1. 2. 2021

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

Úročení jistoty (kauce), kterou skládá podnájemce nájemci

Zřejmě každý se někdy ve svém životě setkal s nájemním vztahem k bytu či domu, ať už z pozice pronajímatele, tedy vlastníka věci, nebo z pozice nájemce. Nájemní vztah je ohraničen právy a povinnostmi mezi těmito dvěma subjekty. Esenciálním v nájemním vztahu je závazek pronajímatele přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a závazek nájemce mu za to platit odměnu, tedy nájemné.

V nájemním vztahu je možné, a děje se to takřka denně, ujednat si při uzavření nájemní smlouvy složení jistoty (někdy označované také jako kauce). Tato částka představuje jakousi záruku, že nájemce uspokojí své závazky vůči pronajímateli, které pro něj z nájemního vztahu plynou. Tedy zejména zaplacení nedoplatku na nájemném, nedoplatku na energiích, ale i splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu.

Ze zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, konkrétně z ustanovení § 2254 odst. 2 vyplývá, že pronajímatel si při skončení nájmu započte na jistotu, co mu nájemce dluží, tedy pokud má nájemce vůči pronajímateli nesplacené závazky a poté vrátí jistotu nájemci. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby. Občanský zákoník tedy stanovuje právo nájemce požadovat úroky z jistoty při skončení nájmu. Jak je to ale v situaci, kdy je uzavírána tzv. podnájemní smlouva, tedy smlouva mezi nájemcem a podnájemcem, která opravňuje podnájemce užívat byt společně s nájemcem, nebo i užívat byt výlučně bez přítomnosti nájemce. Úročí se tedy jistota, kterou skládá podnájemce nájemci? Na tuto otázku se pokusím odpovědět v tomto článku.

K zodpovězení otázky, zda se úročí jistota, kterou skládá podnájemce nájemci je v prvé řadě zapotřebí identifikovat vztah mezi nájemním a podnájemním vztahem, a zda požívají stejné, nebo alespoň **obdobné právní ochrany**. Mezi nájmem a podnájmem je totiž zásadní rozdíl, a to v subjektech, kteří do těchto vztahů vstupují. Zatímco u nájmu se jedná o pronajímatele a nájemce, u podnájmu **nevzniká přímý vztah mezi podnájemcem a pronajímatelem** (srov. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 1. 2005, 26 Cdo 354/2004). Podnájem je tak uzavírán mezi nájemcem a třetí osobou.

Podle komentářové literatury k občanskému zákoníku se podnájem řídí úpravou **užití věci**, která je obsahu podnájmu nejbližší. V případě, že dochází k dočasnému užití věci třetí osobou za úplatu, použijí se pro vztah nájemce a podnájemce obdobně práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, a to včetně zvláštních úprav, např. nájem bytu a domu, kam spadá i **ustanovení ohledně jistoty**.[1] I podle judikatury Nejvyššího soudu je podnájemní vztah v podstatě **zvláštním případem nájemního vztahu** (srov. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 1. 2005, 26 Cdo 354/2004).

Z uvedeného by tedy vyplývalo, že se na podnájem aplikují ustanovení ohledně nájmu. Pokud tedy nájemce přebírá od podnájemce jistotu, mohl by podnájemce při vrácení jistoty požadovat úroky od jejího poskytnutí.

Pokud bychom se ale na věc podívali z jiné perspektivy, tak podnájemní vztah **nenaplňuje obsahem**

vztah nájemní, neboť jsou zde subjekty ve zcela jiném postavení. Zatímco u nájmu se jedná o vlastníka věci a nájemce, tedy osobu požívající zvýšené právní ochrany (slabší strany), tak subjekty u podnájmu jsou **fakticky v rovnocenném postavení**. Oba věc dočasně užívají a platí za ni nájemné.

V podnájemním vztahu jistota také nenaplňuje svůj zákonný účel, kterým je zajištění dluhů nájemce vůči pronajímateli. Aby jistota plnila svůj účel i v podnájemním vztahu, tak by stavěla nájemce do role pronajímatele, avšak je zřejmé, že práva a povinnosti stran jsou v nájemním vztahu zcela rozdílné oproti vztahu podnájemnímu.

S ohledem na rozdílnost subjektů, které vstupují do nájemního vztahu a vztahu podnájemního a nenaplnění účelu jistoty při jejím složení nájemci podnájemcem, už není otázka úročení kauce v takovém případě zřejmá a není na ji jednoznačná odpověď.

Závěr

Na otázku úročení kauce skládané podnájemcem nájemci tak existují dva rozdílné pohledy. Jeden přirovnává podnájemní vztah ke vztahu nájemnímu a předurčuje podnájem k požívání stejné ochrany jako nájem. Na straně druhé podnájem fakticky nenaplňuje obsah nájmu, kdy do něj především vstupují zcela odlišné subjekty a jistota v takovém případě neplní svůj zákonný účel. Zákonodárce tak nedostatečně určil, zda se ustanovení občanského zákoníku vztahující se k nájmu budou zcela, nebo s občasnými výjimkami aplikovat na ustanovení o podnájmu. Otázka úročení kauce, kterou skládá podnájemce nájemci tak prozatím nemá jasnou odpověď. Vhodné je také podotknout, že tato otázka prozatím nebyla řešena ani soudy a není k ní tedy přiléhavá judikatura, která by na ni zcela nebo alespoň z části dala odpověď.

Naše kancelář se kloní spíše k závěru o povinnosti poskytnutou jistotu úročit i mezi nájemcem a podnájemcem, neboť je dle našeho názoru na místě podnájemci kompenzovat skutečnost, že nájemci poskytnul finanční hodnotu na mnohdy delší dobu. Toto je ostatně dle našeho názoru také smysl úročení jistoty mezi pronajímatelem a nájemcem.

S ohledem na výše uvedené nezbývá než doporučit, aby si nájemce a podnájemce otázku úročení poskytnuté jistoty upravili ve smlouvě. Vzhledem k absenci rozhodovací praxe v této oblasti je ale možné, že soudy v budoucnu dovodí neúročení jistoty jako rozporné s obsahem zákona, a takové ustanovení by tak mohlo být neplatné.

Mgr. Miroslav Papoušek,
advokát

Mgr. Martin Maliňák,
advokátní koncipient

Valíček & Valíčková, advokátní kancelář

Nám. Svobody 18, Brno
Václavské nám. 47, Praha
Dukelská 12, Vyškov
Petra Bezruče 2, Ivančice

Tel.: 770 685 603
email: info@brno-advokatnikancelar.cz

---

[1] (HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. § 2215 [Užívací právo třetí osoby]. In: HULMÁK, Milan, BEDNÁŘ, Václav, BEZOUŠKA, Petr, BOHMAN, Ludvík, DOBROVOLNÁ, Eva, DOLEŽAL, Tomáš, ELEK, Štefan, HANDLAR, Jiří, HAVEL, Bohumil, HORÁK, Pavel, CHALOUPKOVÁ, Helena, KABELKOVÁ, Eva, KASÍK, Petr, KOTÁSEK, Josef, LIŠKA, Petr, MACEK, Jiří, ONDREJOVÁ, Dana, PETROV, Jan, PIHERA, Vlastimil, SEDLÁČEK, Dušan, SEDLÁČEK, Pavel, SELUCKÁ, Markéta, SIMON, Pavel, SVOBODA, Lukáš, TRUBAČ, Ondřej, VÍTOVÁ, Blanka, WAWERKOVÁ, Magdalena. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014). 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2014, s. 273.)

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

Další články:

- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů

- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026