

## Nájemníku, zaplat' smluvní pokutu. Strašák se vrací

**Od července může pronajímatel bytu znovu sjednat smluvní pokutu. Vysvětlíme, v čem se liší od kauce, jak vysoká může být a kdy ji nelze uplatnit.**

Nový občanský zákoník od roku 2014 zakazoval ve smlouvách o nájmu bytu a domu sjednání smluvní pokuty. Novela, schválená ještě před koronavirem, ale od letošního července tuhle možnost vrací.

Jestliže si to předem dohodnou, bude tedy pronajímatel moci požadovat zaplacení smluvní pokuty za porušení povinnosti, ke které se nájemce v nájemní smlouvě zavázal.

Ministerstva spravedlnosti a pro místní rozvoj věří, že to pomůže zpřístupnit nájemní bydlení většímu okruhu osob. Dosud totiž mohl pronajímatel požadovat jenom takzvanou jistotu (kauci) ve výši tří nájmů – jenže málokdo ji může předem složit, přitom pronajímatel neměl na nájemce jinou páku.

Návrat smluvní pokuty má ulehčit také státnímu rozpočtu, konkrétně výdajům na mimořádnou okamžitou pomoc podle zákona o pomoci v hmotné nouzi. „Složení jistoty lze totiž považovat za odůvodněný náklad na bydlení. (...) Pokud by k jistotě jako dosud jedinému nástroji, jak zajistit plnění nájemcových povinností, existovala alternativa bez nutnosti takový náklad vynaložit, mohlo by to mít pozitivní vliv i na výdaje státního rozpočtu,“ uvedli autoři novely.

Na možnosti, aby si od července pronajímatel s nájemcem ve smlouvě sjednal smluvní pokutu, nic nemění ani dočasné koronavirové úlevy. Ty totiž zakazují jenom výpověď při neplacení nájemného, ostatní sankce – včetně případné smluvní pokuty – ale nijak neomezuje.

### **Kauce + pokuta = maximálně tři nájmy**

Kauci (jistotu) má pronajímatel k dispozici k uhrazení dlužného nájemného. Oproti tomu smluvní pokuta má nájemce motivovat k tomu, aby plnil své povinnosti řádně a včas. Výše smluvní pokuty přitom nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného, a to v součtu s případnou kaucí (jistotou). Výše se odvíjí od samotného nájemného, nelze ji tedy navýšit o poplatky za služby. Při měsíčním nájemném ve výši 15 000 korun je tedy maximální limit 45 000 korun. Pronajímatel proto může od července požadovat například složení kauce ve výši 22500 korun a zbývajících 22 500 korun jako sjednanou smluvní pokutu.

Pokud bude pronajímatel muset využít kauci k úhradě dlužného nájemného, může požadovat její doplnění na původní výši, potvrzuje advokát Oliver Uraz z advokátní kanceláře Arrows. „Novela však nově umožní sjednat pro tyto případy i smluvní pokutu, kdy v případě nezaplacení nájemného – a tedy nutnosti využití jistoty – bude možné nájemce sankcionovat,“ dodává.

Smluvní pokuta však musí být vždy přiměřená ve vztahu k porušené povinnosti. Nehrozí tedy, že by pronajímatel mohl při prodlení s úhradou nájemného o pouhých několik dnů požadovat smluvní pokutu ve výši několikanásobku nájemného.

Nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu by mohl snížit soud. „Je ale určitě lepší mít nastaveny takové podmínky, které nájemce akceptuje, a nespoléhat na případné zmírnění soudem,“ zdůrazňuje Uraz. Jako vodítko se většinou bere rozhodnutí Nejvyššího soudu, podle kterého je smluvní pokuta ve výši 1 % denně nepřiměřená, pokuta okolo 0,5 % denně už ano“.

## **Kdy smluvní pokutu uložit nelze**

Pronajímatel a nájemce si mohou ve smlouvě sjednat, při porušení kterých povinností lze zaplacení smluvní pokuty požadovat. Může jít především o povinnost včasného placení nájemného a záloh na služby, zákaz provádění stavebních úprav bytu bez souhlasu pronajímatele nebo povinnost odevzdání bytu zpět pronajímateli ve smluveném termínu a v původním stavu.

V občanském zákoníku ale dál zůstává pravidlo, podle něhož se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu nájemci povinnost, která je zjevně nepřiměřená. Oliver Uraz zároveň zdůrazňuje, že pokutu lze sjednat jen pro porušení povinnosti. Pronajímatel tak nemůže uložit sankci za takzvaný výkon práva (například to, že nájemce smlouvu vypoví), nemůže zakázat ani přijímání návštěv nebo ohlášení trvalého pobytu. Expert na bytové právo Jan Eisenreich upozorňuje, že v každém jednotlivém případě bude potřeba nejprve posoudit, zda je vůbec možné povinnost nebo zákaz oprávněně uložit. Pokud ne, pak by nebylo možné vymáhat ani smluvní pokutu. Hodně kontroverzní je otázka kouření. Lze uvažovat o tom, že by za porušení závazku nekouřit v bytě mohl pronajímatel požadovat smluvní pokutu ve výši odpovídající závažnosti prohřešku. Uraz uvádí jako přiměřenou výši pokuty 1000 až 2000 korun za každé jednotlivé porušení.

Podle Eisenreicha je však možné i to, že by zákazem kouření mohlo dojít ke zkrácení práv nájemce a k tomuto ujednání by se proto nepřihlíželo.

Jiná situace nastane, pokud stanovy společenství vlastníků jednotek (SVJ) obsahují ujednání, že se v prostorách celého domu kouřit nebude. Pak je možné takový zákaz vůči nájemci uplatnit. Zákon mu totiž ukládá povinnost dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, který je obvyklý místním poměrům. „Uplatnění smluvní pokuty by se pak mohlo odvíjet od toho, zda je pro případ porušení takové povinnosti zakomponována i do stanov SVJ,“ říká Eisenreich.

A například zvíře lze v bytě chovat, pokud nepůsobí nepřiměřené obtíže pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu. Pronajímatel tak může zakázat chov exotických zvířat nebo zvířat, která se v bytě běžně nechovají – s argumentem, že by to působilo obtíže nepřiměřené poměrům v domě. „V případě sporu ale důkazní břemeno leží samozřejmě na pronajímateli,“ dodává Eisenreich.

## **Smluvní pokuta versus náhrada škody**

Podle občanského zákoníku se smluvní pokuta považuje za takzvanou paušalizovanou náhradu škody. Nelze tak vedle sebe uplatnit současně smluvní pokutu i náhradu škody. Ve vztazích mezi podnikateli je obvyklé tento zákaz souběžného uplatnění pokuty a náhrady škody ve smlouvě vyloučit. Otázkou ale je, jak by se soudy postavily k obdobnému ujednání ve smlouvě o nájmu bytu ve vztahu k nájemci, který je považován za slabší smluvní stranu. „V rámci nájmu bytů by se patrně jednalo o zakázaná ujednání zkracující nájemcova práva, respektive o ustanovení vůči nájemci zjevně nepřiměřená. Výluka takového zákazu by byla patrně neplatná,“ myslí si Uraz. Proto by měl pronajímatel vždy pečlivě zvážit, v jaké výši může být skutečná škoda a jestli je pro něj vůbec sjednání pokuty k pokrytí této škody výhodné. „U náhrady škody musí samozřejmě nést pronajímatel v případě sporu důkazní břemeno. U smluvní pokuty zase riskuje, že bude nižší než skutečná škoda. Jde v podstatě o obchodní strategii,“ podotýká advokát. Pro případ, že by bylo vyčíslení škody příliš složité, nákladné a v podstatě téměř nemožné, jeví se naopak smluvní pokuta jako vhodné řešení.

Z pohledu nájemce: Pokud má smluvní pokuta sloužit jako paušalizovaná náhrada škody, tak se mu vyplatí v případě, že by skutečná škoda mohla být vyšší. A

naopak. Bude záležet na konkrétní situaci. Když se smluvní pokutou jenom utvrzuje nějaká povinnost, při níž skutečná škoda pronajímateli nevznikne, tak se nájemci nevyplatí.

Ani to, že až do konce letošního června nešlo smluvní pokutu uložit, neznamenalo, že nájemce nemusí hradit skutečně vzniklou škodu. Ani od července zřejmě nebude možné například zakázat v bytě chov koček (a utvrdit smluvní pokutou), přesto způsobenou škodu musí nájemník hradit – například zničené dveře, okna, pronajaté koberce či nábytek.

### **Co s pokutami z dřívějších let?**

I přes zákaz mezi 1. lednem 2014 a 30. červnem 2020 se řada pronajímatelů ke sjednávání smluvní pokuty u nájmu bytu uchýlovala. Možná z neznalosti zákona, anebo v naději, že to bude nájemce motivovat k plnění povinností, přestože takovou pokutu nešlo vymáhat.

Otázkou zůstává, zda taková ujednání budou od počátku července platná.

Vhodnější zřejmě bude uzavřít k nájemní smlouvě dodatek, v němž se pravidla upřesní a nájemce smluvní pokutu znovu akceptuje. „Nájemci se mohou hypoteticky bránit tím, že tato ustanovení původně akceptovali jen proto, že měli právní povědomí o tom, že jsou neplatná a že se k nim nepřihlíží,“ říká Eisenreich.