

# Nájem bytu

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 [§ 2288 odst. 1 písm. a), § 2291 o. z.]. Podle § 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 § 2239 o. z.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 26 Cdo 2059/2018-158, ze dne 5.6.2019)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Prague Properties s. r. o., se sídlem v P., zastoupené JUDr. P.K., advokátem se sídlem v P., proti žalovaným 1. E. Č., narozené XY, bytem XY, a 2. M. J. U., narozenému XY, bytem XY, zastoupeným Mgr. M.V., advokátem se sídlem v P., o zaplacení 98.350 Kč s příslušenstvím, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 7 pod sp. zn. 30 C 52/2016, o dovolání žalovaných proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. listopadu 2017, č. j. 30 Co 342/2017-130, tak, že dovolání 2. žalovaného se odmítá. Dovolání 1. žalované proti výroku rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 7. listopadu 2017, č. j. 30 Co 342/2017-130, v části, jíž jí uložil zaplatit společně a nerozdílně s 2. žalovaným částku 98.350 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně z částky 10.500 Kč od 6. 5. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 7. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 8. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 9. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 11. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 12. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 1. 2016 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 2. 2016 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 3. 2016 do zaplacení a z částky 3.850 Kč od 6. 4. 2016 do zaplacení, se zamítá. Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 7. listopadu 2017, č. j. 30 Co 342/2017-130, v části, jíž uložil 1. žalované zaplatit společně a nerozdílně s 2. žalovaným úrok z prodlení ve výši 0,228 % denně z částky 10.500 Kč od 6. 5. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 7. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 8. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 9. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 11. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 12. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 1. 2016 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 2. 2016 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 3. 2016 do zaplacení a z částky 3.850 Kč od 6. 4. 2016 do zaplacení, se mění tak, že rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 15. května 2017, č. j. 30 C 52/2016-92, se ve výroku I. v části, jíž zamítl vůči 1. žalované žalobu o zaplacení úroku z prodlení ve výši 0,228 % denně z částky 10.500 Kč od 6. 5. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 7. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 8. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 9. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 11. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 12. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 1. 2016 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 2. 2016 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 3. 2016 do zaplacení a z částky 3.850 Kč od 6. 4. 2016 do zaplacení, se potvrzuje. 1. žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení před

soudem prvního stupně částku 22.728 Kč k rukám JUDr. P.K., advokáta se sídlem v P., do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, a to společně a nerozdílně s 2. žalovaným, kterému byla tato povinnost uložena rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 7 ze dne 15. 5. 2017, č. j. 30 C 52/2016-92. 1. žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 17.889 Kč k rukám JUDr. P.K., advokáta se sídlem v P., a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Z odůvodnění :

Obvodní soud pro Prahu 7 (soud prvního stupně) rozsudkem ze dne 15. 5. 2017, č. j. 30 C 52/2016-92, zamítl vůči 1. žalované žalobu o zaplacení 132.890 Kč s příslušenstvím (výrok I.), uložil 2. žalovanému zaplatit žalobkyni 98.350 Kč s tam specifikovaným smluvním úrokem z prodlení (výrok II.), zamítl vůči 2. žalovanému žalobu co do částky 34.540 Kč s příslušenstvím (výrok III.), rozhodl, že žalobkyně a 1. žalovaná nemají vůči sobě právo na náhradu náklady řízení (výrok IV.) a uložil žalovanému zaplatit žalobkyni náklady řízení ve výši 22.728,50 Kč (výrok V.).

Městský soud v Praze (soud odvolací) rozsudkem ze dne 7. 11. 2017, č. j. 30 Co 342/2017-130, odmítl odvolání 2. žalovaného proti výroku IV. o nákladech řízení mezi žalobkyní a 1. žalovanou, změnil výrok I. rozsudku soudu prvního stupně v odvoláním napadené části ohledně částky 98.350 Kč s příslušenstvím tak, že uložil 1. žalované společně a nerozdílně s 2. žalovaným zaplatit žalobkyni částku 98.350 Kč se smluvním úrokem z prodlení ve výši 0,25 % denně, rozhodl o náhradě nákladů řízení mezi žalobkyní a 1. žalovanou před soudy obou stupňů a o nákladech odvolacího řízení mezi žalobkyní a 2. žalovaným (odvoláním nebyly napadeny zbývající výroky soudu prvního stupně, jimiž uložil 2. žalovanému zaplatit částku 98.350 Kč se smluvním úrokem z prodlení, zamítl žalobu vůči žalovaným co do částky 34.540 Kč s příslušenstvím a uložil 2. žalovanému zaplatit náklady řízení).

Za správná považoval mj. zjištění soudu prvního stupně, že žalovaní jako nájemci uzavřeli s žalobkyní (pronajímatelkou) dne 27. 1. 2014 smlouvu o nájmu bytu č. XY o velikosti 2+kk, o výměře 41,98 m<sup>2</sup>, v 2. nadzemním podlaží budovy č. p. XY, na pozemku p. č. XY). Nájem byl sjednán na dobu určitou od 1. 3. 2014 do 28. 2. 2015 s tím, že prodloužit ho lze jen formou písemného dodatku. Nájemné bylo dohodnuto ve výši 10.500 Kč měsíčně a strany si pro případ prodlení s úhradou nájemného sjednaly úrok z prodlení ve výši 0,25% denně. Od září 2014 do února 2015 žalovaní Byt neužívali, neboť byl vytopen a nebyl způsobilý k užívání. Žalobkyně jim po tuto dobu zajistila dočasné náhradní ubytování v jiném bytě, 2. žalovaný se zpět do Bytu nastěhoval v únoru 2015, žalovaná 1. se již do Bytu nevrátila, s 2. žalovaným ukončila společné soužití, žalobkyni tuto skutečnost neoznámila, předpokládala, že 2. žalovaný, bude-li chtít v Bytě zůstat, uzavře novou nájemní smlouvu sám, bez její účasti. Nová nájemní smlouva uzavřena nebyla, dne 24. 3. 2016 žalobkyně vyzvala žalované k vyklizení a předání Bytu a uhrazení dluhu, 2. žalovaný Byt užíval do 21. 4. 2016, kdy byl vyklizen soudním exekutorem. Žalovaní nezaplatili žalobkyni za užívání Bytu za květen, červenec - září, listopad, prosinec 2015 a leden - duben 2016.

Shodně se soudem prvního stupně uzavřel, že žalovaným vznikl společný nájem Bytu podle § 2270 odst. 1 zákona [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z.“), na dobu určitou od 1. 3. 2014 do 28. 2. 2015. Na rozdíl od soudu prvního stupně však dospěl k závěru, že práva a povinnosti ze společného nájmu svědčila oběma žalovaným společně a nerozdílně (§ 1872 odst. 1 o. z.), tudíž i 1. žalovaná byla povinna po skončení nájmu Byt vyklidit a předat pronajímateli (§ 1040 a násl. o. z.), což neučinila. Z její výpovědi navíc vyplynulo, že do Bytu i nadále docházela, neboť v něm měla uloženy své věci. Žalobkyni nelze odeprít její nárok plynoucí z § 2295 o. z. vůči 1. žalované, která s ní skončení nájmu a předání Bytu nijak neřešila a jen spoléhala, že tak učiní 2. žalovaný. Rozsudek soudu prvního stupně v napadené části proto změnil a uložil 1. žalované, aby (společně a nerozdílně s 2. žalovaným, kterému již tato povinnost byla uložena soudem prvního stupně) zaplatila žalobkyni v souladu s § 2295 o. z. náhradu za užívání Bytu ve výši ujednaného nájemného, tj. 10.500 Kč měsíčně spolu s úrokem z prodlení sjednaným v nájemní smlouvě (§ 1970 o. z.).

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalovaní dovolání, měli za to, že otázku aplikace § 2295 o. z. doposud dovolací soud neřešil. Měli za to, že je sice možné, že jim vznikl společný nájem podle § 2270 odst. 1 o. z., nikoliv však společná odpovědnost podle § 2295 o. z. Namítali, že toto ustanovení nelze aplikovat ve vztahu k osobě, která byt objektivně neužívala, i kdyby zde předtím byl společný nájem. Po skončení nájmu 1. žalovaná Byt neužívala, žádným způsobem se na úkor žalobkyně neobohatila, neporušila ani své povinnosti nájemce. Vytýkali odvolacímu soudu, že nepřesně interpretoval výpověď 1. žalované ohledně uskladnění jejích věcí v Bytě po skončení nájmu, nezabýval se ani ujednáním o možnosti prodloužení nájmu jen výslovnou dohodou účastníků. Tvrdili, že 1. žalovaná ke dni skončení nájmu již v Bytě žádné věci neměla, byla v dobré víře, že 2. žalovaný jedná s žalobkyní o nové nájemní smlouvě a jednal-li 2. žalovaný o nové nájemní smlouvě bez ní, bylo tak žalobkyni známo, že Byt po skončení nájmu neužívá. Odvolacímu soudu rovněž vytýkali, že nerespektoval pravidla pro hodnocení důkazů, nepřihlédl ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, porušil pravidla spravedlivého procesu, rozhodnutí nedostatečně odůvodnil a je tak nepřezkoumatelné, a zároveň namítali překvapivost rozhodnutí odvolacího soudu. Navrhli, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Dovolání 2. žalovaného je subjektivně nepřijatelné, neboť rozhodnutím odvolacího soudu (který změnil rozsudek soudu prvního stupně jen ve vztahu k 1. žalované; 2. žalovanému žádnou povinnost neuložil) mu nebyla způsobena újma odstranitelná změnou či zrušením rozsudku odvolacího soudu [navíc proti výroku, kterým odvolací soud odmítl jeho dovolání proti výroku o nákladech řízení mezi žalobkyní a 1. žalovanou by dovolání nebylo přípustné ani podle § 238 odst. 1 písm. e) zákona 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o. s. ř.“]. Nejvyšší soud proto dovolání 2. žalovaného odmítl podle § 243b, § 218 odst. 1 písm. b) o. s. ř. jako subjektivně nepřijatelné (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 23 Cdo 2589/2010, uveřejněný pod číslem 41/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, rozsudek téhož soudu ze dne 3. 2. 2016, sen. zn. 29 ICdo 42/2015, uveřejněný pod číslem 33/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Dovolání 1. žalované podané včas, subjektem k tomu oprávněným - účastnicí řízení (§ 240 odst. 1 o. s. ř.), za splnění podmínky zastoupení advokátem (§ 241 odst. 1 a 4 o. s. ř.), proti rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, je přípustné, neboť otázka, zda pronajímatel má nárok na náhradu ve výši ujednaného nájemného podle § 2295 o. z. proti nájemci, který po skončení nájmu již byt neužívá, avšak nepředal mu ho, nebyla doposud v poměrech o. z. řešena; není však důvodné.

Předně je třeba zdůraznit, že námitkami, jimiž dovolatelka zpochybňuje správnost skutkových zjištění a hodnocení provedeného dokazování soudem, uplatnila jiný dovolací důvod, než který je uveden v § 241a odst. 1 o. s. ř. Samotné hodnocení důkazů opírající se o zásadu volného hodnocení důkazů zakotvenou v ustanovení § 132 o. s. ř. nelze dovoláním úspěšně napadnout (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2017, sp. zn. 31 Cdo 3375/2015, uveřejněný pod číslem 78/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek).

Dovolatelka rovněž namítá, že řízení je postiženo vadami (napadené rozhodnutí nebylo řádně odůvodněno, soud nepřihlédl ke všem skutečnostem, které za řízení vyšly najevo, rozhodnutí je překvapivé). Vytýkané vady (ani jiné vady) řízení, které by mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, však dovolací soud z obsahu spisu nezjistil.

Podle ustálené právní teorie i praxe o překvapivost rozhodnutí jde tehdy, jestliže postup obecných soudů nese znaky libovůle, překvapivým rozhodnutím je jen takové rozhodnutí, které nebylo možné na základě zjištěného skutkového stavu věci, postupu odvolacího soudu a doposud přednesených tvrzení účastníků předvídat (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 1. 2016, sp. zn. 23 Cdo 663/2015, uveřejněný pod číslem 36/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). O takové

rozhodnutí nejde, jestliže účastníkům řízení muselo být zřejmé, že soud se danou otázkou musí zabývat (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 8. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2205/2010). Nemůže jít tedy o překvapivé rozhodnutí, zaujal-li odvolací soud při posouzení otázky důsledků nepředání Bytu na povinnost 1. žalované platit úhradu podle § 2295 o. z., jiný právní názor než soud prvního stupně, který se touto otázkou rovněž zabýval. Taktéž odůvodnění napadeného rozsudku má všechny náležitosti stanovené v § 157 odst. 1, 2 o. s. ř. - je v něm uvedeno, k jakému zjištění o jednotlivých skutečnostech soud dospěl, na základě jakých důkazů a jak tyto důkazy hodnotil. Odvolací soud (soud prvního stupně) provedl i všechny důkazy významné pro právní posouzení věci.

Podle § 2270 odst. 1 o. z. uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu; společným nájemcem bytu se stane i osoba, která se souhlasem stran přistoupí ke smlouvě. Podle odst. 2 co platí o nájemci, platí obdobně o společných nájemcích, není-li dále stanoveno jinak.

Podle § 2271 o. z. mají společní nájemci stejná práva a povinnosti. Ustanovení o společnosti se použijí přiměřeně.

Podle § 2295 o. z. má pronajímatel 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.

Oba žalovaní uzavřeli s žalobkyní nájemní smlouvu a stali se tak společnými nájemci Bytu (§ 2270 odst. 1 o. z.); oba tedy měli práva a povinnosti nájemce (§ 2270 odst. 2 o. z.). Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a protože účastníci v ní vyloučili její obnovení (prolongaci) podle § 2285 o. z. a k prolongaci nájmu podle podmínek dohodnutých ve smlouvě nedošlo, nájem skončil uplynutím sjednané doby nájmu. V den, kdy nájem skončil (28. 2. 2015), vznikla žalovaným povinnost (§ 2292 o. z.) odevzdat Byt žalobkyni.

Nejvyšší soud již za účinnosti předcházející právní úpravy (zákon [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, dále též jen „obč. zák.“) dospěl v řadě svých rozhodnutí (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2012, sp. zn. 32 Cdo 2471/2010, ze dne 22. 4. 2015, sp. zn. 26 Cdo 4018/2014) k závěru, že užíváním předmětu nájmu je i jeho nevyklizení po skončení doby nájmu. Od tohoto závěru není důvod se odchýlit ani v poměrech současné právní úpravy (o. z.).

Nejvyšší soud také v řadě svých rozhodnutí při výkladu obč. zák. formuloval a odůvodnil závěr, že vyklizení nemovité věci (bytu) v sobě zahrnuje též odevzdání věci majiteli tak, aby k ní měl volný přístup a mohl s ní dále disponovat - např. odevzdáním klíčů - nestačí ji pouze opustit (srovnej rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2008, sp. zn. 33 Odo 49/2006, ze dne 11. 1. 2012, sp. zn. 26 Cdo 3560/2010, ze dne 12. 12. 2016, sp. zn. 26 Cdo 4354/2016). Rovněž za účinnosti současné právní úpravy (o. z.) platí, že řádné vyklizení bytu (nemovitosti) předpokládá i jeho odevzdání pronajímateli. Odevzdání bytu pronajímateli upravuje § 2292 věta druhá a třetí o. z. (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2105/2017); nájemce má pronajímateli odevzdat klíče, přičemž věta třetí stanoví vyvratitelnou domněnku odevzdání bytu pronajímateli po skončení nájmu ke dni, kdy ho nájemce opustil způsobem, jímž dal jednoznačně najevo, že zanechává užívání bytu s úmyslem se tam již nevrátit (aniž by mu odevzdal klíče).

V den, kdy nájem skončil (28. 2. 2015), žalovaní Byt nevyklidili a žalobkyni nepředali, 2. žalovaný pokračoval v jeho užívání. Tvzení 1. žalované, že ona sama po skončení nájmu Byt již fakticky neužívala, není pro závěr, zda Byt vyklidila, významné, neboť po skončení nájmu nepředala žalobkyni své klíče a ani Byt neopustila takovým způsobem, že žalobkyni muselo být bez jakýchkoli pochybností zřejmé, že v něm již nebydlí (a uplatnila by se tak domněnka odevzdání bytu stanovená v § 2292 věta třetí o. z.), dokonce žalobkyni ani neoznámila, že Byt již vyklidila. Není proto podstatné, jestli po

skončení nájmu měla v Bytě i nadále své věci nebo jen do Bytu chodila na občasné návštěvy. Jestliže Byt žalobkyni nepředala odevzdáním klíčů (§ 2292 věta druhá o. z.), nebo jí alespoň s ohledem na skutečnost, že ho i nadále užíval 2. žalovaný (společný nájemce), neoznámila, že Byt již vyklidila a neužívá ho, a jen spoléhala na to, že to za ni učiní 2. žalovaný (což se však nestalo), nezprostila se svých povinností, které jí jako bývalé nájemkyni Bytu vznikly a trvaly až do jeho odevzdání.

Nepředá-li nájemce při skončení nájmu byt pronajímateli, má pronajímatel až do doby, kdy je mu byt skutečně odevzdán, právo na náhradu za užívání bytu (bývalým) nájemcem ve výši ujednaného nájemného (§ 2295 o. z.). Jde o nárok, který vychází ze skutečnosti, že nájemce, ačkoliv již nájem skončil, pokračuje v užívání bytu (není přitom významné jakým způsobem), pronajímatel s ním nemůže po tuto dobu disponovat a pronajmout ho jinému nájemci, který by platil nájemné. Občanský zákoník úpravou v § 2295 o. z. dává pronajímateli právo požadovat po (bývalém) nájemci úhradu za užívání bytu ve výši naposledy sjednaného nebo soudem stanoveného (§ 2249 o. z.) nájemného, ačkoliv již nájem skončil, a to až do doby, kdy mu (bývalý) nájemce byt předá; jde přitom o nárok, který vyplývá přímo ze zákona. Protože společní nájemci mají ve vztahu k pronajímateli stejná práva a povinnosti, žalobkyně má právo na náhradu za užívání Bytu podle § 2295 o. z. po všech společných nájemcích, kteří jí po skončení nájmu Byt neodevzdali a nesdělili jí, že v užívání již nepokračují.

Žalovaná mohla předejít vzniku práva žalobkyně jako pronajímatelky na náhradu ve výši ujednaného nájemného podle § 2295 o. z. jen tím, že by jí Byt po skončení nájmu předala (nebo alespoň oznámila, že ho již vyklidila a nadále ho užívá výlučně 2. žalovaný), to však neučinila. Závěr odvolacího soudu, že 1. žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni náhradu za užívání Bytu ve výši 10.500 Kč měsíčně, tj. ve výši nájemného sjednaného v nájemní smlouvě, za měsíce květen, červenec – září, listopad, prosinec 2015 a leden – duben 2016, a to až do 21. 4. 2016, kdy byl Byt vyklizen, tedy celkem 98.350 Kč, a to v souladu s § 2271 a 2736 o. z. společně a nerozdílně s 2. žalovaným (jemuž tuto povinnost uložil soud prvního stupně), který také po skončení nájmu Byt nevyklidil a žalobkyni nepředal, je tak správný.

S odkazem na § 1970 o. z. uložil odvolací soud 1. žalované zaplatit spolu s jistinou také sjednaný úrok z prodlení, který podle nájemní smlouvy činí 0,25 % denně z dlužné částky.

Nezaplatí-li nájemce řádně a včas nájemné (§ 2251 odst. 1 o. z.), je v prodlení (§ 1968 o. z.) a pronajímatel po něm může požadovat úroky z prodlení (§ 1970 věta první o. z.). S účinností od 1. 1. 2014 totiž o. z. odstranil povinnost platit při prodlení s placením nájemného poplatků z prodlení (nařízení vlády [142/1994](#) Sb.). Ustanovení § 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 (§ 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 § 2235 odst. 1 o. z., případně úpravou v § 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 (§ 2235 odst. 1 o. z.) a ochrana vůči smluvní pokutě a nepřiměřeným smluvním ujednáním (§ 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 [§ 2288 odst. 1 písm. a), § 2291 o. z.]. Podle § 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 (srovnej Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1048 – 1080), 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 § 2239 o. z. Navíc nelze ani přehlédnout, že o. z. upravuje u smluvních úroků z prodlení moderaci jen při jejich příliš nízké sazbě (§ 1972 a 1964 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 § 1971 o. z.

Při prodlení s placením nájemného tak vznikne nájemci vždy povinnost zaplatit úrok z prodlení stanovený nařízením vlády [351/2013](#) Sb.

Ze zjištění soudů je 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 § 2 nařízení vlády [351/2013](#) Sb. (tj. 8,05 %). K takovému ujednání proto nelze přihlížet (§ 2239 o. z.), sjednání smluvního úroku z prodlení je tudíž neplatné (srovnej odůvodnění rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2018, sp. zn. 27 Cdo 1318/2017). Při prodlení s placením nájemného tak vznikl žalobkyni nárok na zaplacení – kromě dlužného nájemného – úroku z prodlení ve výši, která podle § 2 nařízení vlády [351/2013](#) Sb. činila ke dni vzniku prodlení 8,05% ročně. Protože si pro případ prodlení s placením náhrady podle § 2295 o. z. strany nesjednaly jiné příslušenství, vznikl žalobkyni i za prodlení s těmito platbami nárok na zaplacení zákonného úroku.

Výrok rozsudku odvolacího soudu týkající se zaplacení příslušenství – úroků z prodlení ve vztahu k 1. žalované je proto v konečném důsledku správný také v části, v níž jí odvolací soud uložil zaplatit (spolu s jistinou – částkou 98.350 Kč) i úroky z prodlení v zákonné výši - ve výši ve výši 8,05 % ročně z částky 10.500 Kč od 6. 5. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 7. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 8. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 9. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 11. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 12. 2015 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 1. 2016 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 2. 2016 do zaplacení, z částky 10.500 Kč od 6. 3. 2016 do zaplacení, z částky 3.850 Kč od 6. 4. 2016 do zaplacení.

Nejvyšší soud – aniž ve věci nařídil jednání (§ 243a odst. 1 o. s. ř.) – proto dovolání v části týkající se zaplacení částky 98.350 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení jako nedůvodné zamítl [§ 243d odst. 1 písm. a) o. s. ř.].

O zbývajících částech úroků z prodlení (tj. nad zákonnou sazbu) ve vztahu k 1. žalované odvolací soud rozhodl nesprávně, protože však dosavadní výsledky řízení ukazují, že je možné o věci rozhodnout, dovolací soud jeho rozsudek v této části změnil [§ 243d odst. 1 písm. b) o. s. ř.] tak, že potvrdil rozsudek soudu prvního stupně, pokud jím zamítl žalobu o zaplacení úroků z prodlení (které byly pro přehlednost vyčísleny v souladu s žalobním požadavkem jako denní) z částek specifikovaných ve výroku rozhodnutí převyšujících zákonnou sazbu.

## Další články:

- [Konsolidace veřejných rozpočtů; legislativní přílepy \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní soud a procesní pravidla](#)
- [Vzdělávání, náležitosti podání \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zákonný soudce \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Právo na soudní ochranu](#)
- [Překvapivá rozhodnutí, výživa nezletilého dítěte](#)
- [Průtahy v řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Insolvenční řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Koncentrace řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Nemajetková újma právnické osoby \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)