obhajovala důvodová zpráva k ust. § 2239 tak, že: „*Nájem přepokládá užívání bytu (obydlí) za pevně stanovené nájemné. Sankce za porušení povinností z nájmu nájemcem stanoví zákon; to se týká i povinnosti nájemce nahradit pronajímateli škodu. Vzhledem k tomu, se po vzoru některých zahraničních úprav (Německo, Nizozemí, Québec a další) vylučuje přípustnost klauzulí o smluvní pokutě, kterými může být obcházen zákaz ujednání v neprospěch nájemce; totéž platí o klauzulích ukládajících nájemci povinnosti zjevně nepřiměřené konkrétním okolnostem.*“

Dle autora tohoto článku je citované odůvodnění nesprávné a nepřesvědčivé v mnoha ohledech. Jednak nemá vznik práva na podání výpovědi z nájmu v důsledku prodlení s úhradou nájemného přímou souvislost s přirozenou potřebou pronajímatele motivovat nájemce k řádné a včasné úhradě nájemného a zajistit si paušální náhradu škody ve své sféře v souvislosti s výpadkem úhrady nájemného vzniklou (např. druhotná platební neschopnost), jednak odstranění smluvní pokuty nebylo

zapotřebí v situaci, kdy tak či tak zákon v témže ust. § 2239 vylučoval obecně *ujednání ukládající nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená*. Jinými slovy, posledně uvedená úprava jistě postačovala k naplnění smyslu a účelu ustanovení, jímž mělo být zabránění obcházení zákazu ujednání v neprospěch nájemce, když je zřejmé, že se vztahoval i na ujednání o (příliš vysoké) smluvní pokutě, aniž bylo třeba „vylévat vaničku i s dítětem“ a přiměřenou a přirozeně motivační smluvní pokutu – zvláště při zrušení zákonného poplatku z prodlení – v nájemních smlouvách jednostranně zakázat zcela. Autoru nejde na rozum, zda a jak zákonodárce reflektoval závěry Ústavního soudu mj. ve shora zmíněném plenárním nálezu sp. zn. Pl. ÚS 30/04, v němž poplatek z prodlení ve výši přesahující 90 % z dlužné částky ročně obstál test ústavnosti právě při vědomí vychýlení právní úpravy ve prospěch nájemce.

Vzhledem k tomu, že ust. § 1970 nového občanského zákoníku nově od 1. 1. 2014 umožnilo si pro případ prodlení se splněním peněžité povinnosti smluvně sjednat výši úroku z prodlení odlišnou od výše stanovené v ust. § 2 nařízení č. [351/2013](#) Sb., bylo přirozené, že pronajímatelé hledali cestu k alespoň částečnému narovnání znatelného vychýlení práv a povinností plynoucích z nájmu bytu právě skrze institut „smluvního“ úroku z prodlení. Brzy ovšem narazili, neboť se ukázalo, že soudní moc vnímá potřebu ochrany statutu nájemce bytu velmi úzkostlivě. Za všechna citujme z rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. **26 Cdo 2059/2018**, v němž dovolací soud označil jako obcházení zákona sjednání smluvního úroku z prodlení s úhradou nájemného ve výši 0,25 % denně, což je paradoxně výše naprosto totožná s výší zrušeného poplatku z prodlení (2,5 promile denně), již historicky Ústavní soud posoudil jako adekvátní a přiměřenou sankci za prodlení se splněním klíčové povinnosti nájemce:

„Je-li účelem nájemní smlouvy zajištění bytových potřeb nájemce (a členů jeho domácnosti), jsou však strany takové smlouvy při sjednávání výše úroků z prodlení pro případ prodlení s placením nájemného omezeny relativně kogentní úpravou nájmu bytu vyplývající z § 2235 odst. 1 o. z., případně úpravou v § 2239 o. z. Nájemce bytu je totiž v rámci úpravy nájmu bytu a domu v občanském zákoníku chráněn, jedním z projevů této zvláštní ochrany je relativní kogentnost právní úpravy (§ 2235 odst. 1 o. z.) a ochrana vůči smluvní pokutě a nepřiměřeným smluvním ujednáním (§ 2239 o. z.). Optikou této ochrany je pak třeba poměřovat všechna ujednání stran týkající se nájmu. (...)

Protože smluvní úroky z prodlení a smluvní pokuta jsou instituty velmi blízké, funkčně téměř totožné (srovnej Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1048 – 1080), nelze si sjednat pro případ prodlení s placením nájemného nejen smluvní pokutu, ale ani smluvní úrok z prodlení, neboť by tím byl obcházen výslovný zákaz upravený v § 2239 o. z. Navíc nelze ani přehlédnout, že o. z. upravuje u smluvních úroků z prodlení moderaci jen při jejich příliš nízké sazbě (§ 1972 a 1964 o. z.). Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, má pronajímatel samozřejmě kromě práva na úroky z prodlení i právo dát mu výpověď z nájmu bytu, a jestliže by mu neplacením nájemného vznikla škoda převyšující zákonné úroky z prodlení, může se domáhat její náhrady podle § 1971 o. z.“

Pomineme-li specifické případy regulovaného nájemného, vznikla tak nejvíce protekcionistická právní úprava nájmu bytu po roce 1989, neboť jedinou sankcí, již se mohl pronajímatel domoci na nájemci porušujícím svoji povinnost řádně hradit nájemné a související úhrady byl úrok z prodlení, jehož výše dle ust. § 2 nařízení č. [351/2013](#) Sb. odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů, takže reálně činila v posuzovaném období v závislosti na vývoji 2T repo sazby ČNB 8 – 10 % z dlužné částky ročně, což – jak dlouhodobě uznávaly i soudy – vytvářelo prachbídnu motivaci nájemce hradit řádně a včas a jeho odstrašení od prodlení. Nelze se přitom plně ztotožnit s tím, že by adekvátní motivaci přinášela hypotetická ztráta bydlení v důsledku naplnění těžkopádného důvodu k výpovědi nájmu (nehledě vůbec na aspekt, že v naprosté většině případů

nebude mít pronajímatel zájem na ukončení nájemního vztahu a plně saturován se cítí úhradou nájemného a případné peněžité sankce). Vzhledem k tomu, že úrok z prodlení lze uplatnit pouze v situacích prodlení se splněním peněžité povinnosti, je nadto jeho aplikovatelnost na další povinnosti nájemce plynoucí z nájemního vztahu v zásadě vyloučena, neboť naprostá většina těchto dalších povinností postrádá peněžitou povahu. Kromě obecné odpovědnosti za škodu, jež se však mimořádně obtížně před soudem prokazuje, tak má pronajímatel v období 1. 1. 2014 – 30. 6. 2020 nulovou legální možnost např. sankčně motivovat nájemce k včasnému předání vyklizeného bytu, což lze právem považovat za stav legislativně neutěšený.

Autor tohoto článku tím žádným způsobem nelobbuje za práva a postavení pronajímatelů a za jejich bezbřehou možnost sjednávat sankční ustanovení v likvidační výši i pro banální porušení povinnosti nájemcem. Je zřejmé, že právní úprava přijatá spolu s novým občanským zákoníkem reagovala na smluvní praxi, mnohdy závadnou, nicméně za plně dostačující považuje autor dodržování zákazu sjednávání ujednání obecně zjevně v neprospěch nájemce nepřiměřených a jeho citlivé a edukativní posuzování nalézacími soudy vždy s ohledem na okolnosti daného případu, aniž by bylo nutné násilně znemožňovat aplikaci tak přirozeného motivačního smluvního institutu, jež zároveň sanuje očekávatelnou škodu, jakým je smluvní pokuta. Zákonodárce si patrně neuvědomil ekonomický dosah této úpravy, která (spolu s limitací jistoty z původních 6 na nynější 3 měsíční nájemné) zásadně znejišťovala postavení pronajímatele a činila z pronájmu bytů velmi problematický a neatraktivní instrument, což mělo dalekosáhlé společenské dopady (vynucování sankcí mimo cestu práva, vznik a boom alternativních platforem realizace uživatelského práva k bytu na bázi airbnb atp.). Proto lze jen kvitovat s povděkem přijetí novelizačního zákona č. [163/2020](#) Sb., byť s významnými dále pojmenovanými výtkami.

Režim po novele č. [163/2020](#) Sb. s účinností od 1. 7. 2020

Jak již bylo shora avizováno, touto novelou občanského zákoníku dochází s účinností od 1. 7. 2020 ke změně ustanovení § 2239 občanského zákoníku, a to tak, že zákaz sjednání smluvní pokuty ve smlouvě o nájmu bytu nebo domu se zrušuje a nadále platí toto ustanovení v rozsahu, že *se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená*.

Párově s tím dochází k novelizaci ust. § 2254 o jistotě, která přináší dva podstatné závěry:

i) zákonodárce výslovně aprobuje, aby jistotu skládanou nájemcem bylo možné užít k utvrzení řádné a včasné úhrady nájemného ale i k utvrzení jiné povinnosti vyplývající z nájmu, tudíž aplikovatelnost ujednání o smluvní pokutě na jakoukoliv smluvní povinnosti nájemce principiálně limitována není, ale zároveň

ii) limituje výši sjednané smluvní pokuty tak, že jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.

Cesta ke sjednávání přiměřené smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu či domu, zejména k utvrzení povinnosti řádně a včas hradit nájemné, se tak znovu po šesti a půl letech otevírá, což lze považovat za vhodný a rozumný návrat k respektu k autonomii vůle smluvních stran a k větší rovnováze v tomto vztahu, a to při plném respektu k zákonné ochraně tohoto institutu a obvykle slabšímu postavení nájemce. Proto lze (konečně) souhlasit s důvodovou zprávou k této novele, v níž zákonodárce prozřel k následujícím závěrům, jež autor kvituje s povděkem, neboť se konečně zohledňují obě strany mince a aktuálně bezútešná situace pronajímatele při vynucení splnění nájemní smlouvy nájemcem: „*Tento právní stav nenabízí dostatečné motivační prostředky k předcházení porušování smluvních povinností vyplývajících z nájmu bytu a i v případě jeho výskytu vytváří zvýšený potenciál pro vznik sporu o výši hodnoty porušené povinnosti. Za této situace se jeví jako smysluplné alespoň v omezeném rozsahu připustit také možnost sjednání smluvní pokuty i ve vztazích týkajících se nájmu bytu. Ujednání smluvní pokuty může přispět k lepšímu fungování smluvního vztahu, jelikož hrozba smluvní pokuty bude více motivovat nájemce, aby plnil své*

povinnosti. Zároveň bude i v těchto případech plnit funkci paušalizované náhrady škody, čímž se bude předcházet nákladům spojeným s vyčíslením hodnoty porušené povinnosti a sporům o její výši. V tomto ohledu je rovněž zapotřebí zmínit, že i v nájemních vztazích může existovat řada povinností, na jejichž plnění panuje oprávněný zájem smluvních stran, může se však často jednat o povinnosti, jejichž porušení bezprostředně nepůsobí žádnou uplatnitelnou škodu nebo škodu obtížně vyčíslitelnou. Plnění těchto povinností je přitom za stávajícího stavu obtížně prosaditelné. (...) Sjednaná jistota ani vzniklé právo na zaplacení smluvní pokuty však nesmí ve svém souhrnu převýšit trojnásobek měsíčního nájemného. Smluvním stranám je tedy dáno několik možností, jak instituty jistoty a smluvní pokuty v rámci nájmu bytu využít. Mohou si například sjednat pouze jistotu, a to až do výše trojnásobku měsíčního nájemného, nebo si mohou ujednat jen smluvní pokuty, jejichž celková výše za celou dobu trvání nájmu nesmí překročit výši trojnásobku měsíčního nájemného. Smluvní strany si ovšem mohou ujednat současně poskytnutí peněžité jistoty a smluvní pokutu. Kombinace obou těchto nástrojů bude možná. V tomto případě však souhrn ujednané jistoty a smluvních pokut nesmí překročit výši trojnásobku měsíčního nájemného. Jistotu a smluvní pokutu lze tedy kombinovat například tak, že si smluvní strany ujednají jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného a zbývající výše dvojnásobku měsíčního nájemného bude tvořit limit pro smluvní pokuty, na něž může pronajímateli za celou dobu trvání nájmu vůči nájemci vzniknout právo.“

Nekoncepční podmíněnost a limitace výše smluvní pokuty

Z právě citovaného ovšem vyplývá něco, co by z gramatického výkladu nového znění této normy nemuselo být zcela zřejmé, a to že limitace výše smluvní pokuty trojnásobkem měsíčního nájemného je limitací v souhrnu s výši sjednané jistoty, nikoliv pravidlem o maximální výši každého z těchto institutů samostatně, což tedy ve svém důsledku bude limitace výrazně tíživější, než se na první pohled jeví. Vezmeme-li v potaz, že složení jistoty, která je nadto zákonem limitovaná, obsahuje v praxi takřka každá nájemní smlouva, a nezřídka je využíváno limitní výše jistoty odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného, bude v takových případech sjednání jakékoliv smluvní pokuty již vyloučeno, neboť zákonný limit bude vyčerpán již samotnou jistotou.

I když tedy autor tohoto článku chválí „znovudovolení“ smluvní pokuty, je v rozpacích z novelizace ust. § 2254 občanského zákoníku a jeho praktické aplikace. Nelze totiž přehlédnout, že jistota institut jistoty a smluvní pokuty se svojí povahou a aplikovatelností rozhodně nepřekrývají, když zpravidla z jistoty pronajímatel nezíská nikdy více, než kolik mu náleží z titulu, na něž se úhrada z jistoty užije. Jistota sanuje pouze vznik škody na bytě či absenci úhrady nájemného a souvisejících plateb na bázi odpovědnosti za škodu (tj. dlužné nájemné je pouze uhrazeno náhradním způsobem z jistoty), tudíž pojmově neobsahuje žádnou sankci, a tak ani motivační prvek, jenž by psychologicky výchovně působil na nájemce, aby dobrovolně plnil své smluvní závazky a ne jen rezignovaně spoléhali na to, že „to případně pokryje kauce“. Právo na smluvní pokutu potom naopak neovlivňuje další trvání porušené smluvní povinnosti a nesupluje jej, tudíž smluvní pokuta pro změnu „neumí“ sanovat neuhrazené nájemné. Na druhou stranu „umí“ pro pronajímatele praktičtěji řešit porušení povinností nájemce se škodným následkem, neboť přirozeně plní funkci paušalizované náhrady škody, aniž by vznik škody a její konkrétní výši bylo třeba těžkopádně prokazovat. Jinými slovy, uvedené dva instituty se svým dosahem a smyslem velmi dobře doplňují, ale nelze o nich uvažovat jako o alternativách, jak o nich bohužel vzhledem k úpravě § 2254 neorganicky uvažuje zákonodárce. Jistota nemůže nikdy plně obsáhnout všechny funkce, které přirozeně obsahuje smluvní pokuta, a na než již společnost navykla.

Nadto si lze jen velmi obtížně představit aplikaci této limitace na případy, kdy bude smluvní pokuta sjednávána na bázi denní sazby, např. 0,1 % z dlužné částky nájemného denně. Znamená to, že při sjednání jistoty ve výši dvojnásobku nájemného se absolutní výše smluvní pokuty musí zastavit (bez ohledu na další trvání prodlení nájemce) na výši jednoho nájemného? Patrně i vzhledem k výše citovanému ano, ovšem ekonomickou logiku to nedává a motivační efekt pro nájemce postrádá.

Autor tohoto článku nevidí jediný důvod k tomu, proč není umožněno vhodně oba instituty kombinovat a tím vytvořit skutečně smysluplný smluvní systém zajištění ve formě uspokojení dlužného plnění či způsobené škody z jistoty a utvrzení ve formě motivační a sankční smluvní pokuty, a to bez vzájemné limitace.

Závěrem

Pokud zákonodárce nechtěl s vědomím ochrany nájemce pustit uzdu zcela, **legitimní by jistě bylo limitovat rovněž smluvní pokutu trojnásobkem nájemného, ovšem nepodmiňovat tento strop absencí jistoty.**

Lze na každý pád vnímat a pochválit posun směrem k respektu k autonomii vůle stran ve sjednání smluvních sankcí v nájemních vztazích a nezbývá než doufat, že v této zakřivené podobě úprava nezamrzne, nýbrž se zákonodárce po čase osmělí k racionálnějšímu a trvalejšímu řešení, v němž nebude užití smluvní pokuty podmíněno a limitováno užitím jiných institutů, jež s ní a jejími přirozenými utvrzovacími funkcemi bezprostředně nesouvisí.



Mgr. Jan Hrabec,
advokát



LISSE HRABEC
[attorney at law]

[Advokátní kancelář LISSE HRABEC](#)

Jablonského 640/2,
170 00 Praha 7

Tel.: +420 777 705 807
e-mail: advokat@lisse.cz

[1] Srov. závěry nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 30/04

[2] Srov. kupř. rozsudek Krajského soudu v Ostravě sp. zn. 11 Co 328/2011: „Neobstojí ujednání o smluvní pokutě za tentýž civilní delikt, tj. za neplacení nájemného do pěti dnů po jeho splatnosti ve

výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta činí 36,5% ročně, spolu s procentuálním přepočtem poplatku z prodlení by sankce za prodlení dosáhla celkové výše 127,75% ročně z dlužné částky. I když zákon výslovně nevylučuje, aby vedle sebe obstály jak zákonné sankce za prodlení, tak sankce smluvní, v daném případě to dle názoru odvolacího soudu není možné. Jestliže poplatek z prodlení dosahuje výše 91,25% ročně a jeho případný rozpor s dobrými mravy již byl řešen také Ústavním soudem (viz shora), nelze připustit, aby se tato sankce za prodlení navyšovala o ujednání o smluvní pokutě.“

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)