



Váš dopis ze dne:

22. 4. 2026

Č. j.:

MHMP 391637/2026

Sp. zn.:

S-MHMP 357101/2026

Vyřizuje/tel.:

JUDr. Ivana Červová

236 002 174

Počet listů/příloh: **-/2**

Datum:

14.05.2026

Poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Vážená paní inženýrko,

hlavní město Praha – Magistrát hlavního města Prahy (dále jen „MHMP“), jako povinný subjekt ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“), obdržel dne 22. 4. 2026 Vaši žádost o poskytnutí informace (dále jen „žádost“). Z důvodu vyhledávání a sběru informací v jiných úřadovnách povinného subjektu (MHMP) odlišných od odboru vyřizujícího Vaši žádost, byla prodloužena lhůta pro poskytnutí informace, a to přípisem ze dne 23. 4. 2026 pod č. j. MHMP 360629/2026.

Ve Vaší žádosti uvádíte:

„V souladu se zákonem č. 106/1999 Sb. O svobodném přístupu k informacím, Vás tímto žádám o poskytnutí následujících informací týkajících se nakládání s jistotami (kaucemi) u nájemních bytů ve vlastnictví města a městských částí, a to v následujícím rozsahu:

1. *Zda město vybírá od nájemců jistotu (kauci) při uzavírání nájemních smluv, případně v jaké obvyklé výši.*
2. *Jakým způsobem jsou tyto jistoty spravovány a uloženy, zejména:*
 - a) *zda jsou vedeny na oddělených účtech či součástí běžných účtů města,*
 - b) *u jaké banky jsou tyto prostředky uloženy,*
 - c) *jaký typ účtu je pro jejich uložení využíván (např. běžný, spořicí, termínovaný).*
3. *Jakým způsobem je nakládáno s úročením jistot, konkrétně:*
 - a) *zda jsou jistoty úročeny,*
 - b) *jaká je výše úrokové sazby (v % p.a.),*
 - c) *zda je sazba fixní či variabilní a na čem je případně závislá,*
 - d) *od jakého okamžiku do jakého okamžiku jsou jistoty úročeny.*

4. *Jaká je metodika výpočtu úroku z jistoty, zejména:*
 - a) *zda se jedná o jednoduché či složené úročení,*
 - b) *na jaké časové bázi je úrok počítán (denní, měsíční, roční),*
 - c) *případně o poskytnutí konkrétního vzorce nebo interní metodiky výpočtu.*
5. *Jaký úrok město fakticky získává z uložení těchto prostředků u banky a jaký úrok je následně přiznáván nájemcům, včetně informace, zda mezi těmito hodnotami existuje rozdíl.*
6. *Jakým způsobem a kdy je úrok nájemcům vyplácen (např. průběžně, při ukončení nájmu, jako součást vypořádání jistoty apod.).*
7. *Jak je postupováno v případě částečného nebo úplného zadržetí jistoty (např. z důvodu škody či dluhu), zejména zda je v takovém případě jistota nebo její část nadále úročena.*
8. *Jakým způsobem vykládáte svou povinnost úročení jistoty dle § 2254 občanského zákoníku, z jaké konkrétní judikatury vychází.*
9. *Žádám o poskytnutí kopií interních předpisů, směrnic či metodických pokynů upravujících nakládání s jistotami (kaucemi).*
10. *Žádám o poskytnutí vzorů smluvní dokumentace používané městem v souvislosti s pronájmem bytů, zejména:*
 - *vzor nájemní smlouvy*
 - *vzor dodatků k nájemní smlouvě*
 - *vzor předávacího protokolu*
 - *další související dokumenty upravující práva a povinnosti nájemce a pronajímatele.“*

V souladu s ustanovením § 14 odst. 5 písm. d) InfZ Vám v součinnosti s odborem majetkových agend MHMP a odborem bytového fondu MHMP k jednotlivým otázkám Vaší žádosti sdělujeme tyto skutečnosti:

Ad 1)

V případě uzavírání smluv o nájmu bytů v působnosti povinného subjektu není vybírána kauce. V minulosti byly kauce požadovány pouze u některých vybraných smluvních vztahů (např. u nájmu vzešlých z výběrových řízení).

Výjimku tvoří pouze byty v působnosti MHMP, jejichž správu zajišťuje společnost Trade Centre Praha a.s.; u těchto bytů je v nájemních smlouvách standardně sjednávána jistota ve výši dvou měsíčních nájmu, pokud není v konkrétním případě dohodnuto jinak.

Ad 2)

- a) Jistoty nejsou vedeny na odděleném účtu určeném výhradně pro jejich ukládání.
- b) Peněžní prostředky jsou ukládány u PPF banky.
- c) Jistoty jsou ukládány na spořicí účtech.

Ad 3)

- a) Jistoty jsou úročeny.
- b) Výše úroku odpovídá skutečnému zhodnocení prostředků na bankovním účtu, nelze tedy stanovit jednotnou pevnou sazbu.
- c) Úroková sazba je variabilní a odvíjí se od podmínek banky.
- d) Úročení je zohledňováno za dobu od složení jistoty do jejího vrácení, resp. vypořádání.

Ad 4)

- a) Úročení odpovídá způsobu úročení bankou, typicky formou jednoduchého úročení.
- b) Výpočet vychází z časové báze používané bankou, zpravidla denní.
- c) Úrok je stanoven jako poměrná část skutečně připsaného úroku odpovídající výši a době držení jistoty.

Ad 5)

Nájemci je přiznáván úrok odpovídající skutečnému zhodnocení jistoty, přičemž z tohoto úroku je odečtena příslušná srážková daň z příjmů. Nájemci je tedy vyplácen čistý úrokový výnos.

Ad 6)

Úrok je vyplácen při skončení nájemního vztahu jako součást vypořádání jistoty. Úrok není vyplácen automaticky, nájemce o jeho vyplacení žádá.

Ad 7)

V případě částečného nebo úplného čerpání jistoty (např. na úhradu dluhu či škody) je úrok přiznáván pouze k nevyčerpané části jistoty a za dobu jejího trvání.

Ad 8)

Povinnost úročení jistoty dle § 2254 občanského zákoníku je vykládána tak, že jistota má být úročena, přičemž výše úroku má odpovídat obvyklému zhodnocení peněžních prostředků. Tento požadavek je naplňován navázáním na skutečné zhodnocení prostředků uložených na bankovních účtech.

Ad 9)

Samostatný interní předpis upravující nakládání s jistotami není v působnosti povinného subjektu vydán; postup vychází ze smluvní dokumentace a obecné praxe hospodaření s finančními prostředky.

Ad 10)

V příloze zasíláme vzorové nájemní smlouvy, a to nájemní smlouvu uzavíranou jak s fyzickou, tak i s právnickou osobou. Předávací protokol a případné další související dokumenty jsou vyhotovovány vždy jako individuální listiny, které se vztahují výlučně ke konkrétnímu případu.

S pozdravem

Mgr. Rudolf Kramář, Ph.D., LL.M.

ředitel odboru právní podpory

podepsáno elektronicky

Přílohy: dle textu