

VRÁCENÍ JISTOTY u nájmu pozemku

● **Dobrý den, obracím se na vás s dotazem týkajícím se kauce u nájmu pozemku. Několik let jsme si od společnosti pronajímali pozemek a před několika měsíci nájem skončil uplynutím sjednané doby. Při uzavření nájemní smlouvy jsme složili kauci a s pronajímatelem jsme si sjednali, že ke dni skončení nájmu pozemek vyklidíme a vyklizený a bez vad jej pronajímátele předáme. Ke dni skončení nájmu však stále byl na pozemku uložený navezený stavební materiál, který jsme ale několik dní poté z pozemku odstranili. (Bývalý) pronajímátel nám nyní však nadále odmítá vrátit složenou kauci, přestože daná „vada“ již byla na naše náklady odstraněna. Ve smlouvě je rovněž sjednáno, že se kauce úročí, není však sjednána výše takového úroku, nevíme tudíž, jakou částku můžeme případně po pronajímátele požadovat. Máme vůbec nárok na vrácení kauce, jak bychom danou věc mohli v takovém případě zažalovat a jak zjistit částku úroku? Pozemek nyní navíc již vlastní jiná společnost, než se kterou jsme měli uzavřenou smlouvu, máme tedy nyní žalovat tuto společnost?**

Na rozdíl od kauce (jistoty ve smyslu občanského zákoníku) u nájmu bytu či domu, kde nárok a podmínky jejího vrácení i úročení plynou přímo ze zákonné úpravy, u nebytových prostor a pozemků obecně není tento institut zákonem přímo upraven. U jiných typů nájmu než nájmu bytu a domu se z tohoto důvodu použije obecná úprava zajištění dluhu a jistoty (§ 2010 a násl. občanského zákoníku).

Vzhledem k absenci explicitní úpravy kauce u nájmu pozemků či nebytových prostor jsou pro posouzení práv a povinností týkajících se složené kauce (a jejího vrácení či úročení) významná smluvní ujednání stran. Pokud není v předmětné smlouvě sjednáno jinak, při skončení nájmu pronajímátel započítá na složenou kauci to, co mu nájemce dluží (typicky dlužné nájemné nebo náhradu za způsobenou škodu na předmětu nájmu, resp. náhradu nákladů odstranění takové vady), tj. má-li nájemce takové dluhy vůči pronajímátele, pronajímátel si je započte a zbývající část jistoty vrátí nájemci, nebo pokud jsou dluhy ve výši složené kauce či vyšší, po započtení dluhů

pronajímátel nájemci nic ze složené kauce nevrátí. Tento institut obvykle slouží k uspokojení pronajímatele a pomáhá vyhnout se vymáhání dluhů po nájemci jinými způsoby.

Jak vyplývá z výše uvedeného, účelem sjednání kauce u nájmu je obecně právě toto započtení, které zajistí, aby se pronajímátel uspokojil právě z kauce, příp. za tyto finanční prostředky zajistil opravu způsobené škody na objektu nájmu. Ve vašem případě by tudíž kauce mohla sloužit právě k úhradě nákladů spojených s odvezením na pozemku uloženého stavebního materiálu, případně například k úhradě nákladů za jeho skladování mimo daný pozemek. Avšak ve chvíli, kdy jste – přestože až po skončení nájmu – na vlastní náklady danou vadu odstranili, není důvod, aby si pronajímátel složenou kauci dále ponechával. Pokud by pronajímátel měl v takové situaci právo si kauci ponechat, v konečném důsledku by došlo k situaci, kdy byste odstranění vady hradili dvakrát, tj. sami uhradili či zajistili odstranění navezeného materiálu a současně ponechali pronajímátele prostředky, které mají sloužit k zajištění totožné činnosti. Pokud jste si ve smlouvě přímo nesjednali, že daná kauce má fungovat jako smluvní pokuta, nebo že se jedná o kauci propadlou (tj. pokud není pozemek předán ke specifickému dni bez vad, nárok na její vrácení v plné výši propadá), povinnost pronajímatele vám složenou kauci vrátit nadále trvá.

K vaší otázce ohledně úročení kauce, pokud ve smlouvě opravdu není sjednána výše úroku či způsob jejího určení, bude se postupovat podle § 1802 občanského zákoníku, který stanoví, že „Mají-li být plněny úroky a není-li jejich výše ujednána, platí dlužník úroky ve výši stanovené právním předpisem. Nejsou-li úroky takto stanoveny, platí dlužník obvyklé úroky požadované za úvěry, které poskytují banky v místě bydliště nebo sídla dlužníka v době uzavření smlouvy.“ Použití tohoto ustanovení vychází z předpokladu, že pokud má pronajímátel po složení kauce volné oprávnění se složenými finančními prostředky jakkoliv nakládat, měl by za toto oprávnění platit stejně, jako kdyby poskytoval úvěr. Jelikož právní předpis určující výši úročení kauce (jistoty) v tuto chvíli neexistuje a Česká národní banka neviduje obvyklý úrok požadovaný za úvěry dle místa bydliště či sídla dlužní-

ka, nelze přesně určit, jaká bude ve vašem případě správná úroková sazba.

Při posuzování úrokové sazby je vhodné vycházet ze sazeb ujednávaných bankami, které daný typ úvěru poskytují v relevantním objemu. Předpokládáme, že sídlo pronajímatele se nachází v České republice, kdy Nejvyšší soud již v minulosti potvrdil, že není nutné ani vhodné rozlišovat mezi výšemi úrokových sazeb poskytovaných v jednotlivých oblastech ČR či specifických městech. Tato podmínka je pro určení úrokové sazby klíčová zejména v případech, kdy se sídlo dlužníka nachází mimo Českou republiku. V každém případě však bude nutné si od bank vyžádat historické úrokové sazby, jelikož takový údaj není nijak veřejně evidován.

K vaší otázce ohledně možného podání žaloby sdělujeme, že nárok na vrácení kauce po skončení nájmu je nárokem smluvním, nikoliv např. nárokem na vydání bezdůvodného obohacení, jak je občas uváděno. Pro úspěšné zažalování dlužné částky bude mimo jiné jistě nutné prokázat, že jste vadu na pozemku po skončení nájmu na vlastní náklady odstranili, a také výši dlužného úroku, jak je popsáno výše.

Co se týče převodu vlastnického práva k pozemku, jsme názoru, že na váš případ tato skutečnost nebude mít vliv. Pokud nájemní smlouva z důvodu uplynutí sjednané doby zanikla před převodem pozemku, nový vlastník nevstoupil do pozice pronajímatele a nepřevzal práva a povinnosti společnosti, která s vámi v minulosti danou nájemní smlouvu uzavřela. Povinnost vrátit vám složenou kauci má tudíž nadále tato společnost, přestože již pozemek nevlastní. Obdobně by tato povinnost trvala i v opačné situaci, tedy při změně nájmu v osobě nájemce, tj. relativním zániku nájmu. I v takovém případě je pronajímátel povinen vrátit kauci nájemci, se kterým nájemní vztah skončil (tj. ne novému nájemci), a to i v případě, že nájem objektu jako takový nadále trvá. Z tohoto důvodu je obecně možné např. vrátit kauci dědicovi, který se nestal novým nájemcem, přestože nájem nadále trvá.

Lze shrnout, že ve vámi popsané situaci máte od pronajímatele nárok na vrácení kauce včetně úroku určeného dle zákonné sazby, a to mj. z důvodu, že (přestože opožděně) došlo k odstranění všech vad na pozemku, zanikl tudíž titul pronajímatele si kauci (či její část) započíst. ■

Tereza Louková,
advokátní kancelář
bpv Braun Partners