Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Karolína Králová

Smluvní pokuta ve smlouvách o nájmu bytu

Diplomová práce

Olomouc 2022

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci „Smluvní pokuta ve smlouvách o nájmu bytu“ vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje. Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 112 590 znaků včetně mezer.

V Olomouci dne 29. listopadu 2022

Karolína Králová

Na tomto místě bych ráda poděkovala mé rodině a přátelům za nekonečnou podporu při psaní této diplomové práce a během celého studia. Bez nich by tato práce nikdy nemohla vzniknout. Touto cestou bych také ráda poděkovala Doc. JUDr. Milanu Hulmákovi, PhD. za jeho cenné rady, podněty a velkou trpělivost.

Obsah

ÚVOD **6**

1. INSTITUT SMLUVNÍ POKUTY **8**

1.1 TEORETICKÉ VYMEZENÍ 8

1.2 ÚČEL A LIMITY SMLUVNÍ POKUTY 9

1.2.1 Účel *9*

1.2.2 Limity *11*

2. POŽADAVKY NA SMLUVNÍ POKUTU VE SMLOUVĚ O NÁJMU BYTU **14**

2.1 HISTORICKÝ VÝVOJ 14

2.1.1 První republika *14*

2.1.2 Poválečné období *16*

2.1.3 Zákon č. 40/1964 Sb. *16*

2.1.4 Nový občanský zákoník *20*

2.1.5 Současná právní úprava *25*

2.2 LIMIT VE VÝŠI TROJNÁSOBKU MĚSÍČNÍHO NÁJEMNÉHO 27

2.3 PODMÍNKY APLIKACE LIMITACE SMLUVNÍ POKUTY 30

2.3.1 Smluvní pokuta ujednaná nad limit *30*

2.3.2 Smluvní pokuta vyjádřená pevnou částkou/denní sazbou *33*

2.3.3 Dosažení maximálního možného limitu smluvní pokuty *35*

3. VÝZNAM OMEZENÍ SMLUVNÍ POKUTY VE VZTAHU K OSTATNÍM INSTITUTŮM **38**

3.1 JISTOTA 38

3.2 ÚROKY Z PRODLENÍ 39

3.3 ZÁVDAVEK 40

3.4 PAUŠALIZOVANÁ NÁHRADA ŠKODY 43

ZÁVĚR **45**

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ **49**

SHRNUTÍ **55**

SUMMARY **55**

KLÍČOVÁ SLOVA **55**

KEYWORDS **55**

Seznam použitých zkratek

ABGB	zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch (německý občanský zákoník)
č.	číslo
ČNB	Česká národní banka
EUR	euro
Kč	koruna česká
NOZ	nový občanský zákoník, tj. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
p. a.	per annum
resp.	respektive
Sb.	Sbírka zákonů
sp. zn.	spisová značka
tzv.	takzvaně
zák.	zákoník

Úvod

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, přičemž nájemní bydlení je v současné době velmi rozšířeným způsobem zajištění této potřeby. S ohledem na vývoj trhu s nemovitostmi v České republice a zvyšování úrokových sazeb ze strany České národní banky lze předpokládat ještě vyšší poptávku po nájemním bydlení. Bude tak přibývat lidí, kterých se bude dotýkat právní úprava nájemního bydlení. Z tohoto důvodu se domnívám, že je důležité dát odpověď na některé otázky, které v souvislosti s nájemním vztahem mohou vyvstat. Dne 1. 7. 2020 nabyla účinnosti novela občanského zákoníku, která mimo jiné zavedla možnost sjednat si v nájemních smlouvách smluvní pokutu. Došlo tak k protnutí nové právní úpravy nájemního bydlení a společenského jevu zvýšené potřeby nájemního bydlení. Z tohoto důvodu mi přišlo zvolené téma aktuální a vhodné k hlubšímu rozpracování.

Obsahem mé diplomové práce bude zpracování tématu smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu. Jejím cílem bude především zkoumat současnou podobu právní úpravy smluvní pokuty v nájemních smlouvách a podmínky pro její uplatnění. V další části práce se zaměřím na vliv omezeného sjednání smluvní pokuty na ostatní soukromoprávní instituty. Práce si také klade za cíl poskytnout odpovědi na otázky, které se mohou vyskytnout při budoucím praktickém uplatňování smluvní pokuty.

Prvotním impulzem pro zpracování uvedeného tématu byla důvodová zpráva k přijaté novele. S ohledem na to, jak významný institut v souvislosti s nájemním bydlením byl do nového občanského zákoníku zaveden, byl její obsah poměrně strohý. To mě přimělo zkoumat nově zavedený institut detailněji a hledat možné inspirační zdroje nejen v předešlých domácích právních úpravách, ale i v těch zahraničních. Občanský zákoník je velmi často srovnáván s německým BGB, v rámci své práce se tedy zaměřím i na srovnání těchto dvou právních úprav.

Na první pohled se jeví možnost sjednání smluvní pokuty v nájemních smlouvách jako příjemný a vítaný benefit ve prospěch pronajímatele. Důvodová zpráva ale uvádí výhodu i ve prospěch nájemce, ten totiž nemusí skládat při vzniku nájemního vztahu jistotu v maximální výši trojnásobku měsíčního nájemného a může zbytek požadované částky utvrdit smluvní pokutou, která se aktivuje až v případě porušení jeho povinnosti. Taktéž se nabízí otázka, jakým způsobem budou posuzovány další soukromoprávní instituty, které jsou sjednávány v nájemních smlouvách a jsou více či méně podobné smluvní pokutě. Budou se podmínky pro sjednání smluvní pokuty vztahovat i na podmínky sjednání těchto institutů? Cílem mé práce bude předestřít možné způsoby aplikace limitace smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu. Práce se také zaměří na samotný limit pro maximální výši smluvní pokuty, který byl stanoven

jako trojnásobek měsíčního nájemného. Opomenut nebude ani vliv smluvní pokuty a jejího omezení na ostatní soukromoprávní instituty, které jsou aplikovány v nájemních smlouvách. Těchto cílů se budu snažit dosáhnout zkoumáním vývoje právní úpravy a samotnou podobou současného znění zákona, dále komparací inspiračních právních zdrojů a dalších soukromoprávních institutů.

Výzkumné otázky pro tuto diplomovou práci tedy zní: Jaké jsou podmínky utvrzení nájemcových povinností smluvní pokutou? Vylepšuje smluvní pokuta postavení pronajímatele vůči nájemci? A pokud ano, v jaké míře? Lze ze znovuzavedení smluvní pokuty dovodit možnost sjednat si i smluvní úroky z prodlení? Lze současnou právní úpravu smluvní pokuty vztáhnout i na smluvní pokuty sjednané před jejím zavedením? Jaký je vztah smluvní pokuty a jiných institutů (jistota, závdavek, paušalizovaná náhrada škody, případně další)? Je možné sjednat smluvní pokutu i v nepeněžitém plnění? Pokud ano, jaké by pro takové plnění byly limity?

Na uvedené výzkumné otázky se budu snažit odpovědět v průběhu celé této práce, kterou jsem rozčlenila do pěti hlavních kapitol. První kapitolou je tento úvod. V druhé kapitole se budu věnovat smluvní pokutě jako obecnému institutu, konkrétně zde budu analyzovat funkce a limity smluvní pokuty. Ve třetí kapitole představím historický vývoj smluvní pokuty v nájemních smlouvách, rozeberu limit ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a podmínky pro aplikaci tohoto limitu. Čtvrtou kapitolu věnuji komparaci smluvní pokuty s ostatními soukromoprávními instituty, jako je jistota, úroky z prodlení, paušalizovaná náhrada škody a závdavek. Pátá kapitola bude obsahovat celkové shrnutí závěrů této práce.

1. Institut smluvní pokuty

1.1 Teoretické vymezení

Institut smluvní pokuty považujeme společně s uznáním dluhu za jednu z variant tzv. utvrzení dluhu.[1] Podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, byla smluvní pokuta zařazena do tzv. zajišťovacích institutů.[2] Soudní judikatura však k tomuto zařazení nepřistupovala vždy tak jednoznačně. Podle rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové: „*Ujednání o smluvní pokutě není samo o sobě zajištěním nájemného, které by vylučovalo vznik zadržovacího práva podle § 672 odst. 2, věty druhé, obč. zák.*“[3] Soudní judikatura tímto nepřímo naznačovala, že ačkoliv je smluvní pokuta řazena pod zajištění závazku, o plnohodnotné zajištění se nejedná. Jinými slovy bylo možné (resp. spíše vhodné) smluvní pokutu doplnit dalším zajišťujícím institutem (např. kaucí), aby zajištění dlužného závazku (v tomto případě dlužného nájemného) bylo dostatečné.[4]

Novou právní úpravou byla smluvní pokuta vyčleněna spolu s uznáním dluhu do kategorie utvrzení dluhu. Důvodem pro tento krok byla skutečnost, že účelem smluvní pokuty není dluh zajistit, ale jiným způsobem posílit postavení věřitele.[5] Podle důvodové zprávy je jejím hlavním účelem dát předem dlužníkovi najevo zájem věřitele na splnění povinností, které vyplývají z jimi uzavřeného smluvního závazku.[6]

Na rozdíl od zajišťovacích institutů (jako je např. zástavní právo nebo ručení), které věřiteli dovolují, aby své nároky uspokojil přímo z majetku dlužníka[7], u utvrzovacích institutů tato ekonomická složka chybí.[8] V případě, že zákon stanoví na určitých místech povinnost dlužníka poskytnout věřiteli dostatečné zajištění, nemůže tuto svou povinnost splnit jen tím, že s věřitelem uzavře dohodu o smluvní pokutě. V takovém případě by dlužník svou zákonnou povinnost nesplnil. Konečně pak rozlišování mezi utvrzením a zajištěním dluhu má význam při započítání plnění dlužníka k dluhům, které má vůči věřiteli. Pokud má dlužník u věřitele dva

---

1 Odborná veřejnost se staví kriticky k používání slovního spojení „utvrzení dluhu“. Smluvní pokutou lze totiž utvrdit i např. informační povinnost jedné ze smluvních stran. Nesplnění informační povinnosti ale samo o sobě nezakládá dluh (resp. povinnost dlužníka poskytnout věřiteli plnění, které vyplývá z uzavřeného závazku). Stejně tak NOZ hovoří v § 2051 o „zajišťované povinnosti“. NOZ v sobě tedy obsahuje jisté terminologické nepřesnosti, blíže viz TINTĚRA, Tomáš. *Smluvní pokuta v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2012, s. 15.

2 Ustanovení § 533 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 509/1991 Sb.

3 Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. srpna 2009, sp. zn. 23 Co 242/2009.

4 TINTĚRA, Tomáš. *Smluvní pokuta v ČR a Evropě*. Praha: Leges, 2015, s. 25-26.

5 ŠTARHA, Štěpán. *Smluvní pokuta v novém občanském zákoníku*. Rekodifikační novinky, 2012, č. 8, s. 6.

6 Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., zvláštní část, str. 475.

7 Autorka komentáře zde hovoří jen o majetku dlužníka, zajištění však může poskytnout i třetí osoba, která nebyla účastna na původním závazku.

8 ČERNÁ, Stanislava. In: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V (§ 1721 až 2520)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 586.

dluhy, přičemž jeden je zajištěn ručitelským prohlášením a druhý je utvrzen smluvní pokutou, pak v případě, že dlužník věřiteli plní, ale neurčil, na jaký dluh plní, bude toto poskytnuté plnění započítáno k dluhu, který je utvrzen smluvní pokutou.[9]

S ohledem na funkce smluvní pokuty a její povahu utvrzovacího institutu bylo toto vyčlenění do samostatné kategorie utvrzení dluhu logické a lépe to charakterizuje její povahu a účel.

Na rozdíl od úroků z prodlení není smluvní pokuta příslušenstvím pohledávky.[10] Toto má vliv např. na nemožnost přiznat smluvní pokutu do budoucna jako opakující se plnění.[11]

1.2 Účel a limity smluvní pokuty

1.2.1 Účel

Institut smluvní pokuty plní hned několik funkcí. Jedná se o velmi variabilní prostředek, který je považován s ohledem na své funkce a podoby za velmi flexibilní nástroj.[12]

Hlavními funkcemi jsou funkce zajišťovací, sankční a kompenzační.[13] K těmto funkcím je pak možné přiřadit i funkci preventivní.[14]

Označení jedné z funkcí jako zajišťovací je terminologicky nepřesné.[15] Již výše bylo vyjasněno, že smluvní pokuta se s ohledem na svou povahu a význam považuje za institut utvrzovací. Jejím účelem je utvrdit postavení věřitele, resp. posílit jeho postavení. Tím se odlišuje od zajišťovacích institutů, jako je třeba zástavní právo. I navzdory tomu, že se ne vždy jedná o vhodný zajišťovací institut (např. ve vztahu k nesolventnímu dlužníkovi), nemůžeme smluvní pokutu zcela zbavit její zajišťovací funkce, neboť představuje pro dlužníka jistý motivační prvek ke splnění jeho smluvních povinností.[16]

Bezesporu jednou z hlavních funkcí je funkce kompenzační. Smluvní pokuta totiž usnadňuje nahradit vzniklou škodu. Pokud v souvislosti s porušením smluvní povinnosti vznikne škoda, aktivuje se tzv. *„alternativní reparační mechanismus“*.[17] Smluvní pokuta

---

9 LASÁK, Jan. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1281–1282.

10 Ustanovení § 513 NOZ.

11 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. listopadu 2006, sp. zn. 21 Cdo 3477/2006.

12 ŠILHÁN, Josef. *Právní následky porušení smlouvy v novém občanském zákoníku*. Praha: C.H. Beck, 2015, s. 390–391.

13 LASÁK: *Občanský zákoník V. Závazkové právo*…, s. 1281.

14 PELIKÁN, Martin. *Smluvní pokuta* [online]. bulletin-advokacie.cz, 27. června 2017 [cit. 28. září 2022]. Dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/smluvni-pokuta>.

15 Toto již bylo vyjasněno v kapitole 1.1 této diplomové práce.

16 LASÁK: *Občanský zákoník V. Závazkové právo*…, s. 1281.

17 ŠILHÁN, Josef. *Právní následky porušení smlouvy v novém občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 391.

v takovém případě nastoupí místo náhrady škody.[18] Smluvní pokuta tak plní tzv. paušalizovanou náhradu škody. Markantním benefitem pro věřitele je skutečnost, že jej netíží důkazní břemeno ohledně vzniku či výše škody. Podle § 2050 NOZ je ujednáním smluvní pokuty již vyloučeno požadovat i vzniklou škodu. Toto ustanovení je však dispozitivní povahy a strany si mohou ujednat, že povinnost hradit smluvní pokutu nevylučuje právo smluvní strany na náhradu vzniklé škody.[19]

Pokud tedy jedna smluvní strana poruší svou povinnost vyplývající ze smlouvy, druhé smluvní straně vznikne nárok požadovat zaplacení smluvní pokuty, která utvrzovala onu smluvní povinnost. Oprávněný ze smluvní pokuty pak nemusí prokazovat vznik škody ani její výši, což mu velmi usnadní vymáhání tohoto nároku před soudem.

Skutečně vzniklá škoda má vliv na případnou moderaci smluvní pokuty soudem. Smluvní pokutu totiž nelze soudem moderovat pod hranici skutečně vzniklé škody.[20] Může nastat situace, kdy po rozhodnutí o moderaci soudem dojde k vzniku další škody z porušení utvrzené smluvní povinnosti. Jelikož je soud povinen vycházet ze stavu věci v okamžiku svého rozhodnutí, má věřitel právo požadovat náhradu vzniklé škody až do původní výše sjednané smluvní pokuty (původní snížení tedy nebude soudem reflektováno).[21]

Smluvní pokuta však v sobě mnohdy obsahuje i částku, která vzniklou škodu přesahuje. V tomto pak smluvní pokuta plní svou sankční funkci, kdy trestá smluvní stranu za porušení smluvních povinností.[22] V souvislosti s autonomií vůle smluvních stran je možné, aby sankční funkce u smluvní pokuty převažovala nad funkcí kompenzační, která bude potlačena.[23]

Nejvyšší soud pak tuto možnost potvrdil, když označil jako neplatný závěr soudu nižšího stupně, který stanovil, že smluvní pokuta, která plní jen funkci sankční, je neplatná.[24]

Konečně pak smluvní pokuta plní funkci preventivní. Svou povahou totiž motivuje smluvní stranu, aby brala ohled na uzavřenou smlouvu a plnila své povinnosti z ní vyplývající. Tím má být naplněn účel uzavřené smlouvy. Tato funkce velmi dobře kooperuje s výše uvedenou funkcí sankční, a to zejména v situacích, kdy se smluvní pokuta hradí současně s náhradou škody.[25] Preventivní funkce je specifická tím, že se projevuje již v okamžiku

---

18 ŠILHÁN, Josef. *Právní následky porušení smlouvy v novém občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 391.
19 KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 291.
20 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. prosince 2003, sp. zn. 32 Odo 631/2002.
21 KINDL: *Zajištění*…, s. 451.
22 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. června 2002, sp. zn. 25 Cdo 182/2001.
23 TINTĚRA: *Smluvní pokuta v teorii*…, s. 17.
24 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2016, sp. zn. 33 Cdo 2648/2016.
25 ŠILHÁN: *Právní následky*…, s. 391.

uzavření smluvního závazku. Smluvní strana zde explicitně vyjadřuje zájem na řádném splnění povinností vyplývajících z uzavřené smlouvy.[26]

Na základě výše uvedeného lze smluvní pokutu považovat za velmi flexibilní nástroj v rukou smluvních stran. S ohledem na několik výše popsaných funkcí smluvní pokuty, které se vzájemně doplňují (přičemž není vyloučeno, že jedna funkce může převažovat nad jinou), je možné, aby smluvní strany při jejím sjednávání zohledňovaly konkrétní okolnosti každého jednotlivého případu a smluvní pokutu jim přizpůsobily.

1.2.2 Limity

V předešlé právní úpravě byla nepřiměřeně vysoká smluvní pokuta (kdy její výše byla shledána v rozporu s dobrými mravy) považována za absolutně neplatnou.[27] NOZ převzal úpravu smluvní pokuty z § 301 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Ujednání o smluvní pokutě, která je s ohledem na relevantní okolnosti (k tomu viz dále) nepřiměřená, je podle právní úpravy platné. Podle § 2051 NOZ je však možné smluvní pokutu s ohledem na význam a hodnotu utvrzované povinnosti na návrh dlužníka snížit.[28]

Ustanovení § 2051 NOZ tedy hovoří jen o moderaci smluvní pokuty, nikoliv o neplatnosti smluvní pokuty, která je v důsledku své nepřiměřené výše v rozporu s dobrými mravy. Nelze však vyloučit, že dohoda o smluvní pokutě může být posouzena jako dohoda odporující dobrým mravům, a to v případě, že se dobrým mravům příčí okolnosti jejího sjednání. Oba případy (tedy rozpor smluvní pokuty s dobrými mravy a nepřiměřená výše smluvní pokuty) mohou nastat i současně.[29]

V NOZ nikde nenajdeme maximální limit výše smluvní pokuty. V § 2051 NOZ je upravena pouze možnost snížení nepřiměřeně vysoké smluvní pokuty soudem.[30] Přiměřenost sjednané smluvní pokuty posoudí soud podle svého vlastního uvážení. Pro toto posouzení nedává zákon žádná konkrétní měřítka.[31] Smluvní pokuta se díky této skutečnosti stává velmi flexibilním a variabilním nástrojem v rukou smluvních stran. Smluvní pokutu a její výši totiž mohou přizpůsobit konkrétním okolnostem a reflektovat své individuální potřeby.

---

26 TINTĚRA: *Smluvní pokuta v ČR*…, s. 33–34.
27 Ustanovení § 39 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.
28 KINDL: *Zajištění*…, s. 454.
29 LASÁK: *Občanský zákoník V. Závazkové právo*…, s. 1290.
30 Ustanovení § 2051 NOZ.
31 ČERNÁ, Stanislava. In: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V (§ 1721 až 2520)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 595–596.

Určitá kritéria pro posouzení přiměřenosti byla stanovena především soudní judikaturou.[32] Nejvyšší soud již dávno stanovil, že dobrovolné sjednání smluvní pokuty a její výše nemohou obstát jako jediná kritéria při posuzování přiměřenosti smluvní pokuty. Takové posouzení je nedostatečné a tím pádem nesprávné.[33] Stejně tak je nesprávné posuzovat výši smluvní pokuty jako nepřiměřenou jen z důvodu její výše, dosáhla-li jí jen a pouze z důvodu dlouhodobého prodlení dlužníka a souvisejícího navyšování jinak přiměřené denní sazby.[34] Opačný závěr by benefitoval dlužníka, který se dlouhodobě vyhýbá plnění smluvních povinností.[35] Konečně pak jsou pro hodnocení přiměřenosti nepodstatné osobní, majetkové či sociální poměry povinného ze smluvní povinnosti. Tato kritéria jsou též irelevantní při moderaci její výše soudem.[36]

V § 2051 NOZ jsou explicitně stanovena kritéria, ke kterým má soud při moderaci přihlédnout, tedy hodnota a význam zajišťované povinnosti (zde opět narážíme na terminologickou nepřesnost, která je pravděpodobně způsobena doslovným převzetím znění z obchodního zákoníku).[37]

Souhrnná kritéria pro posuzování, zda je smluvní pokuta z pohledu přiměřenosti v souladu s dobrými mravy, shrnuje konstantní judikatura Nejvyššího soudu: „*Při zkoumání přiměřenosti výše smluvní pokuty z hlediska dobrých mravů je nutno uvážit všechny funkce smluvní pokuty, tj. funkci preventivní, uhrazovací a sankční. Přiměřenost výše smluvní pokuty je třeba posoudit z pohledu zajištěné povinnosti (…), s přihlédnutím k celkovým okolnostem úkonu, jeho pohnutkám a účelu, který sledoval (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2009, sp. zn. 33 Cdo 1682/2007 a ze dne 13. 11. 2009, sp. zn. 21 Cdo 4956/2007).*“[38]

K moderaci smluvní pokuty by tedy mělo být přistoupeno jen ve chvíli, kdy je potřeba reagovat na její nemravnost (spočívající především v její výši).[39]

Judikatura Nejvyššího soudu na tento závěr navázala a doplnila, že ujednání o smluvní pokutě by bylo možné považovat za neplatné v případech, kdy se budou dobrým mravům příčit

---

32 S ohledem na kontinuitu ustanovení ohledně možnosti moderace smluvní pokuty soudem je judikatura použitelná i na současnou právní úpravu, blíže viz ČERNÁ: *Občanský zákoník: komentář. Svazek V*…, s. 596.

33 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2004, sp. zn. 29 Odo 156/2003.

34 Toto samozřejmě neplatí u smluvní pokuty sjednané jako pevné částky, která mnohonásobně převyšuje utvrzovanou povinnost, blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2019, sp. zn. 32 Cdo 2757/2019.

35 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2010, sp. zn. 23 Cdo 231/2010.

36 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2012, sp. zn. 33 Cdo 4900/2010.

37 KINDL: *Zajištění*…, s. 454–455.

38 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. srpna 2018, sp. zn. 33 Cdo 613/2018.

39 BŘÍZA, Petr, HORÁK, Pavel, In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2225.

okolnosti jejího sjednání. Toto může být případně i ve spojení s nepřiměřenou výší smluvní pokuty.[40]

Konkrétní limit pro výši smluvní pokuty nelze pevně stanovit. Vždy je potřeba přihlédnout ke konkrétním okolnostem daného případu. Ideální výše smluvní pokuty tak nemůže být paušalizována. Stanovením konkrétní výše smluvní pokuty, resp. pohledy na její ideální výši se blíže zabývám v kapitole 2.1.3 této diplomové práce.

[40] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2019, sp. zn. 33 Cdo 5377/2017.

2. Požadavky na smluvní pokutu ve smlouvě o nájmu bytu

2.1 Historický vývoj

2.1.1 První republika

Po vzniku Československé republiky v roce 1918 bylo rozhodnuto tzv. recepčním zákonem ze dne 28. 10. 1918 o zachování platnosti dosavadních zemských a říšských zákonů na území nově vzniklého Československa, jež platily na území dřívějšího Rakouska-Uherska.[41]

První úpravu nájmu na našem území tak zajišťoval po roce 1918 rakouský ABGB, a to konkrétně v § 1090–1122. V těchto ustanoveních se ovšem nenacházela speciální úprava nájemních smluv k bytům, nýbrž obecná ustanovení o nájmu.

Bližší úprava nájemního bydlení byla stanovena až následně, a to speciálními zákony, tzv. zákony na ochranu nájemníka. Zvláštní právní úprava nájmu bytu tak byla zakotvena v samostatných právních normách, na rozdíl od současné právní úpravy můžeme v té prvorepublikové spatřovat jistou roztříštěnost.[42]

Prvním právním předpisem upravujícím v Československu oblast nájmů bylo nařízení č. 83/1918 Sb., jež v § 6 přinášelo zákaz úplaty novým nájemcem původnímu nájemci za to, že se vzdá nájemného předmětu, dále zákaz jakéhokoliv jiného plnění minulému nájemci či třetí osobě bez rovnocenného plnění, zákaz úplaty za zprostředkování nájmu, která převyšuje obvyklou výši úplaty (odměny), a rovněž zakazovalo poskytnout dřívějšímu nájemci, pronajímateli či třetí osobě úplatu, která bezprostředně nesouvisí s nájemní smlouvou.[43]

Dalším právním předpisem v námi sledované oblasti byl zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků. V něm byla v § 14 zakázána jakákoliv ujednání, kterými by měl nájemník komukoliv poskytnout či slíbit úplatu za postoupení bytu, dále je zde pronajímateli stanoven zákaz dát si poskytnout nebo slíbit sobě nebo jinému cokoliv nad rámec nájemného za to, že pronajímá byt, a konečně je zakázáno požadovat nepřiměřenou odměnu za zprostředkování nájmu.[44]

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu bylo nepodstatné, kým přesně bylo co slíbeno nebo poskytnuto, rozhodné bylo, že se tak stalo vůči osobám uvedeným v § 14 zákona č. 275/1920 Sb. Dále pak nebylo relevantní, jak příjemce s poskytnutou úplatou naložil.[45]

---

41 Ustanovení čl. 2 zákona č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého.

42 Současná právní úprava obsažená v občanském zákoníku je koncipována tak, že nejprve jsou v § 2201–2331 upraveny obecné otázky nájmu, následně je zde v § 2235–2296 zvláštní ustanovení o nájmu bytu a domu.

43 Ustanovení § 6 nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními súčastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců.

44 Zákon č. 275/1920 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků.

45 Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. září 1923, sp. zn. Rv I 860/23.

Na tento zákon pak navázaly zákony č. 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků[46], č. 85/1923 Sb., o ochraně nájemníků[47], č. 85/1924 Sb., o ochraně nájemníků[48], č. 48/1925 Sb., o ochraně nájemníků[49], č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků[50]. Všechny tyto zákony měly v § 20 odst. 2 (zákon č. 44/1928 Sb. v § 20 odst. 1) obsahově totožné ustanovení, jaké měl zákon č. 275/1920 Sb. v § 14, tedy že: „*Zapovězena jsou veškerá právní jednání, kterým si dosavadní nájemník nebo jiný uživatel bytu dává sobě nebo někomu jinému něco poskytovati nebo slibovati za postoupení bytu nebo v souvislosti s tím, nebo kterými pronajímatel dává poskytovati nebo slibovati mimo nájemné sobě nebo někomu jinému něco za to, že pronajímá byt, nebo kterými si někdo dává poskytovati nebo slibovati nepřiměřenou odměnu*[51] *za zprostředkování nájmu.*“[52]

Autor komentářové literatury J. Zelinka znění tohoto ustanovení popisuje jako *„povšechné a nejširší“*.[53] Zakázaný je byť i jen slib poskytnutí benefitu od nájemce, a to jakýmkoliv právním jednáním.[54]

Toto pak doplňovala i soudní judikatura. Příkladmo lze uvést rozhodnutí Nejvyššího soudu, ve kterém bylo uveden zákaz sjednávání odměny pro vlastníka bytu za to, že svolí k podnájmu.[55] Nabízí se otázka, zda by toto omezení platilo i v dnešní době, kdy je zakázáno uložit nájemci povinnost, která je s ohledem na okolnosti zjevně nepřiměřená. Souhlas pronajímatele k pronájmu je upraven v § 2274 a 2275 NOZ. V případě, že nájemce v bytě sám bydlí, není souhlas pronajímatele potřeba.[56] Pokud však nájemce v bytě nebydlí, je povinen obstarat si písemný souhlas pronajímatele.[57] Na tento souhlas pronajímatele však nájemce nemá právní nárok. Pronajímatel se může rozhodnout, zda souhlas poskytne, či nikoliv, a své rozhodnutí nemusí nijak odůvodňovat. Vzhledem k nenárokovosti souhlasu není proti zákazu zkracování práv nájemce, aby si pronajímatel vymínil poskytnutí odměny za to, že svolí k podnájmu. Opačný případ by byl, pokud by měl pronajímatel zákonnou povinnost učinit

---

46 Zákon č. 130/1922 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků.
47 Zákon č. 85/1923 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků.
48 Zákon č. 85/1924 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků.
49 Zákon č. 48/1925 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků.
50 Zákon č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků.
51 K přiměřené úplatě viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 5. června 1923, sp. zn. Rv I 1136/22.
52 Ustanovení § 20 odst. 2 zákona č. 44/1928 Sb. z. a n., o ochraně nájemníků.
53 ZELINKA, Josef. *Ochrana nájemníků*: vydání 1934. Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1934, s. 450.
54 ZELINKA, Josef. *Ochrana nájemníků*: vydání 1934. Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1934, s. 450.
55 Blíže viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. června 1930, sp. zn. RV I 1911/29.
56 Ustanovení § 2274 NOZ.
57 Ustanovení § 2275 odst. 1 a odst. 2 NOZ.

nějaký úkon ve vztahu k nájemci. V takovém případě by nebylo možné, aby byla tato zákonná povinnost podmiňována uhrazením poplatku.[58]

Zákonodárce se za doby první republiky snažil především o stabilizaci společnosti a nastavení určitého řádu. Jedním ze způsobů, jak toho chtěl docílit, byla i silná regulace podmínek nájemních vztahů. To ostatně dokazuje i přijetí samostatného zákona na ochranu nájemníků. Jedním z cílů zákonodárce byla snaha předcházet zvyšování výdajů nájemce na nájemní bydlení. Ustanovení ohledně zákazu plateb nad rámec nájemného pak bylo takřka v nezměněné podobě přebíráno po celou dobu trvání první republiky.

2.1.2 Poválečné období

Dalším právním předpisem upravujícím oblast nájmů byl zákon č. 141/1950 Sb., který byl přijat po nástupu komunistické strany k moci. Samotný zákon obsahoval obecná ustanovení o nájmu v § 387–409.[59] Právní úprava nájmu bytu byla poté obsažena ve zvláštních zákonech. Opět zde tedy lze vidět jistou roztříštěnost v právní úpravě.

Podstatným zákonem z oblasti ochrany nájemce byl zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních, jímž byl zrušen zákon č. 44/1928 Sb. Zákon č. 142/1950 Sb. však upravoval pouze tu část, která se týkala rozsahu a zániku nájmu.[60] Nová právní úprava tak převzala jen minimum z té původní, přičemž ustanovení týkající se zakázaných plateb bylo zcela opomenuto.

2.1.3 Zákon č. 40/1964 Sb.

V roce 1964 byl přijat zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který platil až do roku 2013. Jeho znění však prošlo mnohými novelizacemi a poslední znění se téměř v ničem neshoduje se zněním prvním. Na rozdíl od předpisů výše uvedených je již právní úprava nájmu bytů zahrnuta přímo do občanského zákoníku, čímž došlo mj. k odstranění předešlé roztříštěnosti.

---

58 Pro tento případ svědčí i skutečnost, že podle E. Kabelkové a M. Selucké není povinností nájemce poskytovat pronajímateli výtěžek z provozovaného podnájmu. Dochází tak k užívání věci osobou, která není subjektem původně uzavřeného závazku (nájemní smlouvy). Poplatek za souhlas s podnájmem pak může být brán jako kompenzace pronajímateli za užívání jeho věci další osobou, se kterou nemá uzavřen žádný smluvní vztah, blíže viz KABELKOVÁ, Eva, SELUCKÁ, Markéta. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055–3014): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 432.

59 Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník.

60 Zákon č. 142/1959 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních.

Tento zákon v § 169 a po novelizaci[61] v § 697 stanovil, že pokud uživatel nezaplatí organizaci[62] úhradu za užívání bytu nebo za služby do pěti dnů po splatnosti, je povinen organizaci zaplatit tzv. poplatek z prodlení.[63]

Výši poplatku z prodlení stanovovala vyhláška č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku. Zde byla v § 10 stanovena výše poplatku z prodlení za každý den prodlení 0,5 promile z dlužné částky. Tato vyhláška pak byla zrušena nařízením vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. Výše poplatku z prodlení byla stanovena v § 2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku. Poplatek z prodlení byl za každý den prodlení určen ve výši 2,5 ‰ dlužné částky, přičemž nejméně 25 Kč za každý i započatý měsíc, kdy došlo k prodlení.

Z výše uvedeného je zřejmé, že obsah zákona se ohledně povinnosti platit poplatek z prodlení nijak neměnil. Vývoj však zaznamenala výše poplatku z prodlení stanovená příslušnými právními předpisy. Až do roku 1994 činil poplatek z prodlení pouze 0,5 promile dlužné částky, následně se však tato sazba zvýšila pětinásobně.

Na první pohled nenápadná výše 2,5 ‰ z dlužné částky za každý den prodlení nevyvolává větší emoce. Přepočteme-li to ale na úrok roční, dostaneme se k hodnotě 91,25 % z dlužné částky, a to již tak nevinně nevypadá. Tuto hodnotu je třeba zasadit do kontextu vývoje repo sazeb České národní banky. Nejvyšší repo sazbou byla v historii samostatné České republiky hodnota 39 % p. a., a to konkrétně v roce 1997.[64] Poplatek z prodlení i tak přesahoval více než dvojnásobně nejvyšší repo sazbu stanovenou pro výpočet úroků z prodlení. Taková hodnota byla shledávána odbornou veřejností v rozporu s dobrými mravy[65], vyhláška však byla co do výše poplatku z prodlení účinná až do 31. 12. 2013. Jistě k tomu přispěl i názor Ústavního soudu, který došel k závěru, že institut poplatku z prodlení není protiústavní.[66]

---

61 Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

62 Smluvní strany byly označovány jako „uživatel“, tedy ten, kdo byt užíval, a „organizace“, tedy socialistická organizace, která měla za úkol spravovat bytový majetek a vytvářet předpoklady pro to, aby bytové potřeby občanů byly náležitě uspokojovány a aby neustále rostla úroveň bydlení.

63 Ustanovení § 697 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 509/1991 Sb.

64 Česká národní banka (nedatováno). *Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?* [online]. cnb.cz, [cit. 11. října 2022]. Dostupné na <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>.

65 Blíže viz HULMÁK, Milan. Poplatky z prodlení v českém právu. *Právní rozhledy*, 2003, č. 5, s. 249.

66 V tomto nálezu vyjádřil Ústavní soud názor, že úprava nájemního bydlení byla v českém právním řádu vysoce ochranářská ve vztahu k nájemci (např. institut chráněného nájmu, faktická regulace nájemného atd.). Zakotvení institutu poplatku z prodlení do právní úpravy byl jeden z mála nástrojů, které právní řád dával do rukou pronajímatele a vyvažoval tak jinak poměrně nevyrovnaný právní vztah. Ústavní soud se však v tomto nálezu zabýval poplatkem z prodlení jako takovým, nikoliv jeho výší. Navrhovatel (Okresní soud v Chebu) totiž napadl jen samotné ustanovení občanského zákoníku, nikoliv i vyhlášku, která konkrétně stanovovala výši poplatku z prodlení. Přitom právě ve výši poplatku byla spatřována ona nemravnost a protiústavnost.

Ačkoliv NOZ nepřevzal institut poplatku z prodlení jako jednoho z následků prodlení dlužníka, nároky na zaplacení poplatku z prodlení uplatňovali věřitelé před soudy i nadále. Soudní rozhodovací praxe dlouhou dobu zastávala názor, že poplatek z prodlení je sice citelnou majetkovou sankcí, nicméně není na místě považovat jeho výši za nepřiměřeně vysokou či odporující dobrým mravům. Navíc nárok na zaplacení poplatku z prodlení vycházel z předešlé účinné právní úpravy.[67] Avšak poměrně nedávným rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě došlo k zásadnímu průlomu v této rozhodovací praxi. Jednalo se o řízení o zastavení exekuce, kdy soud dospěl k závěru, že by bylo zcela zjevně nespravedlivé, kdyby bylo vedeno exekuční řízení pro vymáhání dluhu na nájemném z vykonatelného exekučního titulu v případě, kdy vymožená částka mnohonásobně přesáhla výši jistiny a nyní by se exekuce vedla jen pro poplatek z prodlení jakožto příslušenství pohledávky. Účelem poplatku z prodlení bylo totiž nahradit pronajímateli vzniklé náklady, ne sloužit k „*obchodnímu konstruktu za účelem dosažení nepřiměřeného zisku třetího subjektu*“;[68] povinnou navíc byla starobní důchodkyně (tedy zranitelná osoba), které se z důvodu vysokého poplatku z prodlení nedařilo dostat z dluhové pasti. Exekuční soud nakonec uvedl, že délka prodlení už v tomto případě nemůže být přisuzována v neprospěch povinné osoby.[69] Ačkoliv se prozatím jedná jen o jedno soudní rozhodnutí, je možné, že tento trend bude v rámci rozhodování soudů stále více převažovat. Toto průlomové rozhodnutí už totiž reflektuje skutečnost, že nájemci se z důvodu nepřiměřené výše sankce dostávají do dluhové pasti, z níž se nejsou schopni dostat vlastními silami, a to především z důvodu výše poplatku z prodlení.

V zákoně č. 40/1964 Sb. nikde nenajdeme ustanovení zakazující či jinak korigující smluvní pokutu ve smlouvách o nájmu bytu. Samotná smluvní pokuta byla do občanského zákoníku zahrnuta až novelizačním zákonem č. 509/1991 Sb. s účinností od 1. ledna 1992.[70]

Pronajímatel si tak s nájemcem mohl ujednat v případě prodlení s placením nájemného smluvní pokutu, která mohla být uplatňována i vedle tzv. poplatku z prodlení.[71]

Tehdejší zákon neobsahoval ani limity, v jaké maximální výši může být smluvní pokuta uplatňována. Toto bylo dotvářeno až judikaturou vztahující se k obecným ustanovením

---

K tomuto se velmi jasně vyjádřil i soudce Jiří Nykodým ve svém „odlišném stanovisku“, v němž uvedl, že na samotném poplatku z prodlení nelze shledat nic protiústavního. Nezakládá totiž nerovnost, nýbrž ukládá nájemci povinnost zaplatit poplatek z prodlení místo úroku z prodlení. Samotná nerovnost je založena až předmětnou vyhláškou, vůči které návrh na zrušení nesměřoval. Blíže viz nález Ústavního soudu ze dne 14. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 30/04.

67 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. července 2020, sp. zn. 20 Cdo 1714/2020.

68 Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. února 2022, sp. zn. 66 Co 428/2021.

69 Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. února 2022, sp. zn. 66 Co 428/2021.

70 Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník.

71 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 4988/2007.

o smluvní pokutě. Ustálenou rozhodovací praxí bylo dovozeno, že smluvní pokuta ve výši 0,5 % denně z dlužné částky je v souladu s dobrými mravy, avšak ujednání o smluvní pokutě ve výši 1 % denně je považováno za neplatný právní úkon, který je v rozporu s dobrými mravy.[72] V dalším rozhodnutí Nejvyššího soudu byl vysloven názor, že na nepřiměřenost smluvní pokuty nelze usuzovat jen a pouze z její výše. Bylo potřeba přihlédnout i k okolnostem, za kterých byla tato výše smluvní pokuty ujednána, jejímu účelu anebo výši utvrzované částky. Na základě toho dospěl Nejvyšší soud k závěru, že mohou nastat i případy, kdy smluvní pokuta ve výši 1 % denně z dlužné částky nemůže být považována za nepřiměřenou. Vždy je třeba smluvní pokutu posuzovat s ohledem na kontext jejího ujednání.[73] Pro porovnání uveďme i nález Ústavního soudu, ve kterém byl vysloven názor, že smluvené úroky z prodlení ve výši 0,5 % denně jsou lichvářské, a tudíž je takové ujednání neplatné[74], nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu, který shledal, že i smluvní pokuta ve výši 0,1 % denně z dlužné částky může být považována za nepřiměřenou.[75] S ohledem na výše uvedené lze shrnout, že nešlo (a ani v současné době nejde) paušálně stanovit ideální výši smluvní pokuty, která by se dala aplikovat na každý případ. Vždy je nutné přihlížet k okolnostem každého jednotlivého případu.[76]

Přiměřenost smluvní pokuty bylo možné posuzovat také s ohledem na výši poplatku z prodlení. Bylo shledáno, že smluvní pokuta sice může existovat vedle poplatků z prodlení, nicméně při posuzování přiměřenosti bylo třeba vyhodnotit, zda obě tyto sankce dohromady nepředstavují neobvyklou a tím pádem nemravnou výši sankce.[77]

Ačkoliv tedy bylo možné si smluvní pokutu v nájemních vztazích podle občanského zákoníku z roku 1964 sjednat, podmínky jejího uplatnění se zásadně lišily od těch, jaké stanovila novela občanského zákoníku pro současnou právní úpravu. Limity pro smluvní pokutu ve smlouvách o nájmu bytu byly hledány v rámci obecné úpravy o smluvní pokutě. Naopak současná právní úprava je mnohem striktnější co do uplatňování smluvních pokut v nájemních smlouvách a udává konkrétní mantinely pro jejich uplatnění.

Pokud se v tento okamžik ohlédneme za vývojem smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu, můžeme konstatovat, že co právní úprava, to jiný pohled na věc. V dobách první republiky se zákonodárce snažil co možná nejvíce chránit nájemce před různými platbami nad rámec samotného nájemného. V poválečném období se v této oblasti takřka odmlčel

---

72 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. října 2018, sp. zn. 33 Cdo 5460/2016.
73 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2017, sp. zn. 29 ICdo 6/2017.
74 Nález Ústavního soudu ze dne 1. července 2010, sp. zn. I. ÚS 728/10.
75 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. září 2012, sp. zn. 29 Cdo 3667/2010.
76 Blíže viz LASÁK: *Občanský zákoník V. Závazkové právo*…, s. 1291.
77 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. srpna 2016, sp. zn. 26 Cdo 354/2016.

(pomineme-li poplatek z prodlení, který ovšem začal být problematický až svou výší nastavenou v roce 1994). Ohledně smluvní pokuty byla na pravidla jejího sjednávání užívána pouze obecná kritéria bez jakékoliv reflexe postavení nájemníka jako slabší smluvní strany. Takové výrazné změny podob právní úpravy bývají pro subjekty právních vztahů nepřehledné a tím pádem nežádoucí. Jistou nápravu pak přinesl níže popsaný NOZ.

2.1.4 Nový občanský zákoník

Důležitým okamžikem nejen pro úpravu nájmu bytů, ale i pro celý právní řád se stalo přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který upravuje nájem v § 2201–2331. Systematicky je zařazen do kategorie „přenechání věci k užití jinému". Jednotlivé požadavky na smlouvy o nájmu bytu jsou pak občanským zákoníkem stanoveny v § 2235–2296.[78]

Konkrétně pak v § 2239 zákon výslovně zakazoval ujednání, kterým je stanovena povinnost nájemce zaplatit smluvní pokutu pronajímateli. Pokud by byla smluvní pokuta v nájemní smlouvě sjednána, bylo by takové ujednání nicotné.[79] Tento zákaz nevylučoval možnost, aby pronajímatel mohl požadovat po nájemci zaplacení náhrady škody. Autoři komentáře toto doplňují názorem, že ačkoliv byla sjednaná dohoda o smluvní pokutě nicotná (tedy se k ní nepřihlíželo), pronajímatel tím ztrácel nárok žádat náhradu škody převyšující sjednanou výši smluvní pokuty. Bylo tomu tak z důvodu legitimního očekávání nájemce.[80] Ačkoliv tedy byla dohoda o zaplacení smluvní pokuty pronajímateli nicotná, ve vztahu k nájemci mohla mít jisté pozitivní účinky (prakticky omezovala jeho povinnost zaplatit pronajímateli skutečně vzniklou škodu). Ona nicotnost je zde totiž jen na ochranu nájemce, tedy je připuštěna možnost, aby jinak neplatně sjednaná smluvní pokuta vyvolávala určité právní následky v jeho prospěch.

Poplatek z prodlení byl z nové právní úpravy občanského zákoníku zcela vypuštěn. Na tomto místě je vhodné zamyslet se ještě nad celou koncepcí vztahu poplatku z prodlení a smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu. Ustanovení § 517 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. bylo stanoveno kogentně. To znamená, že smluvní strany si nemohly sjednat jinou výši poplatku z prodlení, než jakou stanovoval prováděcí právní předpis.[81] Oproti tomu výše smluvní pokuty na první pohled nepodléhala konkrétním omezením. Po přijetí nového

---

78 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

79 KABELKOVÁ, Eva. In: KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVA, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201–2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 158–159.

80 HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055–3014): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 352.

81 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. března 2005, sp. zn. 33 Odo 1117/2003.

občanského zákoníku nastal obrat takřka o sto osmdesát stupňů. Poplatek z prodlení byl úplně vypuštěn a byl zakotven zákaz sjednávat mezi smluvními stranami smluvní pokutu (ve smlouvě o nájmu bytu). Nedá se přehlédnout takto razantní krok ve prospěch nájemce. Výše poplatku z prodlení neprošla od poloviny devadesátých let do přijetí NOZ žádnou změnou. Taktéž limity smluvní pokuty byly přijímány pro smluvní pokutu jako takovou, chyběla zde speciální úprava pro nájemce. Z výše uvedeného se dá vyvodit, že novelizace smluv o nájmu bytu, resp. novelizace oblasti poplatků z prodlení a smluvních pokut, byla odsouvána a ponechána až na přijetí NOZ.

Judikaturou Nejvyššího soudu bylo dále dovozeno, že stejně jako je zakázána smluvní pokuta, je zakázáno sjednávat si smluvní úroky z prodlení. Podle Nejvyššího soudu jsou si instituty smluvní pokuta a smluvní úrok z prodlení velmi blízké a plní téměř totožnou funkci. Pro případ prodlení nájemce s hrazením nájemného si tedy vedle samotné smluvní pokuty nelze sjednat ani smluvní úroky z prodlení, jelikož by tím docházelo k obcházení zákazu stanoveného v § 2239 NOZ.[82]

V případě, že si smluvní strany sjednaly smluvní pokutu ve smlouvě o nájmu bytu platně před 1. 1. 2014, mohly nastat dvě situace, jak ono ujednání posoudit ve světle § 2239 NOZ. Pokud nárok na zaplacení smluvní pokuty vznikl některému z účastníků do 31. 12. 2013, tento nárok zůstával zachován i nadále a mohl být nárokován u soudu. Pokud však nárok vznikl po účinnosti nového občanského zákoníku, není možné jej s ohledem na § 2239 NOZ ve spojení s § 3074 NOZ vymáhat, jelikož se k takovému ujednání nepřihlíží. Právo smluvní strany totiž nevzniklo platně.[83]

Důvodová zpráva k nově přijatému občanskému zákoníku tento krok zdůvodňovala tím, že porušení povinností nájemcem už je postihováno jinými instituty (např. náhradou škody).[84] Podle názorů odborné veřejnosti však důvodovou zprávou uváděné sankce postihovaly jen závažná porušení smluvních povinností ze strany nájemce. Co se týče utvrzení základních povinností nájemce, tam zůstával pronajímatel takřka bez prostředků. Je jistě namístě chránit nájemce jakožto slabší smluvní stranu, na druhou stranu pokud nájemce porušil své povinnosti, nachází se v roli škůdce. Jako spravedlivé se jevilo utvrdit jeho běžné smluvní povinnosti

---

82 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. června 2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018.

83 Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 3. srpna 2017, sp. zn. 22 Co 121/2017.

84 Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., zvláštní část, str. 499.

smluvní pokutou, přičemž nájemce by měl možnost prokázat, že se škoda nestala, případně že její výše je menší, než je sjednaná smluvní pokuta.[85]

Tato důvodová zpráva dále odkazovala na cizí právní řády, kterými se zákonodárce inspiroval.[86] Byly to konkrétně právní řád státu Québec a rovněž nizozemská a německá právní úprava.[87] Nutno ovšem podotknout, že toto pouhé konstatování bohužel nebylo zcela šťastné s ohledem na několik poznatků uvedených dále v této diplomové práci.

Za největší inspirační zdroj sloužil především německý BGB, ostatně jako pro většinu ustanovení nového občanského zákoníku.

V § 555 BGB je stanoveno, že jakákoliv smluvní pokuta sjednaná v nájemních vztazích je neplatná.[88] Toto bylo několikrát potvrzeno i soudní judikaturou: „*Podle § 555 BGB je dohoda, jejímž prostřednictvím si pronajímatel dává od nájemce slíbit smluvní pokutu, neúčinná. Smluvní pokutou se rozumí příslib platby (§ 339 BGB) nebo jiného plnění (§ 342 BGB) dlužníkem v případě, že dlužník nesplní svůj závazek nebo jej nesplní vhodným způsobem, zejména včas (§ 341 BGB).*“[89]

S § 555 BGB souvisí komentářová literatura, která stanovuje, že se tento zákaz vztahuje pouze na smluvní pokuty, které jsou sjednány ve prospěch pronajímatele. Právní úprava má chránit nájemce před vyklizením nemovitosti či používáním nevhodných nátlakových prostředků ze strany pronajímatele.[90]

V další komentářové publikaci se pak konstatuje, že jako smluvní pokuta (a tedy zakázané ujednání) se posuzuje i případ, kdy si strany v nájemní smlouvě sjednají ustanovení o propadnutí věci, dále pak paušálně sjednaná částka pro případ vzniku škody nebo povinnost zaplatit částku ve výši měsíčního nájemného v případě předčasného ukončení nájmu. V případě jakéhokoliv takto neplatného ustanovení je neúčinné pouze toto ujednání, zbytek nájemní smlouvy tím není dotčen.[91]

---

85 SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 39–40.

86 Oproti tomu důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb. zcela rezignovala na to, aby uvedla inspirační zdroje, tedy z jakých právních řádů vycházela či jakými konkrétními instituty se případně nechala inspirovat. Není jasné ani to, zda nějaký inspirační zdroj vůbec byl. Nabízí se tedy navázat na důvodovou zprávu k NOZ a uvést inspirační zdroje zde uvedené.

87 Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., zvláštní část, str. 499.

88 Ustanovení § 555 BGB.

89 Rozsudek Bundesgerichtshof ze dne 14. října 2009, sp. zn. VIII ZR 272/08.

90 EHLERT, Dirk. In: BAMBERGER, Heinz Georg a kol. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 1, Gesamtsachverzeichnis §§ 1-610*. München: C. H. Beck, 2003, s. 2138.

91 WEIDENKAFF, Walter. In: PALANDT, Otto a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Nebengesetzen insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschließlich Rom I-, Rom II- und Rom III-Verordnungen sowie EU-Güterrechtsverordnungen, Haager Unterhaltsprotokoll und EU-Erbrechtsverordnung, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, Unterlassungsklagengesetz (PalHome), Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz,*

Podle dalšího komentáře se § 555 BGB vzhledem k svému znění dotýká jen samotného ustanovení o smluvní pokutě podle § 339 a násl. BGB. Tento zákaz však platí i na případy, kdy bude v nájemní smlouvě sjednána doložka o propadnutí kauce, případně jsou-li třetí osoby povinny platit smluvní pokutu za nájemce. Uzavře-li však pronajímatel, který je oprávněn žádat po nájemci vyklizení bytu z důvodu prodlení nájemce s hrazením nájemného, s nájemcem při vyklizení dohodu, podle které je nájemce povinen uhradit nedoplatek ve splátkách a byt vyklidit, nejedná se o porušení § 555 BGB.[92]

Kromě *Vertragsstrafe* (smluvní pokuty) upravuje německý právní řád i předem sjednanou paušalizovanou náhradu škody, tzv. *Schadenspauschale.*[93] Její podstatou je dopředu stanovená fixní částka pro případ, že vznikne škoda.[94]

Pro rozlišení, zda se jedná o ujednání *Vertragsstrafe* nebo *Schadenspauschale*, je nutné se zaměřit na to, zda ujednání zajišťuje primárně vymáhání nároku na plnění, anebo zda je jejím primárním úkolem prosazení nároku na náhradu škody.[95]

Smluvní pokuta má nahradit vzniklou škodu. Primárním účelem smluvní pokuty je však vyvinout tlak na povinného, aby včas a řádně plnil obsah závazku. Toho lze dosáhnout tím, že částka smluvní pokuty bude jasně převyšovat stranami očekávanou škodu. Toto je hlavní a zásadní dělící kritérium pro rozlišování smluvní pokuty (*Vertragsstrafe*) a paušalizované náhrady škody (*Schadenspauschale*). Jako smluvní pokuta tedy bude posouzena částka, která zjevně překračuje očekávanou škodu. Označení zvolené stranami pak není rozhodující.[96]

Ustanovení § 555 BGB mluví jen o *Vertragsstrafe*, tedy o smluvní pokutě jako takové. Pokud by si smluvní strany do nájemní smlouvy zahrnuly ujednání o dopředu stanovené náhradě škody, tedy fixní částku pro případ vzniku škody, a takovéto ujednání by zjevně nepřekračovalo výši škody, kterou je možné očekávat, nebyla by taková klauzule shledána neplatnou.

Na výše uvedené navazuje soudní praxe – ta stanoví situaci, kdy lze po nájemci vymáhat plnění v souvislosti s vymáháním dlužného nájemného. Je tomu tak v případě, kdy pronajímateli vznikly administrativní náklady při vymáhání dlužného nájemného. Ve smlouvě

Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz (PalHome), Gewaltschutzgesetz. 79. vydání. München: C. H. Beck, 2020, s. 834–835.

92 EBERT, Ina, SCHEUCH, Alexander. In: SCHULZE, Reiner a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar*. 9. Auflage. Baden-Baden: Nomos, 2017, s. 847.

93 PATĚK, Daniel. Paušalizovaná náhrada škody a smluvní pokuta. *Právní rozhledy*, 2017, roč. 25, č. 21, s. 728.

94 Tamtéž, s. 726.

95 EHLERT, Dirk. In: BAMBERGER, Heinz Georg a kol. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 1, Gesamtsachverzeichnis §§ 1-610*. München: C. H. Beck, 2003, s. 2139.

96 LORENZ, Stephan. In: MEDICUS, Dieter, LORENZ, Stephan. *Schuldrecht: ein Studienbuch. I, Allgemeiner Teil.* München: C. H. Beck, 2012, s. 274.

o nájmu bytu pak lze sjednat paušální částku, která bude vymáhána spolu s nájemným. Aby však takováto klauzule v nájemní smlouvě prošla, je zapotřebí do smlouvy zakotvit též formuli, která nájemci dává možnost prokázat, že žádná taková škoda nevznikla nebo vznikla v menší výši. Pokud se mu toto podaří prokázat, nebude muset uvedené náklady hradit či je nahradí v menší výši.[97] Podle jiného rozhodnutí soudu je pronajímatel nucen zaslat nájemci upomínací dopis, v němž jej vyzve k neprodlenému zaplacení dlužného nájemného. V tomto případě se však nejednalo o smluvní pokutu, nýbrž o uhrazení účelně vynaložených nákladů. Maximální výše takové paušální částky může být pouze 2,50 EUR. Nájemce se této povinnosti může zprostit, pokud prokáže, že náklady byly nižší, nebo že nebyly žádné.[98]

Takto přísně stanovený limit se vztahuje pouze na paušálně určené administrativní náklady. V případě uplatnění nákladů, které jsou vyšší než stanovená paušální částka, je věřitel (pronajímatel) povinen tyto náklady prokázat.[99]

Pokud porovnáme českou a německou právní úpravu, můžeme v té naší spatřovat jistý deficit ohledně úpravy institutu paušální náhrady škody. Německá právní úprava stanovila explicitně, že paušální náhrady lze v nájemní smlouvě sjednat, a určila, v jaké výši. Český právní řád sice zná institut paušální náhrady škody, ale příliš s ním nepracuje. Možnost sjednat si paušální částku vedle samotného nájemného či záloh za služby připouštějí M. Hulmák a E. Kabelková v souvislosti se zvýšenými náklady při chovu zvířete v bytě.[100] Blíže se vztahu paušální náhrady škody a smluvní pokuty věnuje kapitola 3.4 této diplomové práce.

Pokud se pozorně podíváme BGB na právní úpravu smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu, resp. na její omezení, dojdeme k závěru, že pohlížet na něj jako zdroj pro zákaz smluvní pokuty v nájemních smlouvách nebylo přesné. Německý BGB vypadá na první pohled více přísně, neboť stanoví absolutní zákaz smluvních pokut ve smlouvách o nájmu bytu. Výkladem významu smluvní pokuty však dospějeme k závěru, že se tento zákaz vztahuje jen na doložky, v nichž převládá sankční charakter. Sjednání paušalizované náhrady škody je povoleno.

Jak je patrné z výše uvedeného, inspirační zdroj byl větší inspirací pro současnou právní úpravu než pro tu minulou. BGB striktně odmítá smluvní pokutu jako sankční nástroj, který má

---

97 Rozsudek Bundesgerichtshof ze dne 23. listopadu 2005, sp. zn. VIII ZR 154/04.

98 Rozsudek Amtsgericht ze dne 25. ledna 2007, sp. zn. 31 C 190/06.

99 Obecně k možnosti požadovat náklady nad sjednaný paušální poplatek viz rozsudek Oberlandesgericht Frankfurt am Main ze dne 8. února 2011, sp. zn. 22 U 162/08.

100 HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055–3014): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 400.

za cíl nájemce pouze trestat. Do popředí se pak dostává kompenzační funkce smluvní pokuty, přičemž není paušálně stanovena limitní hranice pro její sjednání.

2.1.5 Současná právní úprava

Dne 1. 7. 2020 nabyla účinnosti novela občanského zákoníku, která mimo jiné připustila možnost smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu.[101]

Podle důvodové zprávy bylo hlavním důvodem pro její zavedení především to, že pronajímatel nemohl zajistit splnění povinností vyplývajících z nájemní smlouvy jinak než sjednáním jistoty.[102] To se pak promítalo do sjednávání vysokých jistot, což však mnohým nájemcům činilo značné potíže, jelikož si nemohli dovolit složit pronajímateli tak velkou částku peněz. Toto bylo shledáno jako nežádoucí, když uvedený přístup omezoval již tak nedostupné nájemní bydlení. Zákonodárce se tak snažil především o to, aby při uzavření nájemní smlouvy bylo možné sjednat nižší jistotu, což by byl pro nájemce velký benefit. Pronajímateli se pak jako další záruka za splnění nájemcových povinností umožňuje sjednání smluvní pokuty, na kterou mu vznikne právo v případě porušení povinností ze strany nájemce v průběhu trvání smluvního vztahu.[103]

Jak je patrné z důvodové zprávy, zákonodárce k této novele vedly především sociální důvody, konkrétně zpřístupnění nájemního bydlení. Jistou výhodou pro pronajímatele je skutečnost, že smluvní pokutou mohou být utvrzeny i jiné povinnosti nájemce než jen ty finanční.[104] Smluvní pokuta může např. utvrdit povinnost vyklidit byt po skončení nájmu.

Spolu s přijatou novelou vyvstává otázka, jak naložit se smluvními pokutami sjednanými ve smlouvách o nájmu bytu za účinnosti staré právní úpravy. Pronajímatelé by jistě uvítali, kdyby se původně sjednané smluvní pokuty staly s účinností nového zákona platnými. V novelujícím právním předpisu absentuje jakékoliv přechodné ustanovení.

Nejvyšší soud shledává nepřípustné, aby se dříve neplatné ujednání novelou zákonného ustanovení stalo nově platným. „*Náležitostí právního úkonu je mimo jiné i dovolenost jeho předmětu, tj. požadavek, aby právní úkon neodporoval zákonu, zákon neobcházel a nepříčil se dobrým mravům, jinak jde o právní úkon absolutně neplatný (§ 39 obč. zák.). Dovolenost*

---

[101] Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

[102] Toto však není zcela přesné. Zákon výslovně zakazoval pouze sjednání smluvní pokuty (což navíc není institut zajišťovací, ale utvrzovací). Právní úprava nebránila stranám zajistit závazek např. ručitelem nebo zajišťovacím převodem práva podle občanského zákoníku.

[103] Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb., zvláštní část, str. 38–39.

[104] Blíže viz MLÝNKOVÁ, Jana. *Smluvní pokuta v právu upravujícím nájem bytu a domu* [online]. advokatnidenik.cz, 22. února 2021 [cit. 18. srpna 2022]. Dostupné na <https://advokatnidenik.cz/2021/02/22/smluvni-pokuta-v-pravu-upravujicim-najem-bytu-a-domu/#_ftn5>.

předmětu právního úkonu je přitom nutno posuzovat podle právního stavu, jaký zde byl v době, kdy byl právní úkon učiněn. Okolnost, že následně došlo ke zrušení či změně obecně závazného právního předpisu, s nímž byl právní úkon v rozporu, nemůže vést k odstranění následků stanovených v § 39 obč. zák. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2001, sp. zn. 26 Cdo 586/99, uveřejněný v Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck, svazek 3, C 266, str. 75 a násl.). Účinky absolutní neplatnosti právního úkonu totiž působí definitivně a neplatnost trvá, i když z hlediska následné právní úpravy by zde důvod neplatnosti nebyl.“[105]

Tento závěr je podpořen i názorem, že ke smluvní pokutě sjednané ve smlouvě o nájmu bytu za účinnosti staré právní úpravy se nepřihlíží, a to z důvodu právní jistoty. Konvalidace pak není možná z důvodu, že se nejedná o výjimku podle § 553 NOZ.[106]

Podle předchozího znění se nepřihlíželo k ujednání, které ukládalo nájemci povinnost zaplatit smluvní pokutu pronajímateli za porušení povinností stanovených nájemci v nájemní smlouvě. Komentářová literatura pak toto ujednání považovala za zdánlivé[107], resp. nicotné[108]. Nicotnost tohoto ujednání je tedy stanovena přímo zákonem.

Nabízí se zde otázka, zda ujednání o smluvní pokutě sjednané za účinnosti staré právní úpravy lze v některých situacích konvertovat na jednání bezvadné.

Podle jednoho názoru u nicotnosti nelze hovořit o konverzi nicotného právního jednání v právní jednání bezvadné, když se vlastně jedná o neexistující právní jednání. Nelze zhojit něco, co nikdy nebylo.[109] Jinými slovy řečeno, nicotné právní jednání je označení pro stav, kdy chybí vůle nebo její projev. Nelze tak z „*ničeho*“ udělat „*něco*“.[110]

Tyto názory ale hovoří jen o případech, kdy chybí pojmové znaky právního jednání. Nezmiňují se však o případu, kdy určité jednání prohlásí za nicotné sám zákon.

Podle F. Melzera je možné, aby nicotné jednání, které jinak naplňuje všechny zákonem vyžadované pojmové znaky, avšak jako nicotné ho označuje zákon, prošlo konverzí, tedy aby se z nicotného právního jednání stalo právní jednání bezvadné. Podstatné totiž je, aby

---

105 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 586/99, srov. i usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. listopadu 2018, sp. zn. 26 Cdo 591/2018.

106 MLÝNKOVÁ, Jana. *Smluvní pokuta v právu upravujícím nájem bytu a domu* [online]. advokatnidenik.cz, 22. února 2021 [cit. 22. srpna 2022]. Dostupné na <https://advokatnidenik.cz/2021/02/22/smluvni-pokuta-v-pravu-upravujicim-najem-bytu-a-domu/#_ftn5mu/#_ftn5>.

107 HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055–3014): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 353.

108 BAJURA, Jan, SALAČ, Josef. In: ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek V.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 1180.

109 K tomu blíže viz PELIKÁNOVÁ, Irena. Nicotnost a neplatnost zejména v soukromém právu. *Soudce*, 2020, roč. XXII, č. 1, s. 19.

110 RUBAN, Radek, KOUKAL Pavel. Několik poznámek k otázce nicotnosti v občanském právu. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 23, s. 861.

zkonvertované právní jednání vykazovalo všechny pojmové znaky včetně náležitostí. Bližší informace k tomuto problému však Filip Melzer nepodává.[111]

S uvedeným názorem se dá takto obecně souhlasit, nicméně je potřeba jej zasadit do kontextu ochrany nájemce jako slabší smluvní strany. V NOZ stále existuje ustanovení, které zakazuje uložit nájemci povinnost, která je vzhledem k okolnosti zcela zjevně nepřiměřená. Dá se předpokládat, že nechat nájemci uložit povinnost zaplatit dříve nicotnou smluvní pokutu by šla proti tomuto ochranářskému ustanovení.

Konečně pak Nejvyšší soud konstantně judikuje, že *„platnost právního úkonu se posuzuje podle obecně závazných předpisů, které platily v době, kdy byl právní úkon učiněn.“*[112]

Na základě předchozího výkladu lze dojít k závěru, že by se konverzí dříve nicotně sjednané smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu ve smluvní ujednání právně bezvadné a zákonem dovolené obcházel předešlý zákaz. Docházelo by tak k posvěcení obcházení předešlého zákonného zákazu, což s ohledem na již zmíněnou právní jistotu není v souladu s právním řádem. Tímto by byl dán prostor pro spekulování se zákonnými zákazy, kdy by strany mohly být motivovány zákon obcházet z důvodu změny právní úpravy v budoucnu.

Pokud byla mezi stranami uzavřena nájemní smlouva za účinnosti staré právní úpravy, kdy smluvní pokuta byla zakázaná, lze takovouto smlouvu po účinnosti novely změnit dodatkem, kterým si strany smluvní pokutu sjednají.

2.2 Limit ve výši trojnásobku měsíčního nájemného

Na úvod této kapitoly by bylo vhodné zodpovědět otázku, zda je možné utvrdit povinnosti nájemce i nepeněžitou smluvní pokutou a jaké by pro ni byly limity. Ustanovení § 2048 NOZ výslovně umožňuje sjednat si smluvní pokutu v nepeněžité podobě. Sjednání nepeněžité smluvní pokuty pak nelze bez dalšího považovat za zjevně nepřiměřené ujednání ve vztahu k nájemci. Mohou totiž nastat situace, kdy bude pro nájemce výhodnější poskytnout spíše nepeněžité plnění než peněžité. Složitější bude posoudit, jak u takto sjednané smluvní pokuty stanovit její maximální limit v souladu s § 2254 odst. 2 NOZ. Tomáš Tintěra se ve své disertační práci přiklání k názoru, že by si smluvní strany měly sjednat peněžní ekvivalent, který by sloužil jako náhradní plnění místo předtím sjednaného nepeněžitého plnění.[113] Pro zajištění souladu

---

111 MELZER, Filip, In: MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419–654 a související společná a přechodná ustanovení*. Praha: Leges, 2014, s. 573.

112 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 08. června 2021, sp. zn. 26 Cdo 19/2021.

113 TINTĚRA, Tomáš. *Smluvní pokuta v občanskoprávních vztazích* [online]. Olomouc, 2013 [cit. 17. října 2022]. Disertační práce. Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta. Vedoucí práce: prof. JUDr. Jan Hurdík, DrSc. Dostupné z <https://theses.cz/id/imefhx/_repo_upolrepo_key_6290076204>.

takového ujednání s právy nájemce je vhodné uvést peněžní ekvivalent nepeněžité smluvní pokuty přímo v textu nájemní smlouvy, aby měl nájemce dostatečnou možnost se s ním seznámit a nebyl jím překvapen.

Maximální výše smluvní pokuty je současnou právní úpravou stanovena na úrovni trojnásobku měsíčního nájemného. Do tohoto maxima se pokuta musí vejít společně se sjednanou jistotou.[114] Jak je patrné z dikce ustanovení § 2254 odst. 1 NOZ, limit se vypočítává jen ze samotného nájemného. V § 686a zákona č. 40/1964 Sb. byla také stanovena hranice v hodnotě trojnásobku měsíčního nájemného, avšak zde se nevycházelo jen ze samotného nájemného, nýbrž i ze záloh na služby. Limitem pro maximální výši jistoty byl tedy trojnásobek měsíčního nájemného společně se zálohami na úhradu služeb, které byly poskytovány v souvislosti s užíváním bytu.[115]

Důvodová zpráva k novelizačnímu zákonu č. 163/2020 Sb. mlčí o důvodech tohoto limitu.

Takto stanovená hranice je v § 2254 NOZ od 28. 2. 2017, kdy byla její výše snížena zákonem č. 460/2016 Sb. z šestinásobku na trojnásobek.[116] Důvodová zpráva k tomuto zákonu uvádí jako důvod snížení horního limitu na trojnásobek sociální důvody. Limit ve výši šestinásobku se jeví pro praxi jako nepřiměřený, a to s ohledem na nízkopříjmové občany. Povinnost hradit takto vysokou jistinu je často zásadní překážka pro získání bydlení.[117] Zákonodárce tedy k této právní úpravě vedly důvody sociální.

Nedostatek jednání a důkladné diskuze zmiňuje Lukáš Hadamčík ve svém doktorandském příspěvku.[118] Změnu z šestinásobku na trojnásobek měsíčního nájemného komentuje slovy *„šest je hodně, tři bude akorát“*.[119] Autor článku konstatuje, že maximální výše sjednané jistoty je vypočítávána z pouhého nájemného, nikoliv i z nákladů na služby. Tuto skutečnost je důležité dát do kontextu s ustanovením, které umožňuje pronajímateli dát nájemci výpověď v případě, že nájemce neplatí nájem po dobu tří měsíců.[120] Vystěhovat se pak musí do jednoho měsíce po skončení nájmu.[121] Pronajímatel se tak může dostat do situace, kdy bude muset ve své nemovitosti strpět nejméně 4 měsíce neplatícího nájemce. S ohledem na limit mu však poskytnutá jistota ve výši trojnásobku měsíčního nájemného pokryje pouhé dva měsíce

---

114 Ustanovení § 2254 NOZ.
115 Ustanovení § 686a odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
116 Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony.
117 Důvodová zpráva k zákonu č. 460/2016 Sb., zvláštní část, str. 32.
118 Tento článek byl publikován v době, kdy byla smluvní pokuta v nájemních vztazích zakázaná.
119 HADAMČÍK, Lukáš. Ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a domu vhodná k technické novele. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 2017, roč. XXV, č. 1, s. 136.
120 Ustanovení § 2291 odst. 1 a 2 NOZ.
121 Ustanovení § 2291 odst. 1 NOZ.

(k měsíčnímu nájemnému je nutné započítat i poplatky za služby). Jistota je zajišťovací institut, jenž má pronajímatele pomoci ochránit před případnou insolvencí nájemce. Zákonným omezením maximální výše jistoty na trojnásobek měsíčního nájemného je však ona zajišťovací funkce velmi potlačena. Pronajímatel má při sjednání maximální výše jistoty zajištěny pouze dva měsíce. Tímto postupem dochází k nepřiměřenému přenosu rizika na pronajímatele.[122]

Jak je patrné z výše uvedeného, limit ve formě trojnásobku měsíčního nájemného je pro jistotu jakožto zajišťovací institut velmi nízký a nelze z tohoto důvodu využít jistotu jako nástroj k zajištění dluhů nájemce naplno.

Zákonodárce se v rámci novelizace NOZ zákonem č. 163/2020 Sb. nikterak nezabýval odůvodněním limitu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Zkrátka jen umožnil sjednat si smluvní pokutu a zařadil ji pod limit, který již platil pro jistotu.

Smluvní pokuta však není institutem zajišťovacím, nýbrž utvrzovacím. To znamená, že smluvní pokuta primárně pohledávku nezajišťuje, ale dluh utvrzuje, tedy motivuje dlužníka k plnění povinnosti pod hrozbou sankčního plnění nad rámec samotného dluhu.[123] Právo na smluvní pokutu pak není spjato se vznikem škody, která vznikla porušením utvrzené povinnosti. Škoda tak může vzniknout menší, než je výše smluvní pokuty, nebo nemusí vzniknout vůbec.[124] Primárním smyslem utvrzovacího institutu smluvní pokuty je tedy přimět dlužníka, aby splnil své povinnosti, a to dobrovolně.[125] Zajištění oproti tomu zabezpečuje, že dlužník svůj dluh skutečně splní, tedy pohledávka věřitele bude řádně uspokojena.[126] Konkrétní hodnocení vztahu jistoty a smluvní pokuty v kontextu nájemního vztahu provedl J. Hrabec v článku Nenápadný a limitovaný návrat smluvní pokuty do nájemních vztahů.[127] Smluvní pokuta a jistota spolu velmi dobře kooperují, pokud jde o posílení postavení pronajímatele. Jedním společným limitem je však tato jejich doplňující charakteristika potlačena a lze o nich uvažovat jen jako o variantách.[128]

Z předchozího výkladu je zřejmé, že oba instituty vylepšují postavení věřitele, každý však podstatně jiným způsobem. Z tohoto důvodu je nelogické, že zákonodárce zařadil oba instituty pod jeden limit.

---

122 HADAMČÍK, Lukáš. Ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a domu vhodná k technické novele. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 2017, roč. XXV, č. 1, s. 136-137.

123 BŘÍZA, Petr, HORÁK, Pavel. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2019, s. 2213.

124 LASÁK: *Občanský zákoník V. Závazkové právo*…, s. 1282.

125 KINDL: *Zajištění*…, s. 435.

126 KINDL: *Zajištění*…, s. 412.

127 Jejich bližší vztah je dále rozebrán v následující kapitole této diplomové práce.

128 HRABEC, Jan. *Nenápadný a limitovaný návrat smluvní pokuty do nájemních vztahů* [online]. epravo.cz, 29. května 2020 [cit. 12. září 2022]. Dostupné na <https://www.epravo.cz/top/clanky/nenapadny-a-limitovany-navrat-smluvni-pokuty-do-najemnich-vztahu-111162.html>.

2.3 Podmínky aplikace limitace smluvní pokuty

Jak už bylo výše nastíněno, zákonodárce stanovil pro smluvní pokutu limit ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Samotná smluvní pokuta může být stanovena pevnou jednorázovou částkou v určité výši, případně je stanoven způsob, jakým bude její výše určena (např. denní procentní sazbou).[129]

2.3.1 Smluvní pokuta ujednaná nad limit

Nejprve je potřeba ujasnit, jak bude nahlíženo na smluvní pokutu, která bude přesahovat zákonný limit ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Ne zřídka se totiž může stát, že si strany vypočítají maximální limit jako trojnásobek nájemného a poplatků za služby. Tento postup je však nesprávný. Limitem je jen a pouze trojnásobek samotného měsíčního nájemného, nikoliv i poplatků za služby.[130]

Předně je potřeba uvést, jaký bude následek pro smluvní pokutu sjednanou nad zákonný limit. Dále bude nutné posoudit, v jakém rozsahu tento následek nastane – zda na smluvní pokutu jako celek nebo jen co do částky přesahující zákonný limit.

Podle komentářové literatury se na část jistoty, která přesahuje zákonný limit, pohlíží jako na zdánlivé ujednání. Tato částka pak musí být vrácena nájemci jako bezdůvodné obohacení.[131] Toto koresponduje s dikcí § 2235 odst. 1 NOZ, kdy se nepřihlíží k ujednání zkracující nájemcova práva.[132] Zdánlivost jako následek překročení zákonného limitu lze tedy vztáhnout i na smluvní pokutu, která bude přesahovat zákonný limit.

Pro zodpovězení otázky, zda bude za zdánlivou posouzena smluvní pokuta jako celek, anebo bude její výše nepřesahující zákonný limit zachována v platnosti, je potřeba zabývat se tím, zda lze zdánlivost vztáhnout jen na část právního jednání.

Důvodová zpráva k NOZ uvádí, že pokud je nějaké zdánlivé ujednání součástí smlouvy, bez dalšího se k němu nepřihlíží a nelze na něj aplikovat pravidla pro částečnou neplatnost právního jednání podle § 576 NOZ.[133] S tímto však nesouhlasí komentářová literatura. Podle ní je podstatné, zda je vadná část právního jednání oddělitelná od svého zbytku, či nikoliv. Není pak podstatné, zda jde o vadu, v důsledku které se jednání považuje za nicotné nebo za neplatné. Pravidla o částečné neplatnosti se tak mohou analogicky aplikovat i na případ, kdy je část

---

129 Ustanovení § 2248 NOZ.
130 Tato skutečnost již byla vyjasněna v kapitole 2.2.
131 HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055–3014): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 389.
132 Ustanovení § 2235 NOZ.
133 Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., zvláštní část, str. 137.

ujednání nicotná.[134] Toto však řeší pouze to, zda má, nebo nemá být nicotná/neplatná celá smlouva či samotné ujednání. Již zde není řešeno, zda lze tento závěr vztáhnout i jen na část smluvního ujednání. Na tomto místě lze užít argument *a maiori ad minus*. Pokud je totiž možné, aby byla zachována platnost celé smlouvy, pak je možné tento mechanismus vztáhnout i na pouhou její část, tedy na konkrétní ujednání v ní obsažené. Podstatné tedy je, zda je vadná část smluvního ujednání oddělitelná, či nikoliv. Nicotná tedy může být jen část smluvního ujednání.

Jedním ze základních principů soukromého práva je autonomie vůle subjektů soukromoprávních vztahů. Jejich vůle má být respektována v maximální míře, opačný přístup je možný jen v případě, pokud jsou k tomu podstatné důvody. Projev této zásady pak můžeme spatřovat v § 574 NOZ, které stanoví preferenci zachování právního jednání v platnosti před jeho neplatností.[135]

Jak je uvedené v předchozím odstavci, k autonomii vůle nemusí být přihlíženo v případě, že jsou pro to závažné důvody. Takovým důvodem by mohla být např. ochrana nájemce jako slabší smluvní strany. Sjednání smluvní pokuty v nájemcích smlouvách výslovně umožňuje zákon. Zde je stanoven i její maximální limit. Pokud si smluvní strany v nájemní smlouvě sjednaly smluvní pokutu (kdy toto ujednání má svůj zákonný základ), není zde důvod pro prohlášení takového ujednání za neplatné jako celek. Strany porušily pouze zákonnou hranici pro její maximální výši. V takovém případě je potřeba reagovat pouze na tuto výši, kdy bude stále zachována vůle smluvních stran ujednat si smluvní pokutu, která pouze bude ponížena do zákonného limitu.

Stejný názor zastává i Městský soud v Brně, když stanovil, že ke smluvní pokutě sjednané nad zákonnou výši se nepřihlíží. Přiznána byla pouze výše smluvní pokuty nepřesahující limit.[136] V tomto rozhodnutí je tedy patrný příklon k zachování učiněného právního jednání jako platného.

Na druhou stranu nelze odhlédnout od skutečnosti, že na zdánlivé jednání se hledí, jako kdyby k němu nikdy nedošlo.[137] Nelze pak logicky s takovým ujednáním dále pracovat, když vlastně neexistuje. Smluvní pokuta by byla nicotná jako celek, když z důvodu její faktické neexistence ji nelze dále nijak modifikovat.[138] Podle této možnosti by ke smluvní pokutě jako

---

134 HANDLAR, Jiří. In: LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1839.

135 BERAN, Vladimír. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 634.

136 Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 20. května 2022, sp. zn. 47 C 237/2021-55.

137 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 2020, sp. zn. 21 Cdo 2862/2019.

138 Toto bylo již rozebráno v kapitole 2.1.5. kdy podle názoru R. Rubana a P. Koukala nelze z „*ničeho*“ udělat „*něco*“, blíže viz. RUBAN, Radek, KOUKAL Pavel. Několik poznámek k otázce nicotnosti v občanském právu. *Právní rozhledy*. 2011, roč. 19, č. 23, s. 861.

celku nebylo přihlíženo. K tomuto závěru došel i Okresní soud v Bruntále, kdy nárok na smluvní pokutu zamítnul jako celek z důvodu, že byla sjednána nad limit stanovený v § 2254 NOZ. V odůvodnění rozhodnutí již zcela absentuje jakákoliv úvaha nad možnou moderací výše smluvní pokuty.[139]

Zákon smluvní pokutu ve smlouvách o nájmu bytu považuje jako nicotnou do části, která přesahuje limit ve formě trojnásobku měsíčního nájemného. Tato skutečnost vyplývá především z § 2235 odst. 1 NOZ, kdy se nepřihlíží k ujednání, která zpracují nájemcova práva.[140] Smluvní pokuta do výše zákonného limitu však je v souladu se zákonem. Ujednání smluvních stran o smluvní pokutě tak můžeme rozdělit na dvě části, kdy do výše trojnásobku měsíčního nájemného je takové ujednání v pořádku, nad tento limit se k němu již přihlížet nebude.

S ohledem na autonomii vůle smluvních stran, snaha o zachování právního jednání v platnosti v co největší míře a možnosti rozdělení právního jednání (kdy dělícím mezníkem je právě zákonný limit) lze dojít k závěru, že vhodným řešením je považovat smluvní pokutu co do výše trojnásobku měsíčního nájemného v platnosti a k tomu, co je nad limit se nebude přihlížet. Závěr soudu[141] o nepřiznání nároku na smluvní pokutu jakožto celku by bylo možné považovat za správný, pokud by zákon zcela zapovídal stranám v nájemním vztahu ujednat smluvní pokutu (jako tomu bylo za předchozí právní úpravy). Podle současné právní úpravy je možné smluvní pokutu sjednat, stranami byl pouze překročen limit pro její výši. Soud však zcela nesprávně tyto skutečnosti opomenul.

Ne zřídka se může stát, že si smluvní strany ujednají několik smluvních pokut jako utvrzení více nájemcových povinností. Smluvní pokuty budou vyjádřeny např. pevnou částkou. Takto ujednané smluvní pokuty budou ve svém souhrnu přesahovat limit trojnásobku měsíčního nájemného už v okamžiku jejich sjednání.[142] Nabízí se otázka, jakým způsobem se budou takto sjednané smluvní pokuty posuzovat, resp. jak pro ně bude stanovena maximální hranice. Buď se bude limit ve formě trojnásobku měsíčního nájemného vztahovat už ke smluvnímu ujednání, nebo až k okamžiku jejich nárokování ze strany pronajímatele.

---

139 Rozsudek Okresního soudu v Bruntále ze dne 21, prosince 2021, sp. zn. 218 C 22/2021-34.

140 Ustanovení § 2235 NOZ.

141 S ohledem na to, že šlo o citovaná rozhodnutí soudů nižších stupňů, je možné předpokládat jistý vývoj v posuzování této otázky na půdě soudů vyšších.

142 Jako modelovou situaci si můžeme představit, že nájemné je ujednáno ve výši 10.000,- Kč měsíčně, jistota je sjednána ve výši 15.000,- Kč, smluvní pokuta tak může být pouze ve výši 15.000,- Kč. Pronajímatel utvrdí v nájemní smlouvě pět nájemcových povinnosti smluvními pokutami ve výši 5.000,- Kč za každé porušení povinnosti.

Z doslovného znění zákona vyplývá, že sjednaná smluvní pokuta a jistota nesmí *„v souhrnu přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného“*.[143]

Zákonná dikce § 2254 NOZ zní tak, že souhrn trojnásobku měsíčního nájemného nesmí překročit ujednanou jistotu a smluvní pokutu.[144] Zákonodárce tak zamýšlel chránit nájemce už v okamžiku sjednání si těchto pokut. Tento závěr pak vyplývá i ze skutečnosti, že bude-li jistota sjednaná nad zákonný limit, nebude se k ní přihlížet.[145] Sankční následek se tedy vztahuje již k samotnému ujednání, nikoliv následného vymáhání.

Pokud pak bude pronajímatel nárokovat zaplacení těchto smluvních pokut, soud by měl přikročit k moderaci takového ujednání. Toto lze dovodit i z § 577 NOZ, který stanoví, že pokud je zde neplatnost jen z důvodu nezákonně určeného množství, soud upraví poměry tak, aby odpovídaly spravedlivému uspořádání práv.[146] Otázkou je, zda je možné toto ustanovení vztáhnout i na případ, kdy je ujednání podle zákona nicotné. Výše již byl učiněn závěr, že nezáleží na tom, jakou povahu vada má, ale zda je možné tuto vadu oddělit od zbytku právního jednání. Toto se pak vztahuje i jen na samotnou část smlouvy, tedy její konkrétní ujednání. Tyto závěry se dají aplikovat i na tento případ.

Soud tedy na základě výše uvedeného v okamžiku nárokování si těchto pokut ze strany pronajímatele přistoupí s jejich poměrnému snížení, a to všech takto sjednaných smluvních pokut (ne pouze těch uplatňovaných). Je tomu tak z důvodu, že zákonodárce nikde v zákoně nedává jednotlivým povinnostem nájemce rozdílnou váhu. Nájemce je povinen dodržovat všechny své povinnosti v maximální možné míře, není na místě soudu či jiného příslušného orgánu určovat, které smluvní pokuty, za které povinnosti mají větší váhu a budou mít tedy přednost.

2.3.2 Smluvní pokuta vyjádřená pevnou částkou/denní sazbou

Pokud bude smluvní pokuta ve smlouvách o nájmu bytu ujednána jednorázovou pevně stanovenou částkou utvrzující jen jednu povinnost, bude poměrně jednoduché na první pohled posoudit, zda její výše splňuje zákonem stanovený limit. Takto stanovená smluvní pokuta svou výší musí být menší nebo rovna trojnásobku sjednaného měsíčního nájemného.

Druhým způsobem, jak je možné sjednat si smluvní pokutu, je stanovit způsob jejího výpočtu, nejčastěji se tak bude dít procentuálním vyjádřením. Strany si mohou ujednat, že

---

143 Ustanovení § 2254 NOZ.
144 Ustanovení § 2254 NOZ.
145 JANOUŠKOVÁ, Michaela. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2435.
146 Ustanovení § 577 NOZ.

smluvní pokuta bude činit např. 0,5 % denně z dlužné částky nájemného. Podle takto stanovené smluvní pokuty však není na první pohled patrné, jak bude stanovován její limit.

V zákoně ani právní doktríně není patrná žádná snaha omezit sjednávání smluvní pokuty pouze na pevně stanovenou částku. Je tedy zřejmé, že takto sjednaný způsob výpočtu nebude problémový. V dosavadní rozhodovací praxi soudů je tato podoba smluvní pokuty v nájemcích smlouvách přijata bez dalšího.[147]

Vyvstává tedy otázka, jak se u takovéto smluvní pokuty bude hodnotit, zda je její výše stanovena v rámci zákonného limitu.

Hodnotit dopředu jakékoliv procentuální vyjádření či pevnou částku, která se bude navyšovat s např. s rostoucím prodlením nájemce by nebylo příliš šikovné. Vždy bude záležet na sjednané jistině, dlužné částce, délce prodlení a samozřejmě samotné výši nájemného. Paušalizovat dopředu vhodnou výši by bylo příliš tuhé, když by to nemohlo reflektovat všechny možné situace.

Jako vhodnější řešení se nabízí ponechat na smluvních stranách stanovení způsobu výpočtu smluvní pokuty, přičemž smluvní pokuta bude růst jen do částky, v rámci které se vejde pod zákonný limit. Dojde tedy k určitému zastavení se růstu výše smluvní pokuty. K tomuto názoru došel i Okresní soud v Mělníku, který přiznal smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z dlužných částek, její maximální výše však byla ve výroku i v odůvodnění rozhodnutí omezena částkou, která představovala trojnásobek měsíčního nájemného.[148] K posuzování maximálního limitu smluvní pokuty tak dojde až zpětně. Tímto způsobem strany může být smluvní pokuta jakožto velmi flexibilní nástroj využita do maximální míry. Pro doplnění lze uvést ještě jedno rozhodnutí Okresního soudu ve Zlíně. V tomto sporu byla žalována smluvní pokuta v kapitalizované výši 19.200,- Kč, soud však vyhodnotil, že toto je nad zákonným limitem. Strany totiž nesprávně vycházely z trojnásobku měsíčního nájemného a poplatku za služby. Z tohoto důvodu přiznal žalobci nárok na smluvní pokutu pouze v kapitalizované výši, která odpovídala trojnásobku měsíčního limitu (tedy smluvní pokuta byla ponížena na zákonnou hranici).[149]

Řešení situace (kdy smluvní pokuta bude přesahovat zákonný limit) pomocí moderace pak podporuje i předešlý závěr, podle kterého je nesprávné hodnotit pevně stanovenou smluvní pokutu sjednanou nad zákonný limit nicotnou jako celek (a nikoliv jen část přesahující maximální limit). Podmínky pro sjednání smluvní pokuty byly splněny, v případě rozporu její

147 Rozsudek Okresního soudu v Jihlavě ze dne 17. ledna 2022, sp. zn. 11 C 300/2021-24.
148 Rozsudek Okresního soudu v Mělníku ze dne 9. února 2022, sp. zn. 15 C 349/2021-35.
149 Rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 8. června 2021, sp. zn. 46 C 147/2021-38.

výše se zákonem je pak potřeba reagovat pouze na její výši, nikoliv na smluvní pokutu jako celek.

2.3.3 Dosažení maximálního možného limitu smluvní pokuty

Další podstatnou otázkou je, jakým způsobem bude posuzována situace, kdy smluvní pokuta jednou dosáhne své maximální hranice. Nabízí se následující možnosti.

Prvním možným řešením je, že pokud smluvní pokuta jednou dosáhne své maximální výše, po jejím zaplacení (byť částečném) již nebude možné, aby došlo k narůstání smluvní pokuty znovu do zákonné výše. Jednalo by se tedy o absolutní hranici smluvní pokuty, kdy by bylo stanoveno, že nájemce pro případ porušení svých povinností za dobu trvání nájemního vztahu nebude muset platit smluvní pokutu vyšší, než je trojnásobek měsíčního nájemného bez ohledu na četnost porušení svých povinností. Jinými slovy by tak pronajímatel měl v průběhu trvání nájemního vztahu možnost vymáhat po nájemníkovi jen předem určenou částku ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Nad tento zákonný limit by již nemohl vymoci ničeho, a to ani v případě, že by nájemce v průběhu trvání nájemního vztahu smluvní pokutu zaplatil a poté opět porušil své povinnosti, na základě čehož by měl pronajímateli opětovně hradit smluvní pokutu. Nedocházelo by tak k obnově možnosti vymáhat smluvní pokutu opakovaně alespoň do výše trojnásobku měsíčního nájemného.

Druhou možností pak bude situace, kdy v případě zaplacení (byť i jen části) smluvní pokuty bude moct v případě dalšího porušení nájemcovy povinnosti smluvní pokuta opět narůstat do maximálního limitu. Tento limit tedy bude brán jako relativní, kdy bude moci být smluvní pokuta vymáhána opakovaně, resp. v případě zaplacení (byť i jen částečného) bude dorůstat v případě následného porušování povinností ze strany nájemce.

Pro správné zodpovězení otázky je potřeba stanovit smysl a účel takto stanovené hranice. Čeho tím chtěl zákonodárce dosáhnout, resp. co přesně má ten limit ve formě trojnásobku měsíčního nájemného chránit.

V důvodové zprávě se nedočteme ničeho ohledně důvodů, proč zákonodárce stanovil tento limit (navíc s kombinací s jistotou, k tomu viz výše). Z logiky věci vyplývá, že zákonodárce se rozhodl pro stanovení limitu z důvodu ochrany nájemce.

Dalším možným vodítkem pro stanovení charakteru zákonné hranice může být posouzení povahy institutu jistoty, resp. možnost jejího čerpání v průběhu trvání nájemního vztahu.

Dřívější názory uváděly, že je možné čerpat v průběhu trvání nájemního vztahu jistotu za účelem úhrady pohledávek pronajímatele, které má za nájemcem. V případě ponížení jistoty je pak nájemce povinen na výzvu pronajímatele jistotu doplnit do původní výše.[150]

V současné době je ale zastáván spíše názor opačný. M. Janoušková uvádí, že čerpat jistotu v průběhu nájmu je nejspíše možné pouze v případě, že se na tom strany dohodnou. Pokud zde nebude žádná dohoda, zápočet bude možný až po skončení nájemního vztahu.[151] Tento názor pak zastává o judikatura Nejvyššího soudu, kdy započítání dluhů nájemce na složenou kauci váže na okamžik skončení nájmu.[152] Konečně i samotný zákon hovoří o započítání jistoty na dluhy nájemce až v okamžiku skončení nájmu.[153]

Hranice pro maximální výši jistoty je tedy stanovena absolutně, kdy po dobu trvání nájemního vztahu může pronajímatel započíst na jistotu dluhy pouze do výše trojnásobku měsíčního nájemného. Dluhy převyšující tuto hranici mohou být vymáhány pouze prostřednictvím příslušného orgánu.

Zákon hovoří o jedné hranici jak pro jistotu, tak pro smluvní pokutu. Pokud je tedy hranice pro jistotu svou povahou absolutní, dá se dojít k závěru, že to takto bude i pro sjednanou smluvní pokutu. Za dobu trvání nájmu bude moci být po nájemci ze strany pronajímatele nárokována pouze smluvní pokuta do výše trojnásobku měsíčního nájemného. Pokud bude ze strany pronajímatele vymožena (byť jen část), již nebude moci opakovaně narůstat.

Výše uvedený závěr vychází ze zákonného znění a konstantní judikatury Nejvyššího soudu. Pro doplnění je však vhodné zamyslet se nad správností takto zvoleného přístupu.

Smluvní pokuta plní (nejen) v nájemních vztazích jisté funkce, které byly uvedeny na začátku této práce. Aby se jednalo o plnohodnotný nástroj v rukou pronajímatele, je logické, aby se možnost jejího uplatnění nestala jen pouhou jednorázovou záležitostí. V případě, že by nájemce porušoval své povinnosti opakovaně, pronajímatel by měl možnost využít utvrzení jen na část svých nároků. Účelem smluvní pokuty však je (či by mělo být) utvrzovat pronajímatelovi nároky po celou dobu trvání nájemního vztahu. Nájemci tím vlastně dáváme najevo, že porušovat své povinnosti může donekonečna, přičemž postihnut může být maximálně do výše trojnásobku měsíčního nájemného. Nájemní vztahy však mohou trvat i několik let, my však pronajímateli dáváme do rukou jen jeden výstřel bez možnosti dalšího

---

150 HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, Eva. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055–3014): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 390.

151 JANOUŠKOVÁ, Michaela. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2435.

152 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2020, sp. zn. 26 Cdo 2267/2019, srov. i rozsudek Okresního soudu Praha-západ ze dne 8. dubna 2022, sp. zn. 41 C 10/2021-109.

153 Ustanovení § 2254 odst. 2 NOZ.

dobití. Smluvní pokuta má působit mimo jiné i motivačně, což bude možné v okamžiku, kdy bude moct být využita po celou dobu trvání nájemního vztahu.

3. Význam omezení smluvní pokuty ve vztahu k ostatním institutům

3.1 Jistota

Zatímco smluvní pokuta je v NOZ zařazena pod utvrzení dluhu[154], jistota je institutem zajišťovacím. Nejedná se o žádný zvláštní následek, který nastane v případě porušení smluvní povinnosti.[155] Jistota slouží ke zvýšení pravděpodobnosti, že se věřitel domůže na dlužníkovi splacení dluhu – pokud dluh není splněn řádně a včas, dojde k uspokojení pohledávky právě z poskytnutého zajištění. Jedná se tedy o tzv. náhradní uspokojení. Oproti tomu smluvní pokuta jakožto utvrzovací nástroj nijak nezvyšuje jistotu splnění dluhu.[156]

Pronajímatel si tedy sjednáním jistoty může zajistit řádné zaplacení nájemného, úhrad spojených s užíváním bytu, případně náhradu škody způsobené porušením povinností ze strany nájemce.[157]

Z charakteristik obou institutů je zřejmé, že každý z nich plní velmi rozdílné funkce. Pronajímatel může poskytnuté zajištění použít jen do výše dluhu a jen z titulu, na který se ona jistota vztahuje (tedy jen na skutečně vzniklou škodu v pronajatém bytě, případně na výši dlužného nájemného či souvisejících plateb). Zcela zde absentuje motivace či sankce pro dlužícího nájemce, který spoléhá na to, že vzniklý dluh bude zapraven složenou kaucí. Sjednaná smluvní pokuta naopak neslouží k náhradnímu uspokojení pronajímatele, zato může sloužit jako paušalizovaná náhrada škody. Pronajímateli pak při porušení povinnosti nájemce odpadá povinnost prokazovat, zda škoda vznikla a v jaké výši. Podle výše uvedených charakteristik k sobě oba instituty náležejí a doplňují se. S ohledem na společný limit určený zákonodárcem o nich však lze uvažovat jen jako o variantách jedné k druhé.[158]

Oba dva nástroje v rukou pronajímatele spolu tedy tvoří velmi silnou dvojici. Bohužel zákonodárce z nich neudělal spojence, nýbrž konkurenty. Pronajímateli tak nezbyde nic jiného než si prostě vybrat, čemu dá přednost. Jak bylo uvedeno již v kapitole 2.2, tento přístup se

---

154 Charakteristika smluvní pokuty jakožto utvrzovacího institutu byla podrobně uvedena již v první kapitole této diplomové práce.

155 ŠILHÁN: *Právní následky…*, s. 520.

156 TÉGL, Petr. Zajištění a utvrzení dluhu v novém občanském zákoníku. *Obchodní právo*, 2012, roč. 21, č. 10, s. 346-347.

157 JANOUŠKOVÁ, Michaela. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2435.

158 HRABEC, Jan. *Nenápadný a limitovaný návrat smluvní pokuty do nájemních vztahů* [online]. epravo.cz, 29. května 2020 [cit. 20. září 2022]. Dostupné na <https://www.epravo.cz/top/clanky/nenapadny-a-limitovany-navrat-smluvni-pokuty-do-najemnich-vztahu-111162.html>.

nejeví jako vhodný. Pro lepší využití obou instrumentů by bylo vhodnější více je oddělit jeden od druhého a nechat je uplatňovat nezávisle na sobě.

3.2 Úroky z prodlení

V případě, že je dlužník v prodlení s plněním svého peněžitého dluhu (a je za prodlení odpovědný), může po něm věřitel (který sám své zákonné a smluvní povinnosti splnil) požadovat úroky z prodlení z dlužné částky.[159] Povinnost hradit úrok z prodlení je zákonný důsledek prodlení dlužníka, z tohoto důvodu je úrok z prodlení příslušenstvím pohledávky. Smluvní pokuta oproti tomu je nárokem samostatným.[160]

Pronajímateli vznikne nárok na úroky z prodlení v případě, že se nájemce dostane do prodlení se svou povinností hradit včas nájemné či platby za služby.[161]

V případě, že si strany nesjednají svou vlastní výši úroků, uplatní se výše zákonná, kterou stanoví prováděcí právní předpis. Tím je nařízení vlády č. 351/2013 Sb., které v § 2 stanoví, že *„Výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.“*[162] Tato sazba je konstantní po celou dobu prodlení.[163]

Zákonná dikce § 1970 NOZ umožňuje stranám sjednat si úrok z prodlení i smluvně.[164] Jak úroky z prodlení, tak smluvní úroky z prodlení mohou existovat současně vedle sebe.[165]

Se zavedením možnosti sjednat si v nájemních smlouvách smluvní pokutu vyvstává otázka, zda je možné si sjednat i smluvní úroky z prodlení.

Podle komentářové literatury *„Úroky z prodlení a smluvní pokuta (pokud je sjednána jako peněžitá a pro případ peněžitého prodlení) jsou instituty extrémně blízké. Lze dokonce říci, že úroky z prodlení – a zejména je-li smluvně sjednána jejich sazba – funkčně nepředstavují v zásadě nic jiného než speciální případ smluvní pokuty (v peněžité podobě pro peněžitá plnění). Obojí představuje peněžitou sankci za peněžité prodlení. Pokud bychom porovnávali smluvní pokutu a úroky z prodlení, jejichž výše je smluvně ujednána, pak jde funkčně o instituty*

---

159 Ustanovení § 1970 NOZ.

160 KINDL: *Zajištění*…, s. 451.

161 JANOUŠKOVÁ, Michaela. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2427.

162 Ustanovení § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.

163 ŠILHÁN, Josef. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1063–1064.

164 ŠILHÁN: *Občanský zákoník V. Závazkové právo*…, s. 1064.

165 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. září 2003, sp. zn. 33 Odo 518/2003.

dokonce téměř totožné".[166] I navzdory jejich podobnosti pro ně zákon na určitých místech určuje rozdílná pravidla. Je tomu např. u promlčení, kdy úrok z prodlení se promlčí spolu s jistinou, ale smluvní pokuta vzniká každý den jakožto samostatná pohledávka, jejíž promlčecí lhůta je nezávislá na promlčecí lhůtě jistiny.[167] Ze splatné smluvní pokuty mohou nadále nabíhat úroky z prodlení, zatímco ze splatných úroků nikoliv (není-li ujednáno něco jiného).[168]

Na výše uvedené pak navázala i judikatura Nejvyššího soudu, která stanovila, že sjednáním smluvních úroků z prodlení by docházelo k obcházení zákazu stanoveného v § 2239 NOZ.[169] Takto bylo rozhodnuto v době, kdy byla smluvní pokuta výslovně v právní úpravě zakázaná. I zde však byla viděna podobnost smluvní pokuty a smluvních úroků z prodlení.

I navzdory tomu, že se na úrok z prodlení a smluvní pokutu v praxi uplatňují jiná pravidla (např. ohledně promlčení), pro zodpovězení otázky ohledně možnosti sjednat si v nájemních smlouvách i smluvní úrok z prodlení je nutné vycházet z jejich faktické podobnosti a dopadu na dlužníka – nájemce. Na smluvně sjednané smluvní úroky můžeme s ohledem na výše uvedené nahlížet jako jistou formu sankce za prodlení nájemce, přičemž smluvní strany si výši této sankce smluvně upraví. Skutečnost, že prodlení je již postiženo úrokem z prodlení, není na překážku, když si lze tyto dva instituty sjednat vedle sebe.[170] Konečně pak zákon tuto možnost nezakazuje.

S ohledem a výše uvedené lze uzavřít, že smluvní úroky z prodlení mohou být pro případ prodlení nájemce v nájemních smlouvách sjednány, přičemž jejich maximální výše bude samozřejmě podléhat zákonnému omezení ve výši trojnásobku měsíčního nájemného.

3.3 Závdavek

Podle důvodové zprávy k NOZ má závdavek tři funkce, a to funkci důkazní, zajišťovací a sankční. Funkce důkazní spočívá v tom, že strana, která přijala závdavek, nemusí dokazovat, že k uzavření smlouvy skutečně došlo. Břemeno ohledně neuzavření smlouvy se pak přesouvá na druhou stranu, která uzavření oné smlouvy popírá. Tato funkce je využitelná v případech, kdy byla smlouva uzavřena ústně.[171] Další funkcí je funkce zajišťovací. Závdavek plní roli

---

166 ŠILHÁN: *Občanský zákoník V. Závazkové právo*…, s. 1051.
167 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. března 2010, sp. zn. 31 Cdo 4291/2009.
168 PETROV, Jan. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. Praha: C.H. Beck, 2014, s. 359.
169 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. června 2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018.
170 Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. března 2002, sp. zn. 33 Odo 47/2002.
171 Jelikož nájemní smlouvy jsou v drtivé většině případů uzavírány písemně, bude tato funkce v nájemních smlouvách spíše marginální.

jistoty, že dlužník splní svůj dluh.[172] Poslední funkcí je pak penální neboli sankční funkce. V případě, že strana, která poskytla závdavek, nesplní povinnost vyplývající ze smlouvy, připadne závdavek druhé smluvní straně. Je-li smlouva porušena ze strany, která závdavek přijala, je tato strana povinna poskytnout druhé straně dvojnásobek hodnoty závdavku. Ustanovení ohledně závdavku je dispozitivní povahy, strany si tedy mohou pravidla pro jeho uplatnění určit rozdílně.[173]

Výše popsanou funkcí zajišťovací (resp. sankční) může závdavek konkurovat smluvní pokutě.[174]

Zajišťovací funkci lze spatřovat v tom, že poskytnutím závdavku se z majetku jedné ze smluvních stran vyčleňuje určitá majetková masa, která v případě nesplnění dluhu funguje jako zajištění. Na rozdíl od smluvní pokuty se však tato majetková masa dostává z majetku dlužníka do majetku věřitele nejpozději spolu s uzavřením smlouvy. U smluvní pokuty dojde k transferu až v okamžiku porušení povinnosti.[175]

Penální funkce se uplatní v okamžiku, kdy jedna nebo druhá smluvní strana poruší povinnost vyplývající ze smlouvy. Straně, která smlouvu neporušila, vznikne nárok na ponechání si poskytnutého závdavku.[176] Uplatnění nároku na závdavek má stejné účinky jako odstoupení smluvních stran od uzavřené smlouvy. Jinými slovy pokud si smluvní strana závdavek ponechá, ztrácí právo domáhat se splnění předmětu závazku.[177] V tomto se závdavek liší od smluvní pokuty, jelikož podle § 2049 NOZ jejím uplatněním smluvní strana neztrácí právo požadovat po druhé straně i samotné plnění podle obsahu závazku.[178]

Občanský zákoník neobsahuje žádné explicitní omezení výše poskytnutého závdavku. S ohledem na podobnost smluvní pokuty se závdavkem (ohledně funkce zajišťovací) se na závdavek aplikují pravidla pro moderaci smluvní pokuty podle § 2051 NOZ.[179] Měřítkem pro nepřiměřeně vysoký závdavek je též korektiv dobrých mravů.[180]

---

172 Jistota na rozdíl od závdavku plní jen funkci zajišťovací (a nikoliv funkci penální) a působí jen ve prospěch jedné smluvní strany, blíže viz. JANOUŠEK, Michal. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1900.

173 Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., zvláštní část, str. 445–446.

174 JANOUŠEK: *Občanský zákoník*…, s. 1899.

175 TINTĚRA: *Smluvní pokuta v ČR*…, s. 178.

176 KMENT, Václav. *Závdavek – návrat již dlouho známého institutu* [online]. epravo.cz, 16. května 2014 [cit. 23. září 2022]. Dostupné na <https://www.epravo.cz/top/clanky/zavdavek-navrat-jiz-dlouho-znameho-institutu-94262.html>.

177 PETROV, Jan. In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 391.

178 Ustanovení § 2049 NOZ.

179 PETROV: *Občanský zákoník V. Závazkové právo*…, s. 389.

180 ONDREJOVÁ, Dana. Vybrané sankční instituty v závazkovém právu podle NOZ aneb nový smrtící proud v Bermudském trojúhelníku? In KOTÁSEK, Josef (ed). *Dny práva – 2012 – Days in Law*. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 1880–1881.

Z výše uvedeného popisu funkcí závdavku a smluvní pokuty vyplývá, že si jsou oba tyto instituty opravdu velmi podobné a plní obdobnou úlohu.

Vyvstává zde však otázka, jakým způsobem má být posuzován poskytnutý závdavek v nájemních vztazích, resp. jestli omezení smluvní pokuty v nájemních vztazích nějak ovlivní i možnost a podmínky sjednávání závdavku v nájemních vztazích.

Podle Michala Janouška „*Paušálně není ujednání závdavku zapovězeno u smluv, u nichž zákon prosazuje zvláštní ochrannou funkci. Takové ujednání ovšem podléhá přezkumu podle příslušných ustanovení (§ 2239 – závdavek ale není smluvní pokutou, § 1813), a to ex ante, nikoliv pouze z hlediska výše závdavku (§ 2251) posuzující přiměřenost jeho výše ex post.*“[181]

Podle § 2251 odst. 2 NOZ není možné, aby pronajímatel požadoval po nájemci jiné platby než platby uvedené v odst. 1 téhož ustanovení.[182] Co však není zákonem vyloučeno, je zajištění nájemcových dluhů. V praxi je tedy možné zajistit dluh nájemce dohodou o srážkách ze mzdy, ručením spolu žijících osob či směnkou. Jedná se o zajištění dluhu, nikoliv o zvláštní platební povinnost nájemce.[183]

V současné době převažuje právní názor, že smluvní pokutu i závdavek lze sjednat vedle sebe vůči jedné a té samé povinnosti.[184] Tyto instituty se tak vzájemně nevylučují.

Na základě uvedeného lze dojít k dílčímu závěru, že je možné, aby si strany sjednaly závdavek jako zajištění nájemcových dluhů.

S ohledem na téměř totožné funkce obou institutů je však potřeba zkoumat, zda je sjednaný závdavek v souladu s § 2239 NOZ. Jak je uvedeno v předchozích odstavcích, závdavek a smluvní pokuta se od sebe takřka neliší. Plní obdobné funkce a vylepšují postavení pronajímatele vůči dlužícímu nájemci.

Nejvyšší soud pak ve svých rozhodnutích dovodil, že sjednání smluvní pokuty je v rozporu s dobrými mravy v těch případech, kdy je závazek zajištěn dalšími zajišťovacími prostředky a smluvní pokuta by tak již sama o sobě nemohla plnit své funkce.[185] Dále také Dana

---

181 JANOUŠEK, Michal. In: PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1899.

182 Ustanovení § 2251 NOZ.

183 HULMÁK, Milan, KABELKOVÁ, In: HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055–3014): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 383.

184 TINTĚRA, Tomáš. *NOZ v praxi: závdavek* [online]. bulletin-advokacie.cz, 19. června 2014 [cit. 27. září 2022]. Dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/zavdaveki>.

185 Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2017, sp. zn. 33 ICdo 48/2017.

Ondrejová ve svém článku uvádí, že přiměřenost výše smluvní pokuty se poměřuje ve vztahu k již poskytnutému závdavku.[186]

Lze tak dojít k závěru, že kumulace smluvní pokuty, jistoty a závdavku v nájemních vztazích je možná, jelikož zákon závdavek u nájemní smlouvy bytu explicitně nezakazuje. S ohledem na podobnost smluvní pokuty a závdavku (resp. jejich funkcí) je však namístě, aby i závdavek sám o sobě podléhal zákonnému omezení, jež je stanoveno v § 2254 odst. 1 NOZ. Vyčleněním závdavku mimo tento limit by mohlo dojít k obcházení tohoto zákazu, což by bylo v rozporu i s § 2239 NOZ.

3.4 Paušalizovaná náhrada škody

Ačkoliv je paušalizovaná náhrada škody považována velmi často za jednu z funkcí smluvní pokuty, jedná se především o samostatný právní institut.[187] Náhrada škody může být mimo jiné určena buď sjednanou smluvní pokutou, anebo právě sjednáním paušalizované náhrady škody jakožto obecného institutu.[188]

V případě sjednání paušalizované náhrady škody není účelem potrestat osobu, která porušila smluvní povinnost, ale ulehčit vypořádání nároku na náhradu škody mezi stranami. Smluvní strany dopředu odhadnou přibližnou výši škody v případě porušení smluvní povinnosti.[189] Rozhodujícím kritériem pro to, zda se jedná o paušalizovanou náhradu škody, nebo o smluvní pokutu, je stranami určená částka. Pokud byla suma určena přiměřeně, tedy byla brána v potaz předvídatelná výše škody i její rozsah, jedná se o paušalizovanou náhradu škody. Pokud však stranami zvolená suma bude výrazně převyšovat předvídatelnou výši nebo rozsah škody, jedná se o sankční prvek. Takové ujednání bude považováno za smluvní pokutu.[190]

Za typický příklad paušalizované náhrady škody lze podle Daniela Patěka považovat náhradu administrativních nákladů spojených s uplatněním vzniklého nároku. Jedná se především o poštovní náklady. Suma pokrývající tyto náklady však musí být přiměřená, musí odpovídat výši předvídatelné škody. Pokud by zde byl náznak sankcionování druhé strany, posuzovalo by se to již jako smluvní pokuta.[191]

---

186 ONDREJOVÁ, Dana. Vybrané sankční instituty v závazkovém právu podle NOZ aneb nový smrtící proud v Bermudském trojúhelníku? In KOTÁSEK, Josef (ed). *Dny práva – 2012 – Days in* Law. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 1883.

187 PATĚK: Paušalizovaná náhrada…, s. 725.

188 ŠILHÁN: *Právní následky*…, s. 348.

189 PATĚK: Paušalizovaná náhrada…, s. 732.

190 PATĚK: Paušalizovaná náhrada…, s. 732.

191 PATĚK: Paušalizovaná náhrada…, s. 733.

Jistou podobnost s výše uvedeným lze spatřovat i v německé právní úpravě, která byla blíže popsána v kapitole 2.1.4 této diplomové práce. Na rozdíl od německého BGB však česká právní úprava výslovně neupravuje institut paušalizované náhrady škody. Výklad je tedy spíše na právní doktríně a judikatuře.[192]

Pro náhradu škody mohou tedy smluvní strany zvolit buď cestu smluvní pokuty, nebo ujednání o paušalizované náhradě škody. Jako paušalizovaná náhrada škody bude posuzována suma, která zjevně nepřevyšuje očekávanou škodu vzniklou v důsledku porušení povinnosti jedné ze smluvních stran. Jako paušalizovaná náhrada škody by v nájemních vztazích mohla být posuzována ujednání, která by opravňovala pronajímatele žádat po nájemci kromě nároku i paušální částku odpovídající vynaloženým administrativním nákladům (zejm. nákladům na poštovní služby), které pronajímatel vynaložil v souvislosti s uplatněným nárokem.

Po vzoru německé judikatury by pak měla být nájemci dána možnost prokázat, že tyto náklady nebyly vynaloženy, případně že jejich hodnota byla nižší.[193]

Ačkoliv je paušalizovaná náhrada škody mnohdy vnímána jako jedna z funkcí smluvní pokuty, je zřejmé, že má potenciál být využívána jako samostatný institut.

S ohledem na její přísné posuzování nelze uplatnění tohoto institutu brát jako silný, respektive nepřiměřeně zvýhodňující nástroj, který by zlepšoval pozici pronajímatele na úkor nájemce – tím spíš, že nájemce by měl mít možnost prokázat, že náklady byly menší, a tím paušálně sjednanou sumu ponížit. Není tak potřeba stanovovat ještě speciální limit pro paušalizovanou náhradu škody, když už ho v sobě obsahuje.

Z důvodů výše uvedených by sjednaná paušalizovaná náhrada škody neměla podléhat zákonnému omezení stanovenému v § 2254 NOZ. Pouze totiž pronajímateli vyrovnává škodu, která by mu nevznikla, kdyby nájemce neporušil své povinnosti.

---

192 PATĚK: Paušalizovaná náhrada…, s. 726.

193 Rozsudek Amtsgericht Brandenburg ze dne 25. ledna 2007, sp. zn. 31 C 190/06.

Závěr

Předmětem této diplomové práce byl institut smluvní pokuty sjednané stranami ve smlouvě o nájmu bytu. Cílem bylo především odpovědět na otázky ohledně podmínek aplikace limitace v nájemních smlouvách. Dále je pak rozebrán vliv možnosti sjednat si smluvní pokutu v nájemních smlouvách na další soukromoprávní instituty.

V první kapitole této práce byla smluvní pokuta vymezena jako obecný institut – bylo nutné vymezit především její limity, hlavní funkce a jejich vzájemný vztah. Smluvní pokuta je charakteristická především funkcí preventivní (motivační), kompenzační, zajišťovací a sankční. Všechny tyto funkce se vzájemně doplňují a tvoří její podstatu. Konečně pak u smluvní pokuty jako takové nelze stanovit její limit, jelikož ten se vždy posuzuje s ohledem na okolnosti případu.

Ve druhé kapitole této diplomové práce byl nejprve předestřen historický vývoj smluvní pokuty, a to od dob první republiky až do současné právní úpravy. Z tohoto je patrné, že přístup k možnosti sjednat si v nájemní smlouvě smluvní pokutu se v historických etapách lišil. Za první republiky byla smluvní pokuta v nájemních smlouvách výslovně zakázaná. Po druhé světové válce tento zákaz nebyl převzat. Zaveden byl pouze poplatek z prodlení. Ten bylo možné nárokovat po neplatícím nájemci. Odbornou veřejností často rezonovala otázka, jak pohlížet na jeho výši, která byla podle mnohých názorů v rozporu s dobrými mravy. Na tuto skutečnost začaly soudy reagovat až v nedávné době, kdy dochází exekučními soudy k zastavování exekucí v případě, kdy je dlouhodobě nárokován jen poplatek z prodlení. Samotná smluvní pokuta nebyla jako samostatný právní institut v právním řádu zakotvena. Tak se stalo až v roce 1992. Limit pro její maximální výši v nájemních smlouvách byl tvořen judikaturou vztahující se k obecným ustanovením o smluvní pokutě. Rozhodující tak byly konkrétní okolnosti daného případu. Po přijetí NOZ byla smluvní pokuta v nájemních vztazích zakázaná. Stále však existovaly smlouvy, které byly uzavřeny za staré právní úpravy a obsahovaly ujednání o smluvní pokutě. Pokud nárok z těchto smluv vznikl za staré právní úpravy, mohl být bez problému vymáhán. Pokud však nárok vznikl později, vymahatelný není. Důvodová zpráva k NOZ pak odkazovala na zahraniční právní řády. Tento odkaz byl však nesprávný, protože pramenil z nedostatečné znalosti těchto právních řádů. Inspirační zdroje pro předešlou právní úpravu jsou tedy bližší právní úpravě současné. Zakázaná je v nich totiž jen smluvní pokuta jakožto sankční nástroj. Konečně pak v roce 2020 přišel další obrat, kdy byla připuštěna možnost sjednat si v nájemních smlouvách smluvní pokutu, ale pouze s limitem ve výši trojnásobku měsíčního nájemného (navíc spolu s jistotou). Zde se nabízela otázka, jak

naložit se smluvními pokutami sjednanými za staré právní úpravy. Zda se k těmto smluvním pokutám nebude přihlížet, nebo zda je možné je dodatečně legalizovat a učinit z nich platná smluvní ujednání. S ohledem na to, že k tomu jednaní došlo v době, kdy byl toto ujednání nebylo možné, by následnou konverzí v platné právní jednání docházelo k obcházení předešlého zákonného zákazu. Navíc i judikatura Nejvyššího soudu konstatovala, že platnost právního jednání se posuzuje podle právních předpisů aktuálních k datu uskutečnění takového jednání. Konečně pak je potřeba na to nahlížet optikou ochrany nájemce, kdy by následnou konverzí byla narušena právní jistota.

V kapitole 2.2 je rozebírána charakteristika smluvní pokuty a jistoty. Zákonodárce totiž pro oba instituty zvolil stejný limit. Z charakteristiky smluvní pokuty a jistoty lze dojít k závěru, že se jedná o dva rozdílné instituty (utvrzovací a zajišťovací). Smluvní pokuta má především dlužníka motivovat, jistota zase zabezpečuje, že dluh bude skutečně upraven. S ohledem na jejich využití se jedná o instituty, které se výborně doplňují, zákonodárce z nich však udělal konkurenty. Z tohoto důvodu nelze bez dalšího tvrdit, že zavedení možnosti sjednat si v nájemních smlouvách smluvní pokutu vylepšuje pronajímatelovo postavení.

Kapitola 2.3 je věnována praktické aplikaci limitace smluvní pokuty. Zákonodárce je totiž ohledně podmínek limitu byl poměrně strohý. V praxi se však mohou vyskytnout mezery v aplikaci, na které zákon odpověď nedává (alespoň ne výslovně).

V úvodu podkapitoly byl rozebrán následek ujednání si smluvní pokuty nad zákonný limit. Dále byl rozebírán rozsah tohoto následku – zda se bude vztahovat na celé ujednání či jen jeho část. Ujednání o smluvní pokutě sjednané nad zákonný limit bude považováno za zdánlivé. K tomu lze dojít použitím analogie s následkem nezákonně sjednané jistoty. Tato zdánlivost pak nastane jen do části, která přesahuje zákonný limit ve formě trojnásobku měsíčního nájemného. Toto bylo stanoveno na základě závěru, že pokud je vada právního jednání (či konkrétního ujednání) oddělitelná od zbytku, není zde důvod, aby bylo nicotné celé ujednání, a to především s ohledem na autonomii vůle. Navíc ujednání o smluvní pokutě mělo svůj zákonný podklad, nedodržena byla pouze její maximální výše. Dojde tak k rozdělení tohoto ujednání a jako nicotná bude posouzena jen ta část, která přesahuje zákonný limit.

V případě, že by si strany ujednaly v nájemní smlouvě více smluvních pokut, které by již v okamžiku sjednání přesahovaly zákonný limit, přistoupí soud k jejich snížení, a to poměrně. Maximální limit se totiž podle znění zákona vztahuje k okamžiku smluvního ujednání. K poměrnému snížení všech pokut dojde z důvodu, že nelze bez dalšího určovat, které povinnosti mají větší váhu a které menší. Nájemce je povinen dodržovat všechny své povinnosti

v maximální možné míře. Není na místě soudu či jiného příslušného orgánu určovat, které povinnosti (a tedy smluvní pokuty) mají větší váhu a budou mít tedy přednost.

Smluvní pokuta sjednaná v denní sazbě bude počítána až následně. Nelze totiž dopředu přesně určit její konkrétní částku. Soud pak přizná smluvní pokutu jen do výše odpovídající zákonnému limitu.

Konečně poslední otázkou této kapitoly bylo, jakým způsobem se bude pohlížet na limit. Zda bude posuzován absolutně, či relativně (jakmile jednou smluvní pokuta naroste do své maximální výše a bude zaplacena, bude moct dorůstat opětovně, nebo je navždy vyčerpána). Ze zákonného znění a komparace s institutem jistoty lze dospět k závěru, že hranice by měla být posuzována absolutně. Tato hranice je totiž stanovena pro jistotu, kdy zápočet na dluhy může nastat až po skončení nájmu. Není tedy možné, aby byla průběžně doplňována. Stejně bude muset být nahlíženo i na smluvní pokutu, protože ze znění zákonodárce pro ně platí stejný limit. S tímto závěrem ale nelze bez námitek souhlasit. Úkolem smluvní pokuty je působit především motivačně na nájemce, aby plnil své dluhy. Výkladem podle zákonného znění však dáváme možnost nájemci porušovat po celou dobu své povinnosti s tím, že bude postihnut jen za část těchto prohřešků. Nájemní vztah přitom může trvat i několik let.

V poslední kapitole této diplomové práce je rozebírán vliv možnosti ujednat si smluvní pokutu na výši jednotlivých soukromoprávních institutů.

Prvním takovým je jistota, kdy zákon výslovně stanoví pro ni a smluvní pokutu jednotný limit. Jak již bylo uvedeno, tento krok nebyl příliš vhodným s ohledem na funkci a využití obou nástrojů. Dělat z nich konkurenty zcela zmenšuje jejich potenciál. Koneckonců v současné době tedy výše jistoty ovlivní i výši případné smluvní pokuty.

Dalším institutem jsou úroky z prodlení. Zde se rozebírá především možnost ujednat si smluvní úrok z prodlení, případně v jaké výši. Již za předešlé právní úpravy byly smluvní úroky z prodlení považovány za speciální případ smluvní pokuty. Jedná se o instituty s téměř totožnou funkcí a dopadem na dlužníka. Tato skutečnost převažuje nad tím, že se pro smluvní úrok z prodlení a smluví pokutu mohou v určitých případech uplatňovat jiná pravidla (např. promlčení). Je pak zřejmé, že na případné smluvní úroky z prodlení se bude vztahovat limit ve formě trojnásobku měsíčního nájemného. Jedná se totiž o sankční prvek nad rámec zákona (jako jsou např. úroky z prodlení) mající svůj původ ve smluvním ujednání. Je v takovém případě nutné korigovat jejich výši, když zde evidentně převažuje sankční funkce. Smluvní úroky z prodlení mohou být uplatňovány vedle těch zákonných, nedochází tedy k jejich nahrazení.

Další posuzovaným byl závdavek. Zde byly potřeba vyjasnit jeho funkce, tedy funkce důkazní, zajišťovací a sankční. Právě funkcí zajišťovací (resp. sankční) může závdavek konkurovat smluvní pokutě. Jedná se o sankci za nesplnění svých povinností. Podle právní doktríny není vyloučeno, aby byl závdavek sjednán i tam, kde je smluvní pokuta. Je tedy možné, aby byl závdavek sjednán v nájemních smlouvách (není to zakázáno). S ohledem na jeho funkce je ale potřeba zařadit jej pod stejný limit, jako je smluvní pokuta.

Konečně pak byla rozebrána paušalizovaná náhrada škody. Z charakteru tohoto institutu vyplývá, že zde absentuje složka sankční. Jejím úkolem je pouze nahradit pronajímateli škodu, která vznikne v důsledku porušení povinností ze strany nájemce. Na základě rozboru funkcí obou institutů lze učinit závěr, že paušalizovaná náhrada škody by neměla spadat pod zákonný limit trojnásobku měsíčního nájemného. Limit pro paušalizovanou náhradu škody je stanoven odhadem škody, který musí být přiměřený konkrétním okolnostem. Výše paušalizované náhrady škody může pak být ponížena v okamžiku, kdy nájemce prokáže, že žádná škoda nevznikla, či že vznikla v menší výši. Nepotřebuje tak být pod jedním limitem spolu se smluvní pokutou.

S ohledem na výše uvedené je možnost sjednat si smluvní pokutu vítanou alternativou pro úpravu vzájemných vztahů mezi pronajímatelem a nájemcem. V praxi se však s ohledem na strohou právní úpravu mohou vyskytovat otázky ohledně aplikace limitace. Není také zcela jasné, jakým způsobem ovlivní možnost sjednat si smluvní pokutu i další soukromoprávní instituty. Tato diplomová práce se snažila dát odpověď alespoň na některé otázky, které by se v praxi mohly vyskytnout. Jaký bude vývoj tohoto institutu je v současné době v rukou soudní judikatury, která vyvstalé otázky postupně vyjasní.

Seznam použitých zdrojů

Monografie a komentářová literatura

- BAMBERGER, Heinz Georg a kol. *Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 1, Gesamtsachverzeichnis §§ 1-610.* München: C. H. Beck, 2003, 2407 s.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. Praha: C. H. Beck, 2014, 1335 s.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI: závazkové právo: zvláštní část (§ 2055–3014): komentář*. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s.
- KABELKOVÁ, Eva, DEJLOVA, Hana. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku: komentář: [§ 2201–2357]*. Praha: C. H. Beck, 2013, 616 s.
- KINDL, Milan. *Zajištění a utvrzení dluhů.* Praha: C. H. Beck, 2016, 535 s.
- LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, 2292 s.
- MELZER, Filip, TÉGL, Petr a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419–654 a související společná a přechodná ustanovení*. Praha: Leges, 2014, 1264 s.
- MEDICUS, Dieter, LORENZ, Stephan. *Schuldrecht: ein Studienbuch. I, Allgemeiner Teil*. 20. vydání. München: C. H. Beck, 2012, 454 s.
- PALANDT, Otto a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: mit Nebengesetzen insbesondere mit Einführungsgesetz (Auszug) einschließlich Rom I-, Rom II- und Rom III-Verordnungen sowie EU-Güterrechtsverordnungen, Haager Unterhaltsprotokoll und EU-Erbrechtsverordnung, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (Auszug), Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz, Unterlassungsklagengesetz (PalHome), Produkthaftungsgesetz, Erbbaurechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Versorgungsausgleichsgesetz, Lebenspartnerschaftsgesetz (PalHome), Gewaltschutzgesetz.* 79. vydání. München: C. H. Beck, 2020, 3245 s.
- PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník: Komentář*. 2. vydání, Praha: C. H. Beck, 2019, 3352 s.
- SELUCKÁ, Markéta, HADAMČÍK, Lukáš. *Nájem bytu a domu po rekodifikaci soukromého práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 264 s.
- SCHULZE, Reiner a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: Handkommentar*. 9. Auflage. Baden-Baden: Nomos, 2017, 2998 s.
- ŠILHÁN, Josef. *Právní následky porušení smlouvy v novém občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2015, 559 s.

- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek V (§ 1721 až 2520)*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, 1700 s.
- TINTĚRA, Tomáš. *Smluvní pokuta v teorii a praxi*. Praha: Leges, 2012, 128 s.
- TINTĚRA, Tomáš. *Smluvní pokuta v ČR a Evropě*. Praha: Leges, 2015, 232 s.
- ZELINKA, Josef. *Ochrana nájemníků*. Praha: Právnické knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1934, 722 s.

Právní předpisy

- Zákon č. 11/1918 Sb., o zřízení samostatného státu československého, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 275/1920 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 130/1922 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 85/1923 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 85/1924 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 48/1925 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 44/1928 Sb., o ochraně nájemníků, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 142/1950 Sb., o řízení ve věcech občanskoprávních (občanský soudní řád), ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 509/1991 Sb.
- Zákon č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 460/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 163/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.
- Nařízení ministra sociální péče a ministra spravedlnosti ve srozumění s ostatními súčastněnými ministry č. 83/1918 Sb. z. a n., o ochraně nájemců.
- Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.
- Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

- Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.
- Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku, veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a evidence svěřenských fondů a evidence údajů o skutečných majitelích.

Zahraniční právní předpisy

- Bürgerliches Gesetzbuch ze dne 18. 8. 1896, ve znění pozdějších předpisů.

Důvodové zprávy

- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 163/2020 Sb. ze dne 4. února 2019.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 460/2016 Sb. ze dne 12. října 2015.

Soudní rozhodnutí českých soudů

- Usnesení Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 20. srpna 2009, sp. zn. 23 Co 242/2009.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. listopadu 2006, sp. zn. 21 Cdo 3477/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. prosince 2003, sp. zn. 32 Odo 631/2002.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. června 2002, sp. zn. 25 Cdo 182/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2016, sp. zn. 33 Cdo 2648/2016.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. dubna 2004, sp. zn. 29 Odo 156/2003.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. října 2019, sp. zn. 32 Cdo 2757/2019.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. května 2010, sp. zn. 23 Cdo 231/2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2012, sp. zn. 33 Cdo 4900/2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. srpna 2018, sp. zn. 33 Cdo 613/2018.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. března 2019, sp. zn. 33 Cdo 5377/2017.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 25. září 1923, sp. zn. Rv I 860/23.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. června 1930, sp. zn. RV I 1911/29.
- Nález Ústavního soudu ze dne 14. března 2006, sp. zn. Pl. ÚS 30/04.

- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. července 2020, sp. zn. 20 Cdo 1714/2020.
- Usnesení Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. února 2022, sp. zn. 66 Co 428/2021.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. března 2007, sp. zn. 26 Cdo 4988/2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. října 2018, sp. zn. 33 Cdo 5460/2016.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2017, sp. zn. 29 ICdo 6/2017.
- Nález Ústavního soudu ze dne 1. července 2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. září 2012, sp. zn. 29 Cdo 3667/2010.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. srpna 2016, sp. zn. 26 Cdo 354/2016.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. března 2005, sp. zn. 33 Odo 1117/2003.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. června 2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018.
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích ze dne 3. srpna 2017,
  sp. zn. 22 Co 121/2017.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2001, sp. zn. 26 Cdo 586/99.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 08. června 2021, sp. zn. 26 Cdo 19/2021.
- Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 20. května 2022, sp. zn. 47 C 237/2021-55.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. března 2020, sp. zn. 21 Cdo 2862/2019.
- Rozsudek Okresního soudu v Bruntále ze dne 21, prosince 2021, sp. zn. 218 C 22/2021-34.
- Rozsudek Okresního soudu v Jihlavě ze dne 17. ledna 2022, sp. zn. 11 C 300/2021-24.
- Rozsudek Okresního soudu v Mělníku ze dne 9. února 2022, sp. zn. 15 C 349/2021-35.
- Rozsudek Okresního soudu ve Zlíně ze dne 8. června 2021, sp. zn. 46 C 147/2021-38.
- Rozsudek Městského soudu v Brně ze dne 20. května 2022, sp. zn. 47 C 237/2021-55.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2020, sp. zn. 26 Cdo 2267/2019.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. září 2003, sp. zn. 33 Odo 518/2003.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. března 2010, sp. zn. 31 Cdo 4291/2009.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. června 2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. března 2002, sp. zn. 33 Odo 47/2002.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. listopadu 2017, sp. zn. 33 ICdo 48/2017.

Soudní rozhodnutí zahraničních soudů

- Rozsudek Bundesgerichtshof ze dne 14. října 2009, sp. zn. VIII ZR 272/08.
- Rozsudek Bundesgerichtshof ze dne 23. listopadu 2005, sp. zn. VIII ZR 154/04.

- Rozsudek Amtsgericht Brandenburg ze dne 25. ledna 2007, sp. zn. 31 C 190/06.
- Rozsudek Oberlandesgericht Frankfurt am Main ze dne 8. února 2011, sp. zn. 22 U 162/08.

Články z odborných časopisů

- HADAMČÍK, Lukáš. Ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu a domu vhodná k technické novele. *Časopis pro právní vědu a praxi*, 2017, roč. XXV, č. 1, s. 135–143.
- HULMÁK, Milan. Poplatky z prodlení v českém právu. *Právní rozhledy*, 2003, č. 5, s. 246–249.
- PATĚK, Daniel. Paušalizovaná náhrada škody a smluvní pokuta. *Právní rozhledy*, 2017, roč. 25, č. 21, s. 725-733.
- PELIKÁNOVÁ, Irena. Nicotnost a neplatnost zejména v soukromém právu. *Soudce*, 2020, roč. XXII, č. 1, s. 15–31.
- RUBAN, Radek, KOUKAL, Pavel. Několik poznámek k otázce nicotnosti v občanském právu. *Právní rozhledy*, 2011, roč. 19, č. 23, s. 857–865.
- ŠTARHA, Štěpán. Smluvní pokuta v novém občanském zákoníku. *Rekodifikační novinky*, 2012, č. 8, s. 6–7.
- TÉGL, Petr. Zajištění a utvrzení dluhu v novém občanském zákoníku. *Obchodní právo*, 2012, roč. 21, č. 10, s. 560–596.

Příspěvky ze sborníků

- ONDREJOVÁ, Dana. Vybrané sankční instituty v závazkovém právu podle NOZ aneb nový smrtící proud v Bermudském trojúhelníku? In: KOTÁSEK, Josef (eds.). *Dny práva – 2012 – Days in Law*. Brno: Masarykova univerzita, 2013, s. 1877–1887.

Internetové zdroje

- HRABEC, Jan. *Nenápadný a limitovaný návrat smluvní pokuty do nájemních vztahů* [online]. epravo.cz, 29. května 2020 [cit. 12. září 2022]. Dostupné na <https://www.epravo.cz/top/clanky/nenapadny-a-limitovany-navrat-smluvni-pokuty-do-najemnich-vztahu-111162.html>.
- KMENT, Václav. *Závdavek – návrat již dlouho známého institutu* [online]. epravo.cz, 16. května 2014 [cit. 23. září 2022]. Dostupné na

<https://www.epravo.cz/top/clanky/zavdavek-navrat-jiz-dlouho-znameho-institutu-94262.html>.

- MLÝNKOVÁ, Jana. *Smluvní pokuta v právu upravujícím nájem bytu a domu* [online]. advokatnidenik.cz, 22. února 2021 [cit. 18. srpna 2022]. Dostupné na <https://advokatnidenik.cz/2021/02/22/smluvni-pokuta-v-pravu-upravujicim-najem-bytu-a-domu/#_ftn5>.
- PELIKÁN, Martin. *Smluvní pokuta* [online]. bulletin-advokacie.cz, 27. června 2017 [cit. 28. září 2022]. Dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/smluvni-pokuta>.
- TINTĚRA, Tomáš. *NOZ v praxi: závdavek* [online]. bulletin-advokacie.cz, 19. června 2014 [cit. 27. září 2022]. Dostupné na <http://www.bulletin-advokacie.cz/zavdaveki>.

Ostatní zdroje

- Česká národní banka (nedatováno). *Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?* [online]. cnb.cz, [cit. 11. října 2022]. Dostupné na <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydenni-repo-sazba-CNB/>.
- TINTĚRA, Tomáš. *Smluvní pokuta v občanskoprávních vztazích* [online]. Olomouc, 2013 [cit. 17. října 2022]. Disertační práce. Univerzita Palackého v Olomouci, Právnická fakulta. Vedoucí práce: prof. JUDr. Jan Hurdík, DrSc. Dostupné na <https://theses.cz/id/imefhx/_repo_upolrepo_key_6290076204>.

Shrnutí

Tato diplomová práce pojednává o institutu smluvní pokuty ujednané stranami ve smlouvě o nájmu bytu. Je rozdělena do tří hlavních kapitol, a to 1) Institut smluvní pokuty, 2) Požadavky na smluvní pokutu ve smlouvě o nájmu bytu, 3) Význam omezení smluvní pokuty ve vztahu k ostatním institutům. V diplomové práci je zkoumán vývoj smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu, porovnávána právní úprava smluvní pokuty ve smlouvách o nájmu bytu s úpravami v inspiračních právních řádech a dále je zde rozebrána praktická využitelnost smluvní pokuty za podmínek, jež stanovil zákonodárce. Práce využívá komparativní metodu taktéž při porovnávání smluvní pokuty s ostatními instituty (např. s jistotou, úroky z prodlení, závdavkem či paušalizovanou náhradou škody) a zkoumá, jaký vliv má na jejich sjednání v nájemní smlouvě její limitace.

Summary

This diploma thesis discusses the institute of contractual penalty agreed upon by the parties in the lease of flat agreement. I tis divided into three main chapters, namely 1) Institute of contractual penalty, 2) Requirements for contractual penalty in lease of flat agreement, 3) Significance of limitation of contractual penalty in relation to other institutes. The thesis examines the development of the contractual penalty in lease of flat agreements with the form of inspirational legal regulations, and further analyses the practical applicability of the contractual penalty under the conditions set by the legislator. The thesis also works with the comparative method when comparing the contractual penalty with other institutes and examines the effect of its limitation on their negotiation in the lease of flat agreement (e.g. caution money, interest on arrears, earnest money or seeking compensation).

Klíčová slova

Nájem bytu, smluvní pokuta, jistota, závdavek, náhrada škody, úrok z prodlení.

Keywords

Lease of flat, contractual penalty, caution money, earnest money, damages, interest on arrears.