

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

Výše úroku z prodlení z dlužného nájemného a dlužných úhrad za užívání bytu po skončení nájemního poměru

Zákaz ujednání ukládajícího nájemci bytu povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, obsažený v ust. § 2239 občanského zákoníku (o. z.) nelze obejít ujednáním o smluvní výši úroků z prodlení, vyšších než zákonné úroky z prodlení.

Nezaplatí-li nájemce řádně a včas nájemné (ve smyslu ust. § 2251 odst. 1 o. z.), je v prodlení (dle ust. § 1968 o. z.) a pronajímatel po něm může požadovat úroky z prodlení (na základě ust. § 1970 věty první o. z.). S účinností od 1. 1. 2014 totiž o. z. odstranil povinnost platit při prodlení s placením nájemného poplatek z prodlení (podle dřívějšího nařízení vlády č. [142/1994 Sb.](#)).^[1] Ust. § 1970 o. z. upravuje jak úrok z prodlení v zákonné výši, tak smluvní. Podle tohoto ustanovení úrok z prodlení ve výši podle prováděcího předpisu (zákonný) nastupuje bez jakéhokoliv ujednání stran, strany si však mohou výši úroku z prodlení také sjednat (ust. § 1970 věta druhá o. z.). Je-li účelem nájemní smlouvy zajištění bytových potřeb nájemce (a členů jeho domácnosti), jsou však strany takové smlouvy při sjednávání výše úroků z prodlení pro případ prodlení s placením nájemného omezeny relativně kogentní úpravou nájmu bytu vyplývající z ust. § 2235 odst. 1 o. z., případně úpravou v ust. § 2239 o. z. Nájemce bytu je totiž v rámci úpravy nájmu bytu a domu v občanském zákoníku chráněn, jedním z projevů této zvláštní ochrany je relativní kogentnost právní úpravy (ust. § 2235 odst. 1 o. z.) a ochrana vůči smluvní pokutě a nepřiměřeným smluvním ujednáním (ust. § 2239 o. z.). Optikou této ochrany je pak třeba poměřovat všechna ujednání stran týkající se nájmu.

I při prodlení s placením nájemného za nájem bytu se uplatní obecná úprava důsledků prodlení obsažená v o. z. pro závazkové vztahy, nicméně s přihlédnutím k relativně kogentní úpravě nájmu bytu. Obecně platí, že úrok z prodlení má působit na dlužníka, aby dluh uhradil včas, a zároveň má věřiteli nahradit újmu, která mu vznikla opožděným plněním, aniž by ji musel vyčíslovat a prokazovat. Jde-li o motivační funkci úroků z prodlení, nepochybně platí, že v případě nájmu bytu je nájemce k včasnému placení nájemného rovněž významně motivován i možnou ztrátou bydlení, neboť včasné a řádné neplacení nájemného je jedním z taxativně vymezených důvodů, pro které může pronajímatel nájem vypovědět [ust. § 2288 odst. 1 písm. a), ust. § 2291 o. z.]. Podle ust. § 2239 o. z. nelze utvrdit žádnou povinnost nájemce sjednáním smluvní pokuty. Smluvní pokutu si tedy nelze sjednat ani pro případ prodlení s placením nájemného. A protože smluvní úroky z prodlení a smluvní pokuta jsou instituty velmi blízké, funkčně téměř totožné, nelze si sjednat pro případ prodlení s placením nájemného nejen smluvní pokutu, ale ani smluvní úrok z prodlení, neboť by tím byl obcházen výslovný zákaz upravený v ust. § 2239 o. z. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, má pronajímatel samozřejmě kromě práva na úroky z prodlení i právo dát mu výpověď z nájmu bytu, a jestliže by mu neplacením nájemného vznikla škoda převyšující zákonné úroky z prodlení, může se domáhat její náhrady podle ust. § 1971 o. z. Při prodlení s placením nájemného tak vznikne nájemci vždy povinnost zaplatit úrok z prodlení stanovený nařízením vlády č. [351/2013 Sb.](#),^[2] vyložil Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 26 Cdo 2059/2018, ze dne 5. 6. 2019.

Ze zjištění soudů (ve věci projednávané NS pod uvedenou spis. zn. 26 Cdo 2059/2018) bylo zřejmé, že si strany pro případ prodlení nájemců s placením nájemného sjednaly v nájemní smlouvě smluvní úrok ve výši 0,25% denně z dlužné částky za každý den prodlení (91,25 % ročně), tedy ve výši podstatně převyšující zákonný úrok z prodlení podle ust. § 2 nařízení vlády č. [351/2013](#) Sb. (tj. tehdejší v době jejich prodlení platnou sazbu 8,05 % ročně).^[3] K takovému ujednání proto nelze přihlížet (ust. § 2239 o. z.), sjednání smluvního úroku z prodlení je tudíž neplatné. Při prodlení s placením nájemného tak vznikl pronajímateli nárok na zaplacení – kromě dlužného nájemného – úroku z prodlení ve výši, která podle ust. § 2 nařízení vlády č. [351/2013](#) Sb. činila ke dni vzniku prodlení 8,05% ročně. Obdobně pak za dobu po skončení nájmu, protože si pro případ prodlení s placením náhrady podle ust. § 2295 o. z. (kdy pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá), strany nesjednaly jiné příslušenství, vznikl pronajímateli i za prodlení s těmito platbami nárok na zaplacení zákonného úroku.



Richard W. Fetter,

právník specializující se na pracovní a občanské právo

^[1] Nicméně povinnost platit poplatek z prodlení byla nově s účinností od 1. 1. 2014 a do 31. 12. 2015 zakotvena (mimo občanský zákoník) v zákoně č. [67/2013](#) Sb. (kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty) 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 - dostal-li se do prodlení jejich poskytovatel - např. s vrácením přeplatku vyplývajícího z vyúčtování, nebo dostal-li se do prodlení jejich příjemce - např. s placením záloh nebo nedoplatku vyplývajícího z vyúčtování. Od 1. 1. 2016 došlo k vypuštění poplatku z prodlení ze zákona č. [67/2013](#) Sb. Na prodlení s úhradami služeb se proto nově aplikuje obecná úprava obsažená v občanském zákoníku.

^[2] Výše úroku z prodlení odpovídá dle ust. § 2 nařízení vlády ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

^[3] Aktuálně ve 2. pololetí r. 2019, tedy od 1. 7. 2019, činí sazba zákonných úroků z prodlení 10,00 % ročně.

Další články:

- [Kdy kupní smlouva na nemovitost neobstojí před katastrem: pozor nejen na kupní cenu](#)
- [Elektronické hlasování v SVJ: Brzdí zákonodárce digitalizaci záměrně?](#)
- [Právní aspekty terapie psychedeliky](#)
- [Význam sportovních pravidel při posuzování odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy](#)
- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulační priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)