

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

Úročení jistoty (kauce), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl

V roce 2021 jsme Vás v článku[1] na toto téma seznámili s naším závěrem stran otázky, zda má nájemce povinnost jistotu poskytnutou mu podnájemcem úročit i v případě podnájemního vztahu. Jinými slovy, zda se i na podnájemní vztah vztahuje ustanovení § 2254 odst. 2 občanského zákoníku a nájemce je tak povinen vrátit v případě skončení podnájemní podnájemci poskytnutou jistotu i s úroky přirostlými od jejího poskytnutí min. ve výši zákonné sazby. Vzhledem ke skutečnosti, že v současné době již máme k dispozici relevantní judikaturu, jsme se rozhodli náš závěr uvedený v původním článku aktualizovat.

Nájem bytu či domu

Sjednání jistoty[2] je v nájemních vztazích běžnou praxí, kdy se nájemce zavazuje složit pronajímateli určitou peněžitou částku, a to jako záruku řádného plnění svých závazků z nájemní smlouvy. Již méně pronajímatelů však ví, že pokud pronajímají byt či dům,[3] po skončení nájemního vztahu má nájemce v případě řádného dodržení všech svých povinností právo nejen na vrácení samotné peněžitě jistoty, ale také na **úroky** z ní ode dne jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.[4]

Je třeba zdůraznit, že dle ustanovení § 2235 odst. 1 občanského zákoníku[5] není možné se od tohoto pravidla odchýlit v neprospěch nájemce.[6] Ačkoliv se tedy lze v nájemních smlouvách k bytu často setkat s formulací, že „*povinnost nájemce vrátit po skončení nájmu jistotu i s úroky se v tomto případě neuplatní*“, je toto ustanovení smlouvy **nicotné** (nevyvolává žádné právní účinky) a **pronajímateli i přesto vzniká po skončení nájemního vztahu povinnost vrátit nájemci jistotu i s úroky**. Je důležité podotknout, že soud by v případném soudním řízení k nicotnosti takového ustanovení přihlížel **i bez návrhu**. [7]

Podnájem bytu či domu

Aktuální judikatura potvrdila náš názor vyslovený již v původním článku, tj. že se povinnost úročit jistotu plně uplatní i v podnájemním vztahu k bytu či domu.

Vzhledem k tomu, že občanský zákoník neobsahuje výslovnou úpravu práv a povinností stran smlouvy o podnájem bytu či domu, je nutné tyto v rámci podnájemního vztahu posuzovat podle úpravy institutu podnájemu nejbližší, tedy **podle úpravy nájmu bytu či domu**. [8] Mimo jiné je tedy nutné se v rámci podnájemního vztahu řídit i ustanovením § 2254 odst. 2 občanského zákoníku (povinnost úročení jistoty).

Tento závěr potvrzuje níže uvedená judikatura obecných soudů, publikovaná od data vydání našeho prvního článku:

- „*Soud se neztotožnil s žalovanou, že aplikaci § 2254 odst. 2 o. z. by mělo bránit již to, že jednalo o podnájemní vztah. V tomto ohledu **soud nevidí důvodu, proč by mělo být v případě nájemního a podnájemního vztahu, co se týče jistoty a jejího případného úročení, postupováno odlišně.***“ [9]

- „Citované ustanovení § 2254 odst. 2 obč. zák. rovněž zakotvuje právo nájemce (u klasického nájmu) na úrok z kauce – jistoty, v této souvislosti soud přejímá argumentaci žalobce o tom, že **vyloučení tohoto práva v podnájemních smlouvách a smlouvách o výši nájmného je nutno považovat pro rozpor s ustanovením § 2235 odst. 1 občanského zákoníku za neplatné.**“[\[10\]](#)
- „Dle ustanovení § 2254 odst. 2 věty druhé občanského zákoníku, má nájemce právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby. Jak bylo uvedeno výše vzhledem k tomu, že občanský zákoník neobsahuje výslovnou úpravu práv a povinností stran smlouvy o podnájmu bytu, **je třeba taková práva a povinnosti posuzovat podle úpravy institutu podnájmu nejbližší, tedy podle úpravy nájmu bytu.** Žalobci jako podnájemci mají tak v daném případě právo na úroky z jistoty...“[\[11\]](#)

Závěr

Tato a mnoho dalších rozhodnutí[\[12\]](#) se shodují na tom, že **i podnájemce bytu či domu má v případě skončení podnájemního vztahu, stejně jako nájemce v případě skončení nájemního vztahu, nárok na úroky z jistoty od dne jejího poskytnutí nájemci, a to alespoň ve výši zákonné sazby.** Tuto povinnost nájemce přitom nelze v podnájemní smlouvě dle našeho názoru ani vyloučit, jelikož takové jednání by bylo dle výše uvedené judikatury nutné považovat za rozpor s ustanovením § 2235 odst. 1 občanského zákoníku, tj. **takové ustanovení podnájemní smlouvy by bylo nicotné.**

(Pod)nájem za jiným účelem než zajištění bytových potřeb (pod)nájemce

Na závěr je třeba zdůraznit, že výše uvedené se vztahuje výlučně k (pod)nájemním smlouvám týkajícím se bytu či domu za účelem zajištění bytových potřeb (pod)nájemců. **Judikatura je totiž ustálena na tom, že ustanovení § 2254 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije např. na podnájem prostor sloužících k podnikání, viz následující rozhodnutí:**

- „Soud je ve shodě s žalovanou, že **na právní vztah z (pod)nájemní smlouvy týkající se prostoru sloužícího k podnikání se § 2254 odst. 2 o. z. neaplikuje.** Ustanovení § 2254 odst. 2 o. z. je zařazeno mezi ustanovení aplikovaná pouze na (pod)nájmy bytu či domu. Již uvedené svědčí pro závěr, že jej **nelze využít pro jiné nájemní vztahy,** tj. mimo jiné i pro (pod)nájmy prostor sloužících k podnikání.“[\[13\]](#)
- „... citované ust. § 2302 odst. 1 o. z. v poslední větě výslovně uvádí, že v případě nájmu prostoru sloužícího podnikání – takový (pod)nájem přitom byl s ohledem na znění Smlouvy mezi účastníky sjednán – se, není-li dále stanoveno jinak, použijí obecná ustanovení o nájmu. **Ust. § 2254 o. z., které se týká jistoty a práva na úroky z ní, je však v občanském zákoníku členěno a zařazeno mezi zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu (srov. ust. § 2235 a násl. o. z.), tudíž ze samotné dikce zákona je zjevné, že na jistotu v případě nájmu sjednaného mezi podnikateli toto ustanovení užít nelze...**“[\[14\]](#)



Mgr. Štěpánka Frimlová,
právníčka



Jakub Komzala,
právní asistent



Valíček & Valíčková
advokátní kancelář, s.r.o.

[Valíček & Valíčková, advokátní kancelář](#)

Kanceláře Brno: Nám. Svobody 18, Brno

Kancelář Praha: The Flow Building, Václavské nám. 47, Praha

Kancelář Vyškov: Dukelská 12, Vyškov

Kancelář Ivančice: Petra Bezruče 2, Ivančice

Tel.: +420 770 685 603

email: info@brno-advokatnikancelar.cz

[1] Původní článek na téma: Úročení jistoty (kauce), kterou skládá podnájemce nájemci ze dne 1. 2. 2021, je stále dostupný na stránkách [epravo.cz](#) >>> [zde](#).

[2] V (pod)nájemních smlouvách běžně nazývána i jako „kauce“.

[3] Musí se jednat o nájem bytu či domu ze strany pronajímatele k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti. Výše uvedené závěry se neuplatní v případě, pokud pronajímatel přenechává nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu.

[4] Ustanovení § 2254 občanského zákoníku.

[5] „Zavazuje-li nájemní smlouva pronajímatele přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti byt nebo dům, který je předmětem nájmu, nepřihlíží se k ujednáním zkracujícím nájemcova práva podle ustanovení tohoto pododdílu.“

[6] BEZOUŠKA, Petr. Nájem bytu - výklad základních ustanovení (§ 2235, 2236 ObčZ). Právní rozhledy, 2015, č. 3, s. 77-86.

[7] JANOUSKOVÁ, Michaela. § 2235 [Základní ustanovení]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 24. Dostupné na [beck-online.cz](#).

[8] Srov. např. rozhodnutí 26 Cdo 354/2004 a 26 Cdo 148/2003: „Podnájemní vztah je v podstatě zvláštním případem nájemního vztahu, na jehož základě nájemce přenechává jinému - podnájemci své nájemní právo k bytu (jeho části).“

[9] Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 6. 5. 2024, sp. zn. 14 C 50/2024.

[10] Rozsudek Okresního soudu ve Svitavách ze dne 4. 12. 2023, č. j. 10 C 50/2023-145.

[11] Rozsudek Okresního soudu v Náchodě ze dne 18. 4. 2023, č. j. 15 C 224/2022-180.

[12] Např. rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 7. 3. 2024, č. j. 238 C 6/2023-51, Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 11. 10. 2023, č. j. 7 C 203/2023-17, Rozsudek Okresního soudu Praha-západ ze dne 8. 4. 2022, č. j. 41 C 10/2021-109, Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 21. 3. 2022, č. j. 25 C 69/2021-47 či Rozsudek Okresního soudu v Nymburce ze dne 2. 8. 2021, č. j. 10 C 152/2020-81.

[13] Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 1 ze dne 6. 5. 2024, sp. zn. 14 C 50/2024.

[14] Rozsudek Okresního soudu v Ostravě ze dne 17. 8. 2022, č. j. 27 C 71/2019-93.

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

Další články:

- [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?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)