

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

# Právní úprava tzv. jistoty (dříve kauce) v nájemních vztazích a práv a povinností s ní souvisejících dle nového občanského zákoníku

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) přinesl, mimo jiné, také změny v oblasti nájmu bytu. Jednou z těchto změn je odlišná právní úprava tzv. jistoty, dříve známe jako kauce, jež představuje dočasnou platbu zajišťující nároky pronajímatele bytu vůči nájemci z uzavřené nájemní smlouvy. Dle autorky tohoto článku je jistota vhodným a užitečným nástrojem v rukou pronajímatele, který se tak může účinně bránit případnému nezákonnému postupu nájemce. Níže je proto poukázáno na několik základních rozdílů současné a předchozí právní úpravy jistoty, stejně jako jsou zdůrazněna některá úskalí nové právní úpravy.



Dle § 2254 odst. 1 občanského zákoníku platí, že strany si mohou ujednat povinnost nájemce složit pronajímateli peněžitou jistotu, že nájemce zaplatí nájemné a splní i jiné povinnosti vyplývající z nájmu. *Tato dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem může vzniknout při uzavírání nové nájemní smlouvy, ale může také být uzavřena samostatně, kdykoli v průběhu trvání nájemního vztahu.*[1] Jistota však nesmí být vyšší než šestnásobek měsíčního nájemného. Dle § 686a odst. 1 a 2 zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**starý občanský zákoník**“) byl pronajímatel oprávněn požadovat pouze trojnásobek měsíčního nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu s tím, že tyto peněžní prostředky byl pronajímatel povinen uložit na zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu (tedy banky nebo spořitelního družstva). Pronajímatel tak nebyl oprávněn nechat peněžní jistotu u sebe, ani ji uložit jinde než u peněžního ústavu. **Občanský zákoník však nově takovou povinnost pronajímateli neukládá a taktéž zjednodušuje způsob výpočtu maximální výše jistoty, když nově se do maximální výše jistoty nepočítají zálohy na tzv. služby spojené s užíváním bytu.**

## **Možnost využití kauce**

Podle § 2254 odst. 2 občanského zákoníku je pronajímatel povinen po ukončení nájemního vztahu vrátit složenou jistotu nájemci, přitom je však oprávněn si započíst, co mu případně nájemce z nájmu dluží. Dále je třeba zdůraznit, že nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

Ust. § 686a odst. 3 starého občanského zákoníku stanovilo taxativní výčet pohledávek, vůči kterým byl pronajímatel oprávněn kauci započítat. Konkrétně mohl pronajímatel započítat kauci

- na úhradu pohledávek na nájemném,
- na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu nebo na úhradu jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných.

**Pro jiné než výše uvedené účely nemohl pronajímatel jistotu čerpat. Toto omezení již občanský zákoník neobsahuje a pouze co do účelu jistoty určuje, že tato jistota slouží jako záruka za zaplacení nejen nájemného, ale také splnění jiných povinností nájemce vyplývajících z nájemního vztahu. Nepochybně se však i nadále bude jednat např. o pohledávky z titulu nezaplaceného nájmu nebo pohledávky na náhradu škody vztahující se k předmětu nájmu.**

### **Vrácení kauce a zhodnocení jistoty**

Podle dřívější úpravy, konkrétně § 686a odst. 3 starého občanského zákoníku, byl pronajímatel po skončení nájmu povinen vrátit nájemci (nebo jeho právnímu nástupci) nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli, nedohodly-li se strany jinak. Starý občanský zákoník však např. nepočítal s tím, že může dojít nejen ke změně nájemce, ale taktéž ke změně pronajímatele. Dispoziční právo k účtu, na kterém byla složena kauce, tak nepochybně nový pronajímatel neměl a vrácení kauce nájemci mohlo být v takovém případě velmi komplikované.

Příslušenstvím se dle výše uvedeného měly v souvislosti s § 121 odst. 3 starého občanského zákoníku na mysli úroky, úroky z prodlení, poplatek z prodlení a náklady spojené s jejich uplatněním. *Z tohoto výčtu je zjevné, že přicházejí v úvahu především úroky z prodlení. Pokud jde o úroky z prodlení, muselo jít v zásadě o úroky smluvené mezi nájemcem a pronajímatelem.*[2]

Naproti tomu, jak již bylo výše uvedeno, ust. § 2254 odst. 2 občanského zákoníku pouze stanoví, že **nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby**. Co se má na mysli zákonnou sazbou, lze dovodit z § 1802 nového občanského zákoníku. Toto ustanovení říká, že *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 dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídle dlužníka (nikoliv tedy v místě uzavření smlouvy!) v době uzavření smlouvy. Pronajímatel se bude muset řídit posledním uvedeným, pokud si tedy s nájemcem výslovně výši úročení jistoty nesjedná, když zvláštní právní předpis úročení jistoty neupravuje.*[3] Ačkoliv se to na první pohled nezdá, zjistit výši úrokových sazeb bank v okolí bydliště nebo sídla pronajímatele může být pro pronajímatele vcelku obtížný úkol. Předně, banky nabízejí poměrně širokou škálu úvěrových produktů, takže samotné určení, podle kterého úvěrového produktu má pronajímatel počítat úročení jistoty, může být problematické. Nemenším problémem bude stanovení konkrétní výše úrokové sazby. Úrokové sazby totiž nejsou ze své podstaty stálé, ale vyvíjí se v čase. Odborná literatura k tomu dále uvádí: *„Dle komentovaného ustanovení jsou rozhodující sazby účinné k okamžiku, kdy se smlouva uzavírala. Nelze vycházet ze (snáze zjistitelných) úrokových sazeb platných k okamžiku, kdy se o výši úroku rozhoduje. Je nutno si vyžádat úrokové sazby historické, resp. osvědčit, že se úrokové sazby v mezidobí podstatněji nezměnily.*“[4] Tyto skutečnosti kladou na pronajímatele poměrně vysoké nároky, když je třeba si uvědomit, že pronajímatelem může být velmi často osoba neznalá bankovního sektoru, resp. úvěrové problematiky.

**S ohledem na výše uvedené nelze než doporučit, aby si pronajímatel s nájemcem výši**

**úročení jistoty upravili přímo v nájemní smlouvě, čímž se pronajímatel vyhne sporům o stanovení výše úročení jistoty a složitému zjišťování výše úrokové sazby postupem výše popsaným.**

### ***Přechodná ustanovení***

Konečně je třeba ve vztahu k jistotě také poukázat na otázku tzv. intertemporálních ustanovení občanského zákoníku. Základním ustanovením je v tomto smyslu § 3074 občanského zákoníku, jež stanoví, že nájem se řídí tímto zákonem (míněno občanským zákoníkem) ode dne nabytí jeho účinnosti, i když ke vzniku nájmu došlo před tímto datem; vznik nájmu, jakož i práva a povinnosti vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Pokud byla uzavřena nájemní smlouva za staré právní úpravy a podle této právní úpravy došlo taktéž ke složení jistoty, je nutné konstatovat, že pronajímatelé s největší pravděpodobností nebudou moci s ohledem na zásadu *pacta sunt servanda*, podle které mají být smlouvy dodržovány, jednostranně změnit maximální výši jistoty či jistotu uložit jinde než na zvláštní účet vedený peněžním ústavem pouze s odůvodněním, „že to nová právní úprava umožňuje“. Není totiž možné učinit takový závěr, že ujednání ve smlouvách dle starého občanského zákoníku je odlišné od nové právní úpravy, a proto je neplatné. Naopak, nová právní úprava umožňuje, aby byla jistota i menší než šestinásobek měsíčního nájemného a i nadále se strany nájemní smlouvy mohou dohodnout, že jistota bude vedena na zvláštním, k tomu určeném bankovním účtu pronajímatele. I z těchto důvodů proto není pro takovou jednostrannou změnu právní důvod. Výše uvedené samozřejmě nevylučuje postup, podle kterého by se pronajímatel s nájemcem dohodl na zvýšení jistoty či nevázaní jistoty na zvláštním účtu.

**Závěrem není možné nic než konstatovat, že pouze čas ukáže, nakolik je nová, méně rigidní, právní úprava jistoty (kauce) kvalitní a zejména pak nakolik se praxe vyrovná se stanovením výše úroků jistoty, pokud si strany tento úrok sami nesjednají.**



**Mgr. Lucie Čabanová,**  
advokát

[TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Trojanova 12  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490  
Fax: +420 224 920 468  
e-mail: [ak@iustitia.cz](mailto:ak@iustitia.cz)

- 
- [1] Kabelková, E., Dejlová, H.: Nájem a pacht v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 235
- [2] Jiří Švestka, Jiří Spáčil, Marta Škárová, Milan Hulmák a kolektiv Občanský zákoník I, II, 2. vydání, Praha 2009, s. 1980
- [3] Na rozdíl např. od úroků z prodlení, jejichž výše je stanovena nařízením vlády č. [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
- [4] Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 361

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.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](#)