

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

Problematické otázky úročení jistoty

Peněžitá jistota, v praxi nepřesně označovaná jako kauce, představuje v nájemních vztazích tradiční zajišťovací institut sloužící k ochraně pronajímatele pro případ, že nájemce poruší své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy. Typicky slouží k zajištění úhrady dlužného nájemného, služeb spojených s užíváním bytu či náhrady škody způsobené nájemcem. V oblasti nájmu bytu a domu upravuje jistotu § 2254 občanského zákoníku, který současně stanoví, že její výše nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného. Ačkoli je institut jistoty při pronájmech velmi rozšířený, menší pozornost bývá věnována otázce jejího úročení. Občanský zákoník přitom výslovně zakotvuje právo nájemce na vrácení jistoty po skončení nájmu včetně úroků. Právě problematika rozsahu tohoto práva, způsobu určení výše úroků a možnosti smluvní modifikace zákonného režimu vyvolává řadu interpretačních otázek, kterým se věnuje tento článek.

Zákonné úročení jistoty

Podle občanského zákoníku má nájemce, který složil pronajímateli peněžitou jistotu, právo na její vrácení při skončení nájmu, a to včetně úroků alespoň ve výši zákonné sazby. Zákonodárce přitom dle důvodové zprávy k občanskému zákoníku vychází z úvahy, že nájemce dává pronajímateli k dispozici své finanční prostředky, se kterými pronajímatel může po dobu trvání nájmu libovolně nakládat. Je tedy vyvážené, aby za poskytnutí svých finančních prostředků dostal nájemce od pronajímatele odpovídající protiplnění ve formě úroku.

Problematickou otázkou je výše tohoto úroku. Ustanovení § 2254 odst. 2 občanského zákoníku říká pouze to, že:

„Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.“

Jako podpůrné ustanovení k výši úroků se tak použije § 1802 občanského zákoníku, podle kterého:

„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 sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.“

Jaké jsou obvyklé úroky?

Ohledně povahy obvyklého úroku se ztotožňujeme s názorem J. Petrova, že by mělo jít o úrok povahově odpovídající nejbližšímu finančnímu produktu.^[1] Současná judikatura v této souvislosti nejčastěji dospívá k závěru, že povahově nejbližším finančním produktem je neúčelový a nezajištěný spotřebitelský úvěr.^{[2] [3]} V návaznosti na to pak průměrná výše úroku odpovídá průměrné úrokové sazbě bank působících na území České republiky, poskytujících úvěry odpovídajícího typu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 3. 2007, sp. zn. 29 Odo 1214/2005).

Tyto závěry demonstruje např. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 24. 5. 2022, č. j. 16 Co 107/2022-198: *„Soud I. stupně zcela správně vyšel z informací publikovaných na webových stránkách ČNB, ve kterých se uvádějí data o úrokových sazbách úvěrů účtovaných bankami domácnostem.“*^[4] Výše přiznaného úroku pak nijak zásadně nepřesahuje zákonný úrok, na který mají

žalobci minimálně nárok přímo ze zákona. Za situace, kde si účastníci při uzavírání nájemní smlouvy nesjednali výši úroku z jistoty, lze postup soudu I. stupně považovat za správný.“

Možnost ujednat si výši úroků v nájemní smlouvě

Občanský zákoník v § 1802 předpokládá, že si strany výši úroků sjednají. Tato smluvní volnost však není bezbřehá. V oblasti nájemního bydlení se totiž uplatňuje princip ochrany nájemce jakožto slabší smluvní strany. Nabízí se proto otázka, do jaké míry mohou smluvní ujednání o úročení kaucí tuto zákonnou ochranu modifikovat, a kde již naopak nastupují limity, jež mají zabránit znevýhodnění nájemce.

Zákon poskytuje nájemci ochranu mimo jiné prostřednictvím § 2235 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož se nepřihlíží k ujednáním, která zkracují nájemcova práva vyplývající z ustanovení o nájmu bytu a domu. Smluvně sjednaná výše úročení kaucí může právě na toto ustanovení narážet, pokud by byla nastavena v neprospěch nájemce.^[5] Jednalo by se především o ujednání, která úročení kaucí úplně vylučují nebo úrokovou sazbu nastaví velmi nízko bez přiměřené protihodnoty pro nájemce nebo jiného ospravedlnitelného důvodu.

Na to přirozeně navazuje problém určení hranice, od které již sjednaný úrok omezuje práva nájemce a za jakých okolností může být takové omezení proporcionální.

V době psaní tohoto článku konkrétní judikatura chybí a ani na poli doktríny nepanuje shoda. Část odborníků zastává názor, že jakékoli ujednání snižující úrok z jistoty pod úroveň obvyklých úroků je nepřipustným omezením práv nájemce. Zákon by tak smluvním stranám v nájemní smlouvě umožňoval sjednat úrok pouze vyšší. Byť je takový názor jistě relevantní, především pak s odkazem na § 2254 odst. 2 větu druhou občanského zákoníku, nepovažujeme jej za zcela správný, a to z několika důvodů.

Především máme za to, že kromě ochrany práv nájemce je třeba vzít v potaz také zásadu smluvní volnosti a dispozitivní povahu zákonné úpravy. Tomu odpovídá též ustanovení § 1802 občanského zákoníku o obvyklých úrocích, které by nemělo být interpretováno jako povinný minimální limit pro pronajímatele, ale pouze jako podpůrné (subsidiární) pravidlo pro situace, kdy v nájemní smlouvě ujednání o výši úroku zcela chybí. Pokud si strany konkrétní sazbu sjednají, měla by mít tato dohoda přednost před zákonným minimem.

Argumentem ve prospěch širší smluvní volnosti je rovněž ekonomická povaha samotného institutu jistoty. Pronajímatel totiž při přijetí kaucí nevystupuje jako profesionální poskytovatel úvěru ani jiná finanční instituce, jejímž účelem je zhodnocování svěřených peněžních prostředků. Smyslem jistoty není financování činnosti pronajímatele, ale zajištění případných pohledávek vzniklých z nájemního vztahu. Ekonomická podstata tohoto vztahu se proto významně odlišuje od běžných úvěrových produktů poskytovaných bankami. Pronajímatel ostatně nemá zájem o poskytnutí úvěru, ale o zajištění svých budoucích pohledávek vůči nájemci.

Je rovněž otázkou, zdali je přípustné možnost sjednání nižšího úroku podmínit nějakou výhodou ve prospěch nájemce. Takovou výhodou by mohlo být například omezení pronajímatele při volném nakládání se složenou jistotou. Jednou z forem takového omezení by mohlo být zřízení zvláštního účtu, na kterém by byla jistota uložena po celou dobu trvání nájmu.^[6] V tomto případě by nájemce neposkytl jistotu pronajímateli k volnému užívání, jak předpokládá zákonodárce, ale pouze by ji deponoval k možnému budoucímu užití. Úročení by pak odpovídalo výši úroku poskytovaného danou bankou u daného účtu, na kterém je jistota složena. Povaha poskytnutých peněžních prostředků by pak více odpovídala úschově než úvěru.

Lze však samozřejmě polemizovat o tom, jaká výhoda uvedeným postupem nájemci vlastně vzniká. O použití jistoty nadále rozhoduje pronajímatel a vzhledem k tomu, že takto zřízený zvláštní účet nebude zpravidla požívat výhod úschovného účtu, nezískává nájemce ani výhodu spočívající ve větší vymahatelnosti.

Vhodnější způsoby určení výše úroku z jistoty

Přestože je v tomto směru zákonná úprava poměrně konkrétní, máme za to, že občanským zákoníkem zvolený model úročení jistoty není zcela vhodný a neodpovídá účelu jistoty jakožto zajišťovacího mechanismu. Úroky požadované bankami za spotřebitelské úvěry jako měřítko úročení jistoty neodpovídají ekonomické realitě nájemního vztahu jako takového.

Bankovní úrokové sazby totiž odrážejí podnikatelský model finančních institucí, jejich regulační povinnosti, náklady kapitálu i podnikatelské riziko. Naproti tomu běžný pronajímatel zpravidla nemá reálnou možnost složenou jistotu obdobným způsobem ekonomicky využívat či zhodnocovat. Požadavek, aby pronajímatel nesl povinnost vyplácet nájemci úroky odpovídající výnosům komerčních úvěrových produktů, proto považujeme za problematický.

Za ekonomicky přesvědčivější lze v této souvislosti považovat přístup, který by výši úročení jistoty vztahoval spíše k reálným možnostem pronajímatele peněžní prostředky po dobu trvání nájmu zhodnotit. Pronajímatel totiž typicky nedisponuje možností využívat složenou jistotu způsobem srovnatelným s bankou poskytující komerční úvěry. Pokud by proto měla být výše úroku odvozována od finanční reality běžného pronajímatele, větší smysl by dávalo vycházet například z úrokových sazeb spořicíh účtů či termínovaných vkladů, tedy produktů, na nichž lze peněžní prostředky relativně bezpečně a konzervativně zhodnocovat bez podstupování významnějšího podnikatelského rizika.

Takový přístup by současně lépe odpovídal samotné funkci jistoty jako zajišťovacího institutu. Pronajímatel totiž kauci nepřijímá za účelem investování nebo dosahování zisku, ale primárně za účelem zajištění svých budoucích pohledávek vůči nájemci.

Výklad vycházející z úrokových sazeb komerčních bankovních úvěrů současně ani nereflektuje ekonomickou realitu na straně nájemce. Ani nájemce totiž zpravidla nemá možnost své volné peněžní prostředky bez významnějšího rizika zhodnocovat za sazby odpovídající úrokům spotřebitelských či jiných bankovních úvěrů. Takové sazby jsou spojeny s úvěrovými produkty, nikoliv s běžným ukládáním vlastních finančních prostředků. Pokud je proto pronajímatel povinen hradit nájemci úrok odvozený od těchto sazeb, dostává se nájemci ve výsledku výnosu, kterého by sám za standardních tržních podmínek nebyl schopen dosáhnout.

Tento pohled v současné době naráží především na textaci § 1802 občanského zákoníku, podle něhož: *„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 sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.“*

Zákon tedy výslovně odkazuje na úroky požadované za úvěry poskytované bankami. Je však třeba brát v úvahu to, že ustanovení § 1802 občanského zákoníku nepředstavuje speciální úpravu úročení nájemní jistoty, ale obecné podpůrné ustanovení dopadající na široké spektrum právních vztahů. Uvedené ustanovení se užívá například při stanovení úroků u zápůjčky či úvěru v případě, že si smluvní strany úrok nesjednaly. Ekonomický důvod takových právních vztahů je ale zcela odlišný. Nabízí se proto možnost spekulovat, zda zákonodárce skutečně zamýšlel, aby se mechanismus § 1802 občanského zákoníku bez dalšího plně uplatnil i na úročení nájemní jistoty, která je ze své povahy zajišťovacím institutem.

Z uvedených důvodů docházíme k otázce, zda je současné legislativní řešení v poměrech nájemní jistoty skutečně vhodné a ekonomicky přiměřené. Institut jistoty svou povahou neodpovídá klasickému úvěrovému vztahu a pronajímatel zpravidla nevystupuje v pozici subjektu, který by měl záměr poskytované prostředky aktivně úvěrově využívat.

Byť je tedy současná textace § 1802 občanského zákoníku poměrně jednoznačná, existuje zde racionální prostor pro zákonnou úpravu, která by lépe zohlednila povahu jistoty jakožto zajišťovacího institutu. Za nejvhodnější podpůrný finanční produkt pro stanovení výše úroků z jistoty bychom považovali bankovní termínované vklady, které mají minimální míru rizika a současně umožňují provést výběr vkladu v časovém horizontu, který odpovídá délce výpovědní doby.

Závěr

Domníváme se, že právní úprava úročení nájemní jistoty by měla reflektovat nejen to, o co nájemce po dobu trvání nájmu přichází, ale současně i to, co pronajímatel fakticky získává. Na jedné straně je nepochybné, že nájemce po dobu trvání nájmu nemůže se složenou jistotou disponovat a ztrácí možnost tyto prostředky využívat či jinak zhodnocovat. Právě proto je zcela legitimní, aby mu právní řád přiznával určitou formu kompenzace v podobě úroku.

Současně by však měla být zohledněna také ekonomická realita na straně pronajímatele. Ten totiž zpravidla nezískává prostřednictvím jistoty prostředky určené k podnikatelskému využití ani kapitál, s nímž by mohl volně obchodně nakládat způsobem typickým pro finanční instituce. Jistota plní především zajišťovací funkci a její držení bývá současně spojeno s omezeními i riziky na straně pronajímatele. Výše úročení by proto měla odpovídat spíše reálnému ekonomickému prospěchu, který může pronajímatel ze složených prostředků běžně získat.

Příliš vysoké úročení odvozené od sazeb komerčních úvěrů může ve svém důsledku vést k neodůvodněnému zvýhodnění nájemce, zatímco úplné vyloučení úročení by naopak nepřiměřeně zatěžovalo nájemce. Spravedlivé řešení by proto mělo hledat rovnováhu mezi ochranou nájemce jako slabší smluvní strany a respektováním skutečné ekonomické funkce nájemní jistoty.



Mgr. Christian Grym, LL.M.,
advokát a partner advokátní kanceláře



Adam Karmin,



[AKVIRE advokátní kancelář](#)

Velké náměstí 149
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 777 283 466
e-mail: office@akvire.cz

[1] M. Hulmák a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). C. H. Beck, Praha 2014, s. 361.

[2] Srov. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 24. 5. 2022, č. j. 16 Co 107/2022-198 nebo rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 18. 5. 2022, č. j. 26 Co 50/2022-173

[3] Podle dat systému ARAD České národní banky se průměrná úroková sazba u nově poskytnutých úvěrů na bydlení v únoru 2026 pohybovala kolem 4,55 %, zatímco u běžných spotřebitelských úvěrů bez zajištění 7,34 %.

[4] Přezkoumávaný rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 15. 12. 2021, č. j. 47 C 74/2020-153: „Jako pravomocné vodítko lze použít informace publikované na webových stránkách ČNB, což učinil i zdejší soud. V měsíci červnu 2017 činila průměrná sazba bankovních úvěrů a půjček s dobou fixace sazby nad 1 rok a do 5 let včetně 8,63 % p. a.“

[5] J. Petrov, M. Výtisk, V. Beran a kol.: Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace), C. H. Beck, Praha 2024

[6] Takovou variantu připouští M. Hulmák a kol.: Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). C. H. Beck, Praha 2014, s. 390.

Další články:

- [Námitka vzájemného plnění](#)
- [Meze překážky věci pravomocně rozhodnuté v opakovaných sporech o bezdůvodné obohacení](#)
- [Předběžné opatření v rámci kompetenčních sporů](#)
- [Umělá inteligence před německými soudy: autonomie systému neznamená autonomii odpovědnosti](#)
- [Přeshraniční provoz dronů v Evropské unii](#)

- [Kratom v trestním právu: kde končí přestupek a začíná trestný čin?](#)
- [Problematické otázky úročení jistoty](#)
- [Uplynutí doby trvání dočasné stavby](#)
- [Užívání nemovitosti ve vlastnictví nezletilých dětí partnerem či manželem rodiče](#)
- [Urban waste water treatment directive – legislativa a její dopady](#)
- [Než se upíšete do reality show](#)