

10. 1. 2020

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

Smluvní pokuta v nájemních vztazích

Současné znění zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“) neumožňuje pronajímateli sjednat si s nájemcem smluvní pokutu ve smlouvách o nájmu bytu a domu. Pokud by takové ujednání nájemní smlouva obsahovala, bylo by pouze zdánlivé v souladu s § 2239 občanského zákoníku a nepřihlíželo by se k němu. Po nájemci tak pronajímatel může požadovat nájemné, zálohy nebo náklady na služby, zákonný úrok z prodlení či náhradu škody a lze sjednat složení peněžní jistoty podle § 2254 občanského zákoníku. Ta zajišťuje, že nájemce zaplatí nájemné a splní další povinnosti z nájmu vyplývající, přičemž její výše nesmí překročit trojnásobek měsíčního nájemného.

Předchozí zákon č. [40/1964](#) Sb. („starý“ občanský zákoník) umožňoval stranám sjednat smluvní pokutu pro nájemní vztahy. Inspiraci pro změnu čerpal zákonodárce ze zahraničních právních úprav, například z Německa, konkrétně ustanovení § 555 BGB zakazuje sjednat smluvní pokutu v nájemním vztahu, či z Holandska.[\[1\]](#) Protože nájem se v souladu s § 3074 občanského zákoníku řídí vždy současným občanským zákoníkem, nelze po nájemci bytu nebo domu požadovat zaplacení smluvní pokuty, i když byla sjednána v nájemní smlouvě za účinnosti starého občanského zákoníku.[\[2\]](#)



V chystané novelizaci občanského zákoníku plánují zákonodárci opět umožnit pronajímateli sjednat v nájemní smlouvě s nájemcem smluvní pokutu. Konkrétně má dojít k vypuštění části zakazující sjednání povinnosti zaplacení smluvní pokuty nájemcem v ustanovení § 2239 občanského zákoníku a § 2254 bude mít nově následující podobu: „*Ujednají-li strany, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, **nebo ujednají-li si pro případ porušení těchto povinností smluvní pokutu, nesmí jistota a právo na zaplacení smluvní pokuty v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného.***“ Zmíněný návrh změny zákona schválila vláda 4. února 2019, jedná se o sněmovní tisk č. 411. Jako poslední se k němu vyjádřil Garanční Ústavně právní výbor, který návrh zákona projednal a vydal 13. prosince 2019 pozměňovací návrhy. Nyní bude následovat druhé čtení novely v Poslanecké sněmovně.

Vzhledem k vysokému nájemnému, především v Praze, může peněžní jistota představovat značnou komplikaci pro potencionální nájemce. Ne každý si může dovolit zaplatit mimo nájemného také částku ve výši několika desítek tisíc korun. Pronajímatel zase musí myslet na to, že při skončení nájmu musí disponovat dostatečnými prostředky pro navrácení jistoty spolu s přirostlými úroky, na které mají nájemci ze zákona nárok. Zákonodárce si od připravované novelizace slibuje větší finanční dostupnost nájemního bydlení a posílení preventivní funkce, kterou má smluvní pokuta plnit.[\[3\]](#)

Předpokladem nároku pronajímatele na započtení dlužné částky proti jistotě je neuhrazení nájemného nebo škoda, která musí vzniknout v příčinné souvislosti s porušením povinností vyplývajících z nájemního vztahu. Prokázat vznik nároku na náhradu škody a jeho výši může být

v současnosti pro pronajímatele obtížné, což by mělo znovuzavedení smluvní pokuty zmírnit. Smluvní pokuta plní funkci paušalizované náhrady škody, což by mělo vést právě k předcházení sporům o výši způsobené škody a ušetřit stranám náklady na její vyčíslení a prokázání.

Předložený návrh změny zákona dále reflektuje zájmy státního rozpočtu. Peněžní jistotu lze považovat za odůvodněný náklad na bydlení v souladu s ustanovením § 34 zákona č. [111/2006](#) Sb., o pomoci v hmotné nouzi, přičemž takový náklad může odůvodňovat přiznání mimořádné okamžité pomoci. Sjednání smluvní pokuty namísto povinnosti složit peněžní jistotu by tak mohlo ulehčit státnímu rozpočtu.

Nedotčená zůstane maximální výše, do jaké si mohou jistotu a/nebo smluvní pokutu sjednat, tedy do trojnásobku měsíčního nájemného. Jejich kombinace bude umožněna, smluvní strany si mohou stanovit například složení jistoty ve výši měsíčního nájemného a limit pro smluvní pokutu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného. Zde je však dle mého názoru praktické úskalí použitelnosti smluvní pokuty. Jak velká bude motivace pronajímatelů ji s nájemcem sjednat namísto peněžní jistoty? Pokud bude po nájemním bydlení dostatečná poptávka, pronajímatel nebude mít zájem z požadavku složení jistoty ustupovat. Jako modelovou situaci si můžeme představit, že nájemce nezaplatí nájemné za dva měsíce. Pokud byla poskytnuta jistota, pronajímatel jednoduše pohledávku ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného započte. Kdyby si strany ujednaly smluvní pokutu (a nikoli jistotu), právo pronajímatele na uhrazení dlužného nájemného není nijak zajištěno a smluvní pokuta mu z hlediska vymahatelnosti nepomůže.

Znovuzavedení možnosti sjednat si smluvní pokutu v nájmu bytů a nájmu domů nevnímám negativně, nicméně jsem skeptický vůči jeho praktickému dopadu. Předpokládám, že většina pronajímatelů bude stále preferovat jistotu, která má uhrazovací funkci při nejčastějším porušení nájemní smlouvy ze strany nájemce – neplacení nájemného.



Mgr. Dominik Beran,
koncipient

[GT Legal, advokátní kancelář, s.r.o](#)

Muchova 240/6
160 00 Prague 6

Tel.: +420 224 813 299
e-mail: office@gt-legal.com

[1] Důvodová zpráva k občanskému zákoníku, k dispozici >>> [zde](#).

[2] Srov. rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 3.8.2017, sp.zn. 22 Co 121/2017

[3] Důvodová zpráva k návrhu změny zákona, sněmovní tisk 411/0, část č. 1/4, novela občanského zákoníku, k dispozici >>> [zde](#).

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

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)