

30. 3. 2016

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

Peněžité sankce pronajímatele vůči neplaticímu nájemci bytu před a po 1.1.2016

Není bohužel neobvyklé, že nájemce bytu neplatí pronajímateli nájemné a zálohy nebo náklady na služby spojené nebo související s užíváním bytu, které zajišťuje pronajímatel, nebo platí tyto platby opožděně. S účinností od 1.1.2016 se po dvou letech opět změnila právní úprava peněžitých sankcí, které má pronajímatel vůči neplaticímu nájemci ze zákona k dispozici.



Právní úprava účinná do 31.12.2013

Podle dřívějšího občanského zákoníku[1] měl nájemce bytu, který nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po splatnosti, povinnost zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení. Pronajímatel měl v takovém případě právo na zaplacení poplatku z prodlení již ode dne prodlení, tedy ode dne následujícího po dni splatnosti, nikoli až od uplynutí pěti dnů od splatnosti.

Výše poplatku z prodlení byla stanovena nařízením vlády a činila za každý den prodlení 2,5 promile dlužné částky, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Po přepočtení denní sazby poplatku z prodlení na sazbu roční činil poplatek z prodlení více než 90 % dlužné částky ročně.

Právní úprava účinná od 1.1.2014 do 31.12.2015

Novým občanským zákoníkem[2] byla od 1.1.2014 zrušena dosavadní úprava poplatku z prodlení. Nový občanský zákoník již nestanoví povinnost platit při prodlení s placením nájemného poplatek z prodlení, proto se u nájemného použije obecná úprava, podle které je nájemce povinen platit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády. Výše úroku z prodlení stanovená nařízením vlády[3] je vázána na repo sazbu stanovenou Českou národní bankou, ke které se přičítá 8 procentních bodů. V současnosti tedy činí úrok z prodlení 8,05 % ročně.

Poplatek z prodlení zůstal v pozměněné podobě zachován pro případ prodlení nájemce bytu s úhradami služeb spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (dále jen „služby“). Dle zákona č. [67/2013](#) Sb. (dále jen „zákon o službách“)[4] se těmito službami rozumí zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Podle zákona o službách ve znění účinném do 31.12.2015 byl nájemce, který se dostal do déle než 5 dní trvajícího prodlení s úhradou služeb, povinen zaplatit pronajímateli

poplatek z prodlení za každý den prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. Stejně jako dle předchozí úpravy měl pronajímatel v takovém případě právo na zaplacení poplatku z prodlení již ode dne prodlení.

Výkladový problém ve vztahu k sankcím za prodlení nájemce přinesla zákonem o službách nově zakotvená možnost na základě dohody pronajímatele a nájemce sloučit do jedné paušální částky nájemné a úhradu služeb. V případě sjednání této paušální částky bylo sporné, zda v případě prodlení nájemce s placením této paušální částky má pronajímatel právo na zákonný úrok z prodlení či na zákonný poplatek z prodlení. Tento výkladový problém byl jedním z důvodů, proč byla s účinností od 1.1.2016 úprava sankcí opět změněna.[5]

Právní úprava účinná od 1.1.2016

Dne 1.1.2016 nabyla účinnosti novela č. [104/2015](#) Sb., kterou došlo k vypuštění poplatku z prodlení ze zákona o službách. Zákon o službách tak nyní upravuje sankce pouze za prodlení s nepeněžitým plněním, nikoli s plněním peněžitým. Na prodlení s úhradami služeb proto nově nelze aplikovat sankce dle zákona o službách, ale obecnou úpravu obsaženou v občanském zákoníku, podle které má pronajímatel právo na zákonný úrok z prodlení stanovený dle nařízení vlády[6] ve výši odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů, tedy aktuálně 8,05% ročně. Právo pronajímatele na zákonný úrok z prodlení při prodlení nájemce s placením nájemného zůstalo nezměněno, čímž došlo ke sjednocení obou sankcí.

Touto změnou právní úpravy došlo do budoucna k vyřešení výše uvedeného problému ohledně práv pronajímatele při prodlení nájemce s placením paušální částky zahrnující jak nájemné, tak úhradu služeb. Pronajímatel má i v tomto případě právo na zákonný úrok z prodlení.

Je však nutné upozornit na to, že na práva na zaplacení poplatku z prodlení vzniklá před 1.1.2016 se použije právní úprava účinná do 31.12.2015. Pokud se tedy nájemce dostal do prodlení s úhradou služeb v roce 2015, má pronajímatel vůči nájemci ohledně dané částky i nadále právo na zaplacení poplatku z prodlení.

V souvislosti s popsanou problematikou vzniká rovněž otázka, zda si pronajímatel s nájemcem v případě nájmu bytu mohou sjednat jinou výši úroku z prodlení, než která je stanovena právními předpisy, případně jinou sankci postihující prodlení nájemce. Podle judikatury k právní úpravě předchozího občanského zákoníku nebylo možné si smluvně sjednat jinou výši úroku z prodlení.[7] Nový občanský zákoník obecně v § 1970 připouští sjednání jiné výše úroků z prodlení, nicméně podle ustanovení nového občanského zákoníku upravujících nájem bytu se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva a zakazují se ujednání ukládající nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu nebo ukládající nájemci povinnost vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřenou. Ke sjednání jiné sankce nebo vyššího úroku z prodlení (a do 31.12.2015 i vyššího poplatku z prodlení), než stanoví právní předpisy, by tak soud nemusel v případě sporu přihlížet.[8]

Závěr

Pokud jde o peněžité sankce pro případ prodlení nájemce bytu s placením nájemného nebo úhrady za služby, došlo po 1.1.2016 ke zjednodušení právní úpravy. Zároveň se právní úprava od roku 2013 vychýlila poměrně významným způsobem ve prospěch nájemce, a tedy naopak v neprospěch pronajímatele, který má v případě prodlení nájemce s placením peněžitých plnění z nájmu nárok na mnohonásobně nižší úrok z prodlení, než činil poplatek z prodlení dle dřívější právní úpravy.



Martin Snížek,
advokát

[VEPŘEK CASKA VLACHOVÁ advokátní kancelář s.r.o.](#)

Husova 242/9
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 220 775

Fax: +420 222 220 804

e-mail: info@vcv.cz

[1] Zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník.

[2] Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník.

[3] Nařízení vlády č. [351/2013](#) Sb. ze dne 16. října 2013, 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.

[4] Zákon č. [67/2013](#) Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

[5] Viz důvodová zpráva k zákonu č. [104/2015](#) Sb., k bodu 4 - § 13.

[6] Nařízení vlády č. [351/2013](#) Sb. ze dne 16. října 2013, 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.

[7] Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 1730/2011 ze dne 21.6.2012.

[8] Srov. např. Prokeš, M. K zákonu o službách spojených s užíváním bytů, 2. část. Rekodifikace & praxe (Wolters Kluwer), 2014 číslo: 3.

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

Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)