

22. 4. 2020

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

Nová právní úprava smluvní pokuty u nájmu bytu a domu

Dne 15. 4. 2020 vstoupil v platnost a dne 1. 7. 2020 vstoupí v účinnost zákon č. [163/2020](#) Sb., který rozsáhle novelizuje občanský zákoník (zákon. č. [89/2012](#) Sb., dále též „obč. zák.“). Pomineme-li zásadní novelu bytového spoluvlastnictví (SVJ) a opětovnou úpravu zákonného předkupního práva spoluvlastníků nemovitostí, tento zákon poněkud plíživě a nenápadně mění jedno z nejzásadnějších ustanovení nájmu bytu a domu, konkrétně § 2239 obč. zák. upravující tzv. zakázaná ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem.

Je všeobecně známo (a právní úprava na to dbá), že nájemce bytu či domu je ve vztahu k pronajímateli slabší smluvní stranou. Z tohoto důvodu zákonodárce v minulosti zakázal sjednat smluvní pokutu tížící nájemce za případné porušení jeho povinností z nájmu vyplývajících. Tento zákaz pak podpořily i soudy, dokonce jej rozšířily i na smluvní úrok z prodlení (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 2059/2018 ze dne 5. 6. 2019).

K nelibosti mnoha pronajímatelů tak jediným zajišťujícím, resp. utvrzujícím institutem v těchto nájemních vztazích zůstala jistota (nesprávně často nazývaná „kauce“), která však mířila jen na taková porušení povinností nájemce, která působila vznik škody. Abychom však nepředběhli dobu, zmiňme, že tak je tomu samozřejmě i dnes, ke dni vydání tohoto článku. Sjednají-li si tedy dnes strany nájmu bytu a domu smluvní pokutu, pak se k ní ze zákona vůbec nepřihlíží.



AK ■ JANOUŠEK

Zmíněná novela občanského zákoníku toto zásadně mění. Jednak zákaz ujednat smluvní pokutu ze zákona zcela vypouští. Smluvní pokuta tak od 1. 7. 2020 již nebude zakázaným ujednáním. To jistě leckteré pronajímatele potěší. Nájemci však nemusí zoufat, zákonodárce ponechal v zákoně zákaz smluvního ujednání ukládajícího nájemci povinnost zjevně nepřiměřenou a současně upravil i meze, ve kterých se smluvní pokuta bude moci pohybovat. Pojdme se tedy na smluvní pokutu podívat blíže:

S ohledem na to, že smluvní pokuta je institut podobný výše zmíněné jistotě („kauci“), je jejich sjednání od 1. 7. 2020 vzájemně provázáno. Lze si tedy nadále sjednat jistotu, lze si nově sjednat smluvní pokutu, lze si dokonce sjednat i obojí současně. Ale pozor, jistota a smluvní pokuta nebudou moci ve svém souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.

Pojdme si uvést praktický příklad: Pronajímatel si s nájemcem sjedná měsíční nájemné ve výši 20.000 Kč. K tomu si ujednají jistotu („kauci“) ve výši dvou měsíčních nájmů, tedy 40.000 Kč. Jistota a smluvní pokuta dohromady nesmějí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného, tj. 60.000 Kč.

Maximální výše smluvní pokuty (resp. limit, kterého může smluvní pokuta dosáhnout) tak činí 20.000 Kč (trojnásobek měsíčního nájemného minus výše jistoty). Při vyšším ujednání půjde o zdánlivé právní jednání a vyšší smluvní pokuta nebude soudem přiznána. Tento příklad je vzorový, lze si samozřejmě představit i jiné smluvní uspořádání jistoty a smluvní pokuty.

Na okraj je třeba snad jen dodat, že smluvní pokuta utvrzuje nejen finanční povinnosti nájemce, ale i veškeré jeho jiné povinnosti. Bude-li nájemce mít smluvní povinnost například dodržovat noční klid a bude-li tuto povinnost porušovat a zároveň tato povinnost bude utvrzena smluvní pokutou, pak bude pronajímatel moci přistoupit k jejímu uplatnění (na rozdíl od sjednané jistoty („kauce“), která se v tomto konkrétním případě využít nedá).

Na závěr se tak nabízí záludná, nicméně podstatná právní otázka: Jistě existují nájemní smlouvy, které v současnosti smluvní pokutu i přes zákaz obsahují. Co se stane s takovými ujednáními, která jsou dle současné úpravy zdánlivá, nicméně ve smlouvě uzavřené po 1. 7. 2020 by byla platná? Zůstanou taková ujednání z minulosti zdánlivá i nadále? Nebo se tato ujednání dne 1. 7. 2020 stanou *ex lege* platnými v rozsahu, v němž to zákon připouští? Podat na tuto otázku jasnou odpověď zatím nelze. Její zodpovězení bude spočívat ve výkladu právního institutu konvalidace zdánlivých právních jednání za současného zkoumání existence vůle smluvních stran k takové konvalidaci.



JUDr. Daniel Urban,
advokát



Advokátní kancelář
JUDr. Daniel Urban, advokát

[JUDr. Daniel Urban, advokát](#)

Uruguayská 416/11
120 00 Praha 2

Tel.: +420 774 940 307
e-mail: urban@akdu.cz

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)