

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

Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi

Kdy už samotné sjednání smluvní pokuty nestačí? Článek na praktických příkladech ukazuje, proč je v běžných životních situacích, například při pronájmu bytu nebo koupi či prodeji automobilu, vhodné kombinovat utvrzovací a zajišťovací instituty. Zároveň přibližuje instituty přistoupení k dluhu a finanční záruku jako konkrétní způsoby zajištění a vysvětluje, jak jejich správné použití dokáže posílit postavení věřitele, zvýšit míru jistoty a zajistit, že dlužník své závazky skutečně splní řádně a včas.

Závazek v každodenním životě

Závazkové neboli obligační právo tvoří jednu ze stěžejních částí soukromého práva a je upraveno ve čtvrté části občanského zákoníku.[\[1\]](#) Jeho podstatou je závazek, tedy majetkový právní vztah mezi věřitelem a dlužníkem, v němž na jedné straně svědčí věřiteli právo požadovat po dlužníkovi určité plnění a na druhé straně tomu odpovídající povinnost dlužníka toto plnění poskytnout. Jinými slovy, obsahem závazku je pohledávka na straně věřitele a tomu odpovídající dluh na straně dlužníka.

V rámci smluvního vztahu se zpravidla každá ze stran ocitá v postavení věřitele i dlužníka, a to v závislosti na konkrétním právu či povinnosti. Typicky například při kupní smlouvě má prodávající postavení věřitele ve vztahu k právu na zaplacení kupní ceny, zatímco ve vztahu k povinnosti předat kupujícímu předmět koupě vystupuje prodávající jako dlužník.

Závazkové právní vztahy se přitom nedotýkají výlučně obchodních vztahů mezi podnikateli a nelze si pod jejich definicí představit toliko složité právní konstrukce. Naopak, závazkové právní vztahy jsou součástí každodenního života. Vznikají například při jízdě linkovým autobusem na cestě do práce, kdy dojde k uzavření smlouvy o přepravě, nebo při nákupu zboží v obchodě, kdy je uzavírána kupní smlouva.

V řadě běžných situací se přitom jedná o natolik rutinní úkony, že jim strany nevěnují zvýšenou pozornost. Teprve ve chvíli, kdy závazek směřuje k významnějšímu či hodnotnějšímu plnění (např. při prodeji či pronájmu nemovitosti), vystupuje do popředí otázka, zda druhá strana své povinnosti skutečně splní. Právě v těchto případech nabývají na významu zajišťovací a utvrzovací instituty, které věřiteli poskytují vyšší míru jistoty, že dlužník své závazky splní řádně a včas. Tento článek se pak primárně zaměřuje na posílení postavení věřitele a zajištění a utvrzení dluhu vůči dlužníkovi.

Zajištění a utvrzení závazku - posílení práv věřitele

Přestože jednotlivé zajišťovací i utvrzovací instituty směřují k posílení postavení věřitele, liší se svým účelem a funkcí. Rozdíl spočívá především v tom, že v případě zajištění se zvyšuje rozsah majetku, z něhož může být pohledávka uspokojena, zatímco u utvrzení dluhu jde o posílení právního postavení věřitele ve vztahu k utvrzované pohledávce.[\[2\]](#)

Zajištění a utvrzení závazků, respektive dluhů, je upraveno v samostatném dílu 8 části čtvrté hlavy I. OZ. Je nutné uvést, že výčet zde uvedených institutů není taxativní. Mezi zajišťovací instituty tak lze zařadit například zástavní právo[\[3\]](#), zadržovací právo[\[4\]](#) či přistoupení k dluhu[\[5\]](#). Obdobné platí i

pro utvrzovací instituty, které nejsou omezeny pouze na smluvní pokutu či uznání dluhu, jejichž úpravu nalezneme právě v označené hlavě, části a dílu OZ, ale řadí se mezi ně například notářský zápis se svolením k vykonatelnosti[6] či výhrada vlastnického práva[7]. Vzhledem k tomu, že ze systematiky OZ nevyplývá jednoznačné rozlišení mezi zajišťovacími a utvrzovacími instituty, je pro jejich rozlišení nutné posoudit jejich konkrétní smysl a účel.

Utvrzovacím institutem proto může být například i tzv. zajišťovací směnka v případě, že ji vystaví dlužník. Byť samotné označení „zajišťovací“ může evokovat zajišťovací institut, opak je pravdou. Primárním účelem zajišťovací směnky není rozšíření majetku, ze kterého se věřitel může uspokojit, nýbrž zlepšení procesního postavení věřitele a urychlení vymožení jeho pohledávky ve směnečném řízení[8]. Odlišná situace nastává, pokud směnku vystaví třetí osoba. V takovém případě dochází k rozšíření majetku, z níž může být pohledávka věřitele uspokojena, a tím je splněna nejen funkce utvrzovací, ale i zajišťovací.

Cílem článku je přiblížit vybrané zajišťovací instituty, jejichž využití se neomezuje toliko na „milionové kontrakty“, ale je vhodné i v běžných právních vztazích, například při zajištění úhrady nájemného či splnění povinnosti vyklidit předmět nájmu po jeho skončení. V praxi se totiž věřitelé často spokojí se sjednáním smluvní pokuty, která představuje utvrzení dluhu a sama o sobě, bez dalšího zajištění, nemusí být dostatečným prostředkem k zajištění splnění povinnosti ze strany dlužníka.

Kdy (ne)postačuje smluvní pokuta

Smluvní pokuta je upravena v § 2048 a násl. OZ, přičemž se jedná o ryzí utvrzovací institut, jehož účelem je motivace dlužníka ke splnění utvrzované povinnosti. Je vázána na porušení smluvní povinnosti druhou ze stran, jako příklad lze uvést kupní smlouvu, kdy je kupující v případě prodlení s úhradou kupní ceny povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve sjednané výši a naopak prodávající je povinen kupujícímu uhradit smluvní pokutu v případě prodlení s dodáním předmětu koupě.

Aniž bychom se podrobně zabývali funkcemi smluvní pokuty, způsoby jejího sjednání či její případnou moderací ze strany soudu, lze na níže uvedeném příkladu nájemního vztahu demonstrovat, z jakého důvodu není sjednání smluvní pokuty bez dalšího zajištění dostačující.

Vystěhovat neplaticího nájemce z bytu proti jeho vůli je pro pronajímatele zpravidla běh na dlouhou trať. Celý proces zahrnuje výzvu k vyklizení, podání žaloby, nařízení jednání soudem, vydání rozhodnutí a následný výkon tohoto rozhodnutí a jedná se tedy o období v řádu několika měsíců, často i let. Pokud navíc pronajímatel byt splácí z hypotečního úvěru, nebo s nájemným počítá za účelem úhrady svých dalších závazků, může se dostat do situace, kdy mu budou chybět prostředky na vlastní splátky a další pravidelné výdaje. Byť lze očekávat určité urychlení tohoto procesu v souvislosti s novou právní úpravou umožňující vydání rozkazu k vyklizení[9], je vhodné mít povinnost hradit nájemné i povinnost vyklidit byt po skončení nájmu zajištěny i jiným způsobem než pouze smluvní pokutou.

V praxi se však řada pronajímatelů spokojí s formulací v nájemní smlouvě typu:

- „V případě porušení povinnosti Nájemce vyklidit předmět nájmu a předat jej Pronajímateli zpět ve stavu, v jakém jej od něj převzal, se Nájemce zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši Kč za každý den prodlení.“

Obdobné smluvní ujednání se používá i pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného. Smluvní pokuta však pronajímateli negarantuje, že tento další závazek bude nájemcem skutečně splněn,

zejména v situaci, kdy nájemce neplní ani své základní povinnosti.

Je-li dlužník insolventní, případně se vyhýbá splnění svých povinností, smluvní pokuta pouze uměle navyšuje pohledávku pronajímatele, aniž by vedla ke splnění utvrzovaných povinností. Nedochozí tak ani k úhradě dlužného nájemného, ani k vyklizení bytu. Pronajímatel se následně ocitá v situaci, kdy nemůže být dále pronajímat, neinkasuje nájemné a současně je nucen vynakládat další náklady na právní zastoupení a soudní řízení. K vyklizení sice zpravidla dojde, pohledávka však, včetně smluvní pokuty, často zůstane alespoň zčásti neuhrazena.

Zajišťovací instituty a jejich využití

Přesná definice zajištění závazku, respektive dluhu, obsažena v občanském zákoníku není, na druhou stranu lze účel, funkci i znaky zajištění dovodit z jednotlivých zajišťovacích institutů. V případě zajištění se jedná o situace, kdy se buďto zaváže osoba odlišná od dlužníka za dlužníkovu plnění, anebo je věřiteli poskytnuta ke splnění dluhu jiná majetková jistota, a to jak dlužníkem, tak i třetí osobou. Věřitel má tak v případě zajištění větší pravděpodobnost faktického vymožení své pohledávky, a to jak z majetku dlužníka, tak případně i z majetku třetí osoby.

Mezi nejčastěji využívané zajišťovací instituty, zejména u úvěrů, patří zástavní právo a ručení. Naopak v nájemních vztazích se vedle smluvní pokuty plnicí utvrzovací funkci využívá převážně složení jistoty (kauce). Opomenout nelze ani zadržovací právo, na které v řadě případů vzniká právo přímo ze zákona[10].

Existují také další prakticky využitelné instituty, jako jsou přistoupení k dluhu, finanční záruka nebo zajišťovací převod práva. V rámci tohoto článku se však zaměříme právě na přistoupení k dluhu a finanční záruku, na jejichž příkladu lze demonstrovat, jakým způsobem lze v nájemních vztazích posílit postavení pronajímatele a zajistit plnění povinností nájemce, včetně úhrady nájemného, smluvní pokuty i vyklizení nemovitosti při skončení nájmu.

Přistoupení k dluhu

Přistoupením k dluhu dochází k navýšení počtu osob, které jsou povinny společně a nerozdílně plnit dluh společně s dlužníkem. Zajišťovací funkci tohoto institutu lze připodobnit k ručení, neboť se zvyšuje počet osob, respektive majetek, ze kterého je věřitel oprávněn se uspokojit. Na rozdíl od ručení[11] však věřitel může v případě přistoupení k dluhu uplatňovat své nároky bez dalšího přímo vůči přistoupivší osobě, aniž by musel nejprve vyzvat původního dlužníka k plnění, vzhledem k dlužnické solidaritě.

Ačkoliv v praxi dochází k přistoupení dluhu zpravidla až po jeho vzniku, není vyloučeno tzv. „preventivní přistoupení“ již při uzavření smlouvy za účelem zajištění budoucí pohledávky. To ostatně vyplývá i z rozhodnutí Nejvyššího soudu: „Právní úprava nevylučuje přistoupení k peněžitému závazku, který vznikne v budoucnu nebo jehož vznik je závislý na splnění podmínky. Okamžik přistoupení k budoucímu závazku (tj. okamžik, kdy se přistoupivší osoba stává dlužníkem) je totožný s okamžikem, kdy závazek vznikne.“[12]

Pokud uvedené závěry vztáhneme k ochraně pronajímatele v nájemním vztahu, může již při podpisu nájemní smlouvy přistoupit třetí osoba odlišná od nájemce, která bude zajišťovat splnění povinností nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy (úhradu nájemného, úhradu smluvní pokuty, škodu vzniklou prodlením s vyklizením nemovitosti případně i náklady vzniklé na vymožení splnění této povinnosti apod.). Lze doporučit, aby tyto povinnosti byly jasně a srozumitelně specifikovány. Přistupitel k dluhu přitom nemusí být nutně stranou nájemní smlouvy, neboť mezi ním a pronajímatelem může být

uzavřena samostatná dohoda.

Finanční záruka

Podstatou finanční záruky je závazek třetí osoby poskytnout věřiteli plnění za dlužníka, nesplní-li zajištěnou povinnost. V praxi se setkáváme převážně s označením „bankovní záruka“, což však neznamená, že by poskytovatelem záruky musela být výlučně banka.

Smyslem finanční záruky je poskytnout věřiteli vysokou míru jistoty, že jeho pohledávka bude uspokojena, a to zpravidla bez nutnosti složitě prokazovat porušení povinnosti dlužníkem. Věřitel je oprávněn požadovat plnění přímo po poskytovateli záruky (výstavci), který vyplatí sjednanou částku za podmínek stanovených v záruční listině. Následné vypořádání mezi výstavcem a dlužníkem probíhá již nezávisle na věřiteli.

S ohledem na administrativní a finanční náročnost se finanční záruka v běžných vztazích (např. u nájmu bytu) takřka neuplatňuje. Naopak její význam může nabývat na významu například v případech nájmu nemovitostí sloužících k podnikání, kde existuje zvýšené riziko vzniku škody, například při nevyklizení předmětu nájmu^[13]. Občanský zákoník přitom výslovně připouští, aby byla finanční zárukou zajištěna i nepeněžitá povinnost, výše zajištění však musí být v záruční listině vyjádřena v penězích. Přesto nelze využití finanční záruky vyloučit ani v běžných vztazích, neboť zejména u bankovní záruky totiž dochází před jejím vystavením ze strany banky k posouzení majetkových poměrů druhé smluvní strany, což může zvýšit jistotu věřitele ohledně její schopnosti dostát svým závazkům.

Kombinace zajištění a utvrzení jako optimální řešení

Závěrem lze shrnout, že zajištění a utvrzení závazků nejsou instituty vyhrazenými pro složité obchodní transakce, ale mají své místo i v běžných smluvních vztazích každodenního života. Právě u nájmu bytu, koupě či prodeje vozidla nebo jiných plnění se v praxi ukazuje, že pouhá smluvní pokuta často nepostačuje, a že důvodná prevence vyžaduje kombinaci více nástrojů.

Vedle klasických a asi nejznámějších utvrzovacích institutů, jako je smluvní pokuta či uznání dluhu, proto nabývají na významu i skutečné zajišťovací prostředky, které mohou věřiteli poskytnout vyšší míru jistoty, že se svého plnění skutečně domůže.

Je proto namístě přemýšlet o vhodném nastavení zajištění i utvrzení závazku již při jeho vzniku, nikoli až ve chvíli, kdy dojde k jeho porušení.

Mgr. Jan Mučka,
advokát, společník

Mgr. Matěj Votava,
advokátní koncipient



[HSP & Partners advokátní kancelář s.r.o.](http://www.hspadvokati.cz)

Vodičkova 710/31
110 00 Praha 1

Tel.: +420 734 363 336
e-mail: ak@akhsp.cz

[1] § 1721 a násl. zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)

[2] ZOUBEK, Hynek. § 2010 [Zajištění a utvrzení dluhů, formy zajištění dluhů]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 3. Dostupné na beck-online.cz.)

[3] § 1309 a násl. OZ

[4] § 1395 a násl. OZ

[5] § 1892 OZ

[6] § 71a-c notářského řádu

[7] § 2132 a násl. OZ

[8] § 175 o.s.ř.

[9] § 175a o.s.ř.

[10] viz § 2234 OZ a další

[11] Pozn. U ručení lze odchýlně od § 2021 OZ ujednat, že věřitel je oprávněn požadovat plnění přímo po ručiteli, aniž by byl dlužník předem vyzván k plnění.

[12] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 32 Cdo 1362/2016

[13] Např. pokud nájemce provozuje na pozemku pronajímatele skládku odpadů

Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)