

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

Vybraná nejnovější judikatura k nároku na pokutu za prodlení s nepeněžitým plněním - zejména za pozdní nebo nesprávné vyúčtování nákladů a záloh na služby spojené s užíváním bytu

Vybíráme z aktuálních rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR k otázce nároku příjemce služeb na pokutu (za prodlení s nepeněžitým plněním) vůči poskytovateli služeb dle ust. § 13 zákona č. [67/2013](#) Sb. (kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty), jež potvrzují kupř., že nárok na pokutu vzniká (nebo je zachován) nejen v důsledku doručení nikoliv včasného (resp. nedoručení) vyúčtování, ale i předložení nikoliv řádného vyúčtování, kdy se pak v konečném důsledku vyúčtování stane opožděným, jakož i v případě, že z vyúčtování vyplývá nedoplatek, nebo že z pokuty jakožto peněžité sankce za prodlení s nepeněžitým plněním lze účtovat sankci za prodlení s plněním peněžitého plnění, tedy úroky z prodlení.

Jestliže poskytovatel služeb (jímž se rozumí 1. vlastník nemovitosti nebo vlastník jednotky v domě rozděleném na jednotky v případě, že je byt užíván na základě nájemní smlouvy, nebo 2. ^[1]společenství vlastníků jednotek)___ nebo naopak příjemce služeb (t.j. 1. nájemce bytu, nebo 2. ^[2]vlastník jednotky)___ nesplní svoji povinnost stanovenou zákonem č. [67/2013](#) Sb., zejména nesplní-li příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem příjemce služeb nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen dle ust. § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, zaplatit druhé straně pokutu (leďaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany).

Výše pokuty

Nedojde-li k ujednání s nájemci (dvěma třetinami nájemců) nebo rozhodnutí družstva anebo společenství vlastníků jednotek, a to o nižší částce pokuty, činí výše pokuty dle aktuálního znění ust. § 13 odst. 2 zákona č. [67/2013](#) Sb. 50 Kč za každý započatý den prodlení. (Před 1. 1. 2016 činila dle tehdejšího znění ust. § 13 odst. 1 zákona pokuta 100 Kč za každý den prodlení s plněním nepeněžitého závazku, leďaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany.)

Úpravu pokuty z prodlení obsaženou v ust. § 13 zákona č. [67/2013](#) Sb. nelze přitom vztáhnout na případ prodlení poskytovatele služeb s vyúčtováním nákladů na služby za zúčtovací období, které započalo před 1. lednem 2014 (kdy zákon nabyl účinnosti), vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 26 Cdo 1105/2020, ze dne 23. 6. 2020.

Nejvyšší soud řešil několik sporů, z nichž vzešla v poslední době další výkladová stanoviska hodná pozornosti. Zaměříme se na situace, kdy nárok na pokutu vzniká příjemci služeb vůči poskytovateli služeb.

Nárok na pokutu za pozdní vyúčtování i při existenci případného nedoplatku z něho vyplývajícího

V rozsudku spis. zn. 26 Cdo 4074/2019, ze dne 23. 6. 2020, Nejvyšší soud potvrzuje, že není povinností nájemce bytu žádat pronajímatele o provedení vyúčtování služeb. Naopak je povinností pronajímatele vyúčtování provést a seznámit s ním nájemce ve stanovené lhůtě nezávisle na tom, zda jej nájemce o vyúčtování upomíná. (Zúčtování služeb a zaplacených záloh se přitom provádí ve smyslu ust. § 7 zákona vždy za zúčtovací období, přičemž vyúčtování doručí (je povinen doručit) poskytovatel služeb příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.) Porušili pronajímatel tento závazek, ust. § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. zakotvuje jeho povinnost zaplatit nájemci pokutu, připomíná Nejvyšší soud. Nárok na pokutu vzniká nájemci již samotným uplynutím stanovené lhůty a následný výsledek vyúčtování (např. nedoplatek) na něj nemá žádný vliv, vyložil dále Nejvyšší soud v zmiňovaném rozsudku spis. zn. 26 Cdo 4074/2019, ze dne 23. 6. 2020. (Tzn., že pozdní nebo nikoliv řádné vyúčtování - k tomu ještě dále - a nárok na pokutu z něj vyplývající může nedoplatek vykompenzovat, nebo může pokuta částku nedoplatku i převýšit.) Nájemce může pokutu po pronajímateli požadovat bez ohledu na to, zda mu porušením povinnosti vznikla škoda; vznikne-li mu však škoda, výše této škody představuje hranici, pod kterou nelze pokutu snížit.

Možnost moderace celkové výše pokuty soudem

Pokutu (penále) z prodlení podle ust. § 13 zákona č. [67/2013](#) Sb. lze moderovat (snížit rozhodnutím soudu) postupem podle ust. § 2051 občanského zákoníku - o. z. (ve spojení s ust. § 2052 o. z.); na pokutu (penále) z prodlení se použijí i další ustanovení o smluvní pokutě obsažená v ust. § 2048 a násl. o. z., určil Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 26 Cdo 1105/2020, ze dne 23. 6. 2020. Na nepřiměřenost penále (však) nelze usuzovat z jeho celkové výše, byla-li důsledkem dlouhodobého prodlení a s ním spojeného navyšování penále o jinak přiměřenou „denní sazbu“; opačný závěr je nepřijatelný, neboť by ve svých důsledcích zvýhodňoval dlužníka (čím déle by dlužník své povinnosti neplnil, tím více by byl zvýhodněn při posuzování případné nepřiměřenosti výše penále) a znamenal by zpochybnění funkcí, které má penále plnit.

Podle ust. § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb., ve znění do 31. 12. 2015, povinnost k úhradě pokuty pronajímateli nevzniká ve dvou případech - za prvé, jestliže by splnění povinnosti ve stanovené lhůtě

nebylo spravedlivé požadovat, nebo za druhé, jestliže k nesplnění lhůty došlo zaviněním nájemce. ^[3]
To ale v obecné rovině nevylučuje aplikaci korektivu dobrých mravů ve smyslu ust. § 2 odst. 3 a § 8 o. z., neboť tato ustanovení jsou ustanoveními obecnými pro právní poměry podléhající občanskému zákoníku. Výjimka aplikovatelná v případě, že „by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat“, nepochybně radí tuto část ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb., ve znění před novelou (zákon č. [104/2015](#) Sb.), mezi právní normy s relativně neurčitou (abstraktní) hypotézou, které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě

vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností. ^[4]

Pokuta nejen za pozdní, ale i za nesprávné vyúčtování

Nebylo-li vyúčtování služeb podle zákona č. [67/2013](#) Sb. řádné (v souladu se smlouvou a předpisy jej regulujícími), poskytovatel služeb (pronajímatel, společenství vlastníků atd.) svou povinnost provést vyúčtování služeb nesplnil a jeho povinnost trvá i nadále. Pro závěr o správnosti vyúčtování služeb

není přitom významné, že pronajímatel seznámil nájemce s doklady, o něž se vyúčtování opírá. ^[5] Toto „seznámení“ slouží nájemci k tomu, aby mu byla umožněna účinná kontrola správnosti vyúčtování, a nikoli k tomu, aby byly zhojeny případné vady (nedostatky) vyúčtování, konstatuje

Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 26 Cdo 1528/2020, ze dne 21. 10. 2020. ^[6] Splní-li poskytovatel služeb svou povinnost provést vyúčtování jen v případě, že zálohy na služby vyúčtoval řádně, pak z toho logicky plyne, že jestliže tak neučinil, je v prodlení s touto svou povinností a je povinen (není-li důvod pro odepření práva na pokutu) zaplatit příjemci služeb pokutu podle ust. § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb.; není přitom významné, zda služby nevyúčtoval vůbec nebo je nevyúčtoval řádně. Soud proto i v řízení o zaplacení pokuty podle ust. § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. musí zkoumat, zda vyúčtování služeb, s nímž poskytovatel služeb seznámil příjemce služeb (před zahájením řízení či v jeho průběhu), bylo řádné (tj. v souladu s nájemní smlouvou a s právními předpisy jej regulujícími).

Možnost úroků z prodlení z dlužné pokuty za prodlení s nepeněžitým plněním

Při prodlení s placením pokuty podle ust. § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb. vždy (tedy před i po účinnosti zákona č. [104/2015](#) Sb.) vznikala povinnost zaplatit úroky z prodlení (ust. § 1968, 1970 občanského zákoníku - o. z.), nikoliv poplatky z prodlení podle ust. § 13 odst. 2 zákona č.

^[7] [67/2013](#) Sb., ^[7] vyložil dále Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 26 Cdo 1528/2020, ze dne 21. 10. 2020, čímž potvrdil pro běžnou praxi málo známou skutečnost, že je možno požadovat tuto sankci za prodlení s úhradou peněžitého plnění (pokuty), které je samo sankcí za prodlení s nepeněžitým plněním - tedy úroky z prodlení i z pokuty dle zmiňovaného zákona.



Richard W. Fetter,

právník věnující se pracovnímu a občanskému právu

[1] Srov. ust. § 2 písm. a) zákona č. [67/2013](#) Sb., v platném znění.

[2] Srov. ust. § 2 písm. b) zákona č. [67/2013](#) Sb., v platném znění.

[3] Obdobně formulované výjimky vylučující nárok na pokutu obsahuje i aktuální právní úprava, byť v textu pozměněném v důsledku novelizace zákonem č. [104/2015](#) Sb., rovněž v ust. § 13 odst. 1 zákona č. [67/2013](#) Sb., ve znění účinném od 1. 1. 2016, takže následující judikatorní závěry by měly být použitelné i nadále.

[4] *Současně není pochyb ani o tom, že výjimky normované citovaným ustanovením zahrnují - vzhledem k jejich převážně „spravedlnostní“ povaze - v zásadě shodná hlediska pro určení hypotézy aplikované právní normy, jaká obsahuje i skutková podstata zákazu zneužití práva podle ust. § 8 o. z.,*

příp. skutková podstata zákonem (ust. § 6 odst. 2 o. z.) výslovně vyjádřené zásady, že nikdo nesmí těžít ze svého nepoctivého činu (např. případ šikanózního výkonu práva). I pro uvedená hlediska přitom platí, že odpovídající úsudek soudu tu musí být podložen důkladnými skutkovými zjištěními a musí současně přesvědčivě dokládat, že tato zjištění dovolují v konkrétním případě závěr, že zákonem stanovené výjimky (některá z nich) z povinnosti platit pokutu z prodlení byly skutečně naplněny.

Se zřetelem k řečenému lze uzavřít (konstatuje se dále v rozsudku Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 26 Cdo 1105/2020, ze dne 23. 6. 2020), že ve vztahu k žalobnímu požadavku na zaplacení pokuty z prodlení podle ust. § 13 zákona č. [67/2013](#) Sb., ve znění před novelou, je vzhledem k dvěma výjimkám zde upraveným zpravidla vyloučena úvaha o zneužití práva ve smyslu ust. § 8 o. z. (příp. o nepoctivém jednání ve smyslu ust. § 6 odst. 2 o. z.); hlediska rozhodná pro úsudek o zneužití práva zkoumá soud zásadně již při úvaze o vzniku předmětné platební povinnosti. Uplatněný nárok na zaplacení pokuty z prodlení podle ust. § 13 zákona č. [67/2013](#) Sb., ve znění před novelou, lze tak odepřít oprávněnému za použití ust. § 8 o. z. jen zcela výjimečně v případech, kdy úsudek o zneužití práva odůvodňují okolnosti, které nelze podřadit pod některou z výjimek z povinnosti platit pokutu z prodlení, jak jsou vymezeny v ust. § 13 odst. 1 (v části věty za spojkou ledaže) zákona č. [67/2013](#) Sb., ve znění před novelou.

Postup podle ust. § 8 o. z. nemůže sama o sobě ospravedlnit ani okolnost, že nájemci nevznikla v důsledku prodlení pronajímatele škoda. Věřitel je totiž přímo ze zákona (ex lege) oprávněn požadovat penále bez zřetele k tomu, zda mu porušením utvrzené povinnosti vznikla škoda. Z toho pak současně vyplývá, že penále – stejně jako smluvní pokuta – plní (mimo jiné) i funkci sankce. I kdyby tedy nájemce skutečně vedl k uplatnění práva na pokutu z prodlení toliko zájem „potrestat“ (jinak řečeno „sankcionovat“) pronajímatele, šlo by i přesto o výkon práva v souladu s účelem ust. § 13 zákona č. [67/2013](#) Sb., ve znění před novelou, a nikoli v rozporu s ním.

[5] Na základě písemné žádosti příjemce služeb je poskytovatel služeb dle ust. § 8 zákona č. [67/2013](#) Sb. povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů, příjemci služeb. Vyřízení uplatněných námitek musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.

[6] K náležitostem řádného vyúčtování viz z aktuální judikatury též rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 26 Cdo 2778/2019, ze dne 26. 8. 2020.

[7] V této souvislosti bude vhodné připomenout, že poplatek z prodlení pro oblast placení za plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, tedy za služby a energie a zálohy na ně, upravoval od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2015 rovněž zákon č. [67/2013](#) Sb. (nikoliv aktuální občanský zákoník - o. z. jako tomu bylo před 1. 1. 2014 za účinnosti dřívějšího občanského zákoníku). Dostal-li se poskytovatel (např. s vrácením přeplatku vyplývajícího z vyúčtování) nebo příjemce služeb (např. s placením záloh nebo nedoplatku vyplývajícího z vyúčtování) v domě s byty do prodlení s peněžitým plněním podle zákona č. [67/2013](#) Sb., které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, byl povinen zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. (Výše poplatku z prodlení činila za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.) Od 1. 1. 2016 došlo k vypuštění poplatku z prodlení ze zákona č. [67/2013](#) Sb. jeho novelou zákonem č. [104/2015](#) Sb. Na prodlení s úhradami služeb se proto aplikuje obecná úprava obsažená v novém

občanském zákoníku, podle které má věřitel právo na zákonný úrok z prodlení. (Při prodlení s úhradou nájemného pronajímatel měl a nadále má nárok na úrok z prodlení. Došlo tedy ke sjednocení používání obou peněžitých sankcí, kdy úrok z prodlení je aplikován jak na prodlení s úhradou nájemného, tak i služeb.) Odpadl tak rovněž výkladový problém při řešení situace, kdy došlo ke sloučení částky nájemného a částky za služby do paušální platby, zda se platí za prodlení s jejím placením poplatek z prodlení nebo úrok z prodlení. (Právo na zaplacení poplatku z prodlení ohledně dluhů vzniklých před 1. 1. 2016 však není dotčeno, neboť na právo na zaplacení poplatku z prodlení vzniklé porušením povinnosti před 1. 1. 2016 se i nadále použije dosavadní právní úprava účinná do 31. 12. 2015.)

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

Další články:

- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)