

## 21/2016 Účtování kaucí, jistot

**Klíčová slova:** jistota, kauce, úrok, úrok z jistoty, úrok z kauce, nebytové prostory, bytové prostory, 245, 378, 459, 562, 662

### 21. 1. Definice pojmu jistota u nájmu

(1) V ustanovení § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je definován pojem peněžní jistota jako ujednání stran, kdy nájemce poskytne pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Jistota nesmí být vyšší než šestnásobek měsíčního nájemného.

(2) Z účetního pohledu je často u nájmu nazývána jistota kaucí a tento pojem bývá uváděn i do smluvních ustanovení mezi nájemcem a pronajímatelem. Z účetního pohledu je pojem kauce a jistota srovnatelný, z pohledu veřejného a soukromého práva jde však o pojmy rozdílné.

### 21. 2 Kauce přijatá - prodej pozemků

(1) Obec prodává několik pozemků. V kupní smlouvě je uveden článek, kdy kupující při podpisu smlouvy složí vratnou kauci. Tato vratná kauce bude kupujícímu vrácena po splnění podmínky (stavba rodinného domu), a to nabytím právní moci kolaudace domu do 70 měsíců od data podpisu kupní smlouvy.

#### 21. 2. 1 Předpoklad, že obec nemá založen zvláštní účet na cizí prostředky

##### 21. 2. 1. 1. Složení kauce v roce 2010

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx		8901			X	
459	03xx - 05xx						X

##### 21. 2. 1. 2. 1 Vrácení kauce v roce 2016

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
459	03xx - 05xx					X	
231	0xxx		8901				X

21. 2. 1. 2. 2 Kauce propadne obci jako sankce za nesplnění podmínek daných smlouvou a stane se výnosem obce v roce 2016

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
459	03xx - 05xx					X	
641	03xx - 09xx						X

Pozn.: Z rozpočtového hlediska již přijato na ZBÚ v předchozích rozpočtových obdobích, nemá tedy dopad na rozpočet daného roku - není příjmem daného roku. Nelze fiktivně provádět převod pro zaúčtování na příjmovou rozpočtovou položku.

#### 21. 2. 2 Předpoklad, že obec má založen zvláštní účet na cizí prostředky

##### 21. 2. 2. 1 Složení kauce v roce 2010

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
245	00xx - 07xx					X	
459	03xx - 05xx						X

21. 2. 2. 2. 1 Vrácení kauce v roce 2016

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
459	01xx - 07xx					X	
245	00xx - 07xx						X

21. 2. 2. 2. 2 Kauce propadne obci - Kauce propadne obci jako sankce za nesplnění podmínek daných smlouvou a stane se výnosem obce v roce 2016

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
459	03xx - 05xx					X	
641	03xx - 09xx						X
231	0xxx	xxxx	2212			X	
245	00xx - 07xx						X

**21. 3 Kauce složená na účet dražitele budovy**

(1) Obec složila kauci na účet soukromé společnosti za účelem vydražit budovu na území obce. Dražba proběhne v horizontu 3 měsíců.

21. 3. 1. Složení kauce soukromé společnosti

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
377	01xx					X	
231	0xxx	xxxx	6121				X

21. 3. 2 Vrácení kauce (zaplacení a vrácení kauce proběhne v rámci **jednoho účetního období**)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	xxxx	6121			X	
377	01xx						X

21. 3. 3 Vrácení kauce (zaplacení a vrácení kauce proběhne v rámci **více účetních období**)

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	xxxx	2324			X	
377	01xx						X

21. 3. 4 Obec vyhraje dražbu - dražba skončila ve prospěch obce, která obdržela protokol o dražbě - dojde k zápočtu závazku z pořízení budovy a pohledávky z kauce

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
042	0xxx					X	
378	01xx						X
378	01xx					X	
377	01xx						X

21. 3. 5 Doplatek pořizovací ceny soukromé společnosti

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx	xxxx	6121			X	
378	01xx						X

## 21. 4 Jistota související s nájmem nebytových prostor

### 21. 4. 1 Předpoklad, že obec nemá založen zvláštní účet na cizí prostředky

#### 21. 4. 1. 1. Složení dlouhodobé jistoty

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx		8901			X	
459	03xx - 05xx						X

#### 21. 4. 1. 2 Vrácení dlouhodobé jistoty

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
459	03xx - 05xx					X	
231	0xxx		8901				X

### 21. 4. 2 Předpoklad, že obec má založen zvláštní účet na cizí prostředky

#### 21. 4. 2. 1 Složení kauce v roce 2010

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
245	00xx - 07xx					X	
459	03xx - 05xx						X

#### 21. 4. 2. 2 Vrácení kauce v roce 2016

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
459	01xx - 07xx					X	
245	00xx - 07xx						X

## 21. 5 Jistota související s nájmem bytových prostor - výše úroku stanovena ve smlouvě

### 21. 5. 1 Složení jistoty

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
231	0xxx		8901			X	
459	03xx - 05xx						X

### 21. 5. 2 Předpis úroků v souladu s ustanoveními občanského zákoníku

SU	AU	§	položka	ZJ	UZ	MD	D
562	03xx - 09xx					X	
459	03xx - 05xx						X

### 21. 5. 3 Úhrada úroků v souvislosti s kaucí - jistotou

SU	AU	§	položka	MD	D	Komentář
459	03xx - 05xx			X		jistota a úroky
231	0xxx	6310	5141		X	úroky
231	0xxx		8901		X	jistota

## **21. 6. Metodické doporučení ke stanovení výše úrokové sazby u jistot spojených s nájmem bytových prostor**

### **21. 6. 1 Nový občanský zákoník – obecně**

(1) Dne 1. 1. 2014 nabyl účinnosti nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb. Ten nahradil mnoho dosavadních dílčích zákonů a zákoníků, mimo jiné i občanský zákoník 40/1964 Sb., obchodní zákoník 513/1991 Sb., a zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor.

### **21. 6. 2 Jistoty a příslušenství u smluv uzavřených do 31. 12. 2013**

(1) Dosavadní roztržštěná úprava byla konsolidována do jednoho předpisu, přičemž toto se týkalo i institutů užití věci jinou osobou než vlastníkem (tj. například nájem). Také obecně platí, že smlouvy uzavřené dle dosavadních (starých) právních předpisů, dobíhají v režimu těchto dosavadních předpisů s výjimkou oblasti nájmu. Tedy **veškeré nájemní, podnájemní smlouvy uzavřené do 31. 12. 2013 se po 1. 1. 2014 automaticky překlápějí do režimu nového občanského zákoníku**. Důvodem je skutečnost, že u těchto smluvních vztahů není příliš žádoucí, aby vedle sebe existovaly smlouvy dle staré úpravy a smlouvy dle nové úpravy.

(2) Dosavadní právní úprava u kauce (jistoty) omezovala její výši na trojnásobek nájmu, přičemž se jistota vracela s příslušenstvím. Příslušenstvím jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky. Pokud nebyl dohodnut úrok, tak nájemci příslušel jen úrok z prodlení, avšak ten by přicházel v úvahu až tehdy, pokud by pronajímatel vrátil jistotu později, než měl.

### **21. 6. 3 Jistoty a příslušenství u smluv uzavřených od 1. 1. 2014**

(1) **Stávající právní úprava naopak výslovně říká, že nájemce má právo na úrok alespoň ve výši zákonné sazby, a to od okamžiku poskytnutí jistoty**. Jsou však zde jisté mantinely tohoto zákonného ujednání:

1. Samotný princip občanského práva - nájemce a pronajímatel se mohou dohodnout odlišně, pokud to zákon nezakazuje. Zákaz bývá u konkrétních norem vyjádřen formulacemi „k opačnému ujednání se nepřihlíží“, „odlišné ujednání je zakázané“, apod.
2. Obecně je zákaz též vyjádřen v základních ustanoveních občanského zákoníku - nelze činit to, co není v rozporu s dobrými mravy či veřejným pořádkem.
3. Posledním mantinelem je ustanovení, že se nepřihlíží (obecně u nájmu) k ustanovením, která zkracují nájemcova práva.

(2) Pokud se pronajímatel a nájemce nedohodneme jinak, užije se zákonná sazba. Tato zákonná sazba není definována, respektive je možné vycházet z existujícího nařízení vlády č. 351/2013 Sb., které určuje výši úroku z prodlení 8 % nad REPO sazbou ČNB. Avšak v případě kaucí (vkladů) je tato sazba nepoužitelná, neboť úrok z prodlení přichází v úvahu až v okamžiku, kdy by nájemce nevrátil to, co měl. **Pokud je ovšem vůle obou dvou stran (pronajímatele a nájemce), lze si výši úroku sjednat ve smlouvě**.

(3) V současné době není vydán žádný prováděcí předpis, který by stanovil výši úroku u jistoty. Není k tomu ani relevantní soudní judikatura. Prozatím se vše dovozuje z obecných principů.

#### **21. 6. 4 Možnost nakládání s jistotou**

(1) Je nutné zdůraznit, že s jistotou může pronajímatel volně nakládat. Musí ji ovšem po skončení nájmu celou vrátit. Tedy pronajímatel nemusí jistotu držet na speciálním bankovním účtu bez možnosti disponovat s ní. Z tohoto důvodu je u jistoty úrok, kdy pronajímatel s jistotou může nakládat jako se svými disponibilními prostředky do doby vrácení nájemci.

#### **21. 6. 5 Jistoty složené před 1. 1. 2014**

(1) Ačkoli se nám i dosavadní nájemní smlouvy překloupily do režimu nového občanského zákoníku, tak nový občanský zákoník nepůsobí zpětně. Doporučení: pokud žádné úroky nebyly domluveny, tak bychom je do 31. 12. 2013 nepočítali.

(2) Od 1. 1. 2014 doporučujeme:

a) Pokud úroky mezi pronajímatelem a nájemcem byly domluveny, tak je situace jasná, budou účtovány v dohodnuté výši.

b) Pokud domluveny nebyly, tak se domníváme, že by ani žádné být účtovány nemusely. Navíc chybí prováděcí předpis, který by byl tou záchrannou brzdou. Jinými slovy řečeno, úroky jsou prakticky nevyhahatelné.

#### **21. 6. 6 Určení úroků z jistoty od 1. 1. 2014**

(1) Je nutné upozornit, že na tuto otázku v současné době neexistuje jednoznačná odpověď. **S ohledem na současnou situaci v ekonomice doporučujeme stanovit výši případného úroku přímo ve smlouvě.** Je nutné si však položit otázku v jaké výši. Vzhledem k povaze jistoty, tedy složení peněz, které jsou určitou zálohou, avšak musejí být rychle dostupné a rychle vyplatitelné, je možné výši úroku z jistoty vidět na úrovni úroku, který je nabízen za obdobný vklad v bance. Nejblíže je k tomu (mimo jiné i vzhledem k výši jistoty) asi spořicí účet bez výpovědní doby. To především v případě, že pronajímatel bude moci s jistotou nakládat. Pokud nebude pronajímatel moci s jistotou nakládat, tak doporučujeme úročit jako na běžném účtu.

#### **21. 6. 7 Smluvní ujednání o bezúročném jistotě**

(1) Otázkou je, zda si je možné domluvit i to, že se úroky z jistoty platit nebudou. Sice to vypadá, že by mohlo jít o ustanovení, které kráčí nájemcova práva, a tudíž je neplatné, ale nemusí to tak být. Pokud by se do smlouvy dále dalo ustanovení, že pronajímatel nebude s jistotou nikterak nakládat (tj. ponechá jí pro případ nějakého nájemcova dluhu), tak tam vzniká oboustranný závazek, a tato reciprocita by neměla být chápána jako krácení nájemcových práv.

#### **21. 6. 8 Úroky z jistoty nejsou ve smlouvě uvedeny**

(1) Další možností je, že žádné úroky domluvené nebudou. Pak by nastala situace, jaká je popsána v bodu 21. 6. 4, kdy případný nárok je prakticky nevyhahatelný, a to nejméně do doby přijetí příslušného prováděcího předpisu, který by úroky stanovil.

### **21. 6. 9 Variantní řešení smluvního ujednání o úrocích z jistoty**

(1) Pokud by obec zřídila samostatný bankovní účet, na který by jistoty ukládala, a do smlouvy dala ustanovení, že vyplatí úrok dle skutečného úročení na tomto účtu (dle příslušných podmínek banky), mohlo by se po odečtení poplatku za vedení účtu stát, že nájemce dostane nakonec méně peněžních prostředků, než činí výše jím složené jistoty. Z důvodu opatrnosti by bylo vhodnější založit účet bez poplatků ("zdarma"). Tímto způsobem by bylo v podstatě vyhověno všem požadavkům kladeným příslušnými předpisy.

(2) Případně lze zvolit i obměněnou variantu předchozího, kdy bude v nájemní smlouvě ujednáno, že případný získaný úrok je nákladem na správu jistoty, a že nájemce žádný úrok neobdrží.

### **21. 7 Závěrem**

Tento doporučený postup nevyjadřuje jediný možný způsob účtování v souladu s předpisy v oblasti účetnictví platnými a účinnými pro rok 2016 a není právně závazný, neboť k závazným výkladům (stanoviskům) právních předpisů je oprávněn pouze příslušný soud a zároveň tato informace není radou dle § 2950 občanského zákoníku.

**Dne: 11. 10. 2016**

**Vypracovali: Ing. Aleš Zajac, Ing. Jitka Ročárková, vedoucí oddělení výkaznictví**

**S vyjádřením k bodům 21. 1 až 21. 5 souhlasí Ing. Lubomír Bednář, vedoucí oddělení přezkumu a metodiky hospodaření obcí**

**S vyjádřením k bodu 21. 6 souhlasí Mgr. František Malý, právník v SP a PP kraje, dozor nad výkonem PP obcí - Odbor legislativy a vnitřních věcí KÚ JK**

Vydáno na internetu na adrese: <http://metodikaucetnictvi.kraj-jihocesky>