IUSTORIA

Z BLOGU IUSTORIA

Odstěhoval jsem se a pronajímatel mi kvůli stavu bytu nechce vrátit kauci. Smí to?

> *Jistotu musí pronajímatel při skončení nájmu vrátit i s úroky a započíst si smí jen to, co mu dlužíte z nájmu. Za běžné opotřebení neodpovídáte, za poškození nad tuto míru ano; rozhoduje, jak byt vypadal při nastěhování.*

MGR. JAN VYTŘÍSAL

10. 11. 2026 · 2 min čtení

Nájem skončil, klíče jste odevzdali a pronajímatel teď tvrdí, že byt není v pořádku a kauci si nechá. Kauce se v zákoně jmenuje jistota.

Vrátit vám ji musí. Při skončení nájmu pronajímatel jistotu vrátí a započte si jen to, co mu z nájmu dlužíte; vy máte navíc právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí (§ 2254 odst. 2 občanského zákoníku). Byt přitom vracíte ve stavu, v jakém jste ho převzali, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání (§ 2293 odst. 1 občanského zákoníku).

Na čem to záleží

Za běžné opotřebení neodpovídáte, za poškození nad tuto míru ano. Kde hranice leží, se posuzuje podle okolností. Rozhodující důkaz je, jak byt vypadal na začátku. Byl-li při převzetí pořízen zápis s popisem bytu, přihlédne se k němu (§ 2225 odst. 1 občanského zákoníku). Zápis z nastěhování a zápis z vrácení jsou podkladem pro to, co si pronajímatel smí započíst.

Neodpovídáte ani za vady, které měl odstranit pronajímatel. Změny, které jste v bytě provedli bez jeho souhlasu, ale musíte odstranit, ledaže sdělí, že to nežádá (§ 2293 odst. 3 občanského zákoníku).

Co udělat teď

1. Najděte předávací protokol z nastěhování a fotografie bytu z té doby.
2. Porovnejte je s protokolem a fotkami z vrácení. U každé závady si poznamenejte, zda byla v bytě už na začátku.
3. Požádejte pronajímatele písemně, aby jistotu i s úroky vrátil, nebo aby u každé položky, kterou si chce započíst, uvedl, o jaký dluh z nájmu jde.

Jak protokol sepsat, aby příště spor nevznikl, ukazuje vzor na stránce Předávací protokol k bytu.

Odstěhoval jsem se a pronajímatel mi kvůli stavu bytu nechce vrátit kauci. Smí to?

Mgr. Jan Vytřísal · Publikováno 10. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/pronajimatel-nevraci-kauci-stav-bytu/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.