

Koronavirová opatření letos fungují dál, odklad splátek už ale neplatí. Co dělat, když váš nájemník přestane platit?

Aktuální data mluví jasně – Češi v roce 2020 hůře spláceli své dluhy. Částečně za to může odsunutí splátek včetně nájemného, které kvůli nečekané pandemii koronaviru loni umožnila vládní opatření. Od Nového roku ale žádné další úlevy pro nájemce neplatí. Jaké jsou nyní možnosti pro vlastníky nemovitostí, kterým jeden z nájemníků přestane platit? A jak situaci začít řešit, než dluh výrazně naroste?

Epidemie koronaviru se v loňském roce výrazně podepsala na situaci dlužníků v Česku. Podle nových údajů Bankovního a nebankovního registru klientských informací vyšlo najevo, že si Češi loni sice méně půjčovali, zato rostla výše jejich celkového dluhu. To ovlivnilo nejen hypotéky, ale i nájemní bydlení – stát totiž v loňském roce umožňoval odklad splátek, který vznikly kvůli koronavirovým opatřením.

Letos ale už žádné prodlevy ve splácení nepovoluje, a lidé by tak opět měli své závazky plnit včas. Co ale dělat, když máte v domě nájemníka, který znenadání platit přestane? Vlastníkům nemovitostí přinášíme přehled všech možností, které mohou při řešení tohoto problému využít.

Vládní opatření v roce 2020

Vloni vláda schválila zákon, který pronajímatelům bytů zakázal do konce roku 2020 jednostranně ukončit nájem pro neplacení nájemného.

Zákaz platil, pokud se nájemci:

- opozdili s placením nájemného v době od 12. března do 31. července 2020,
- opozdili s placením kvůli omezení plynoucím z tehdejších mimořádných opatření vlády.

Vzory pro vás: Prohlédněte si [vzor oznámení o prodlení s placením nájemného v rámci koronaviru](#)

Všechny tyto dluhy ale podle zákona nájemce musel splatit do 31. prosince 2020. Od té doby může pronajímatel znovu jednostranně s nájemcem ukončit smlouvu, další prodlení z placení nájemného totiž stát již nepovoluje. Možností, co s přetrvávajícím neplatičem nájemného od Nového roku dělat, je ale hned několik. Probereme je nyní postupně.

První měsíc - upomínka

Jakmile zjistíte, že nájemník nezaplatil nájem v termínu, je dobré na nic nečekat a rovnou jej kontaktovat. Pokud ho nezastihnete osobně nebo na telefonu, můžete mu zaslat upomínku, v níž ho oficiálně vyzvete k úhradě nájemného. Současně s tím ho upozorníte na možné důsledky jeho nezaplacení, například v podobě úroků z prodlení anebo možné výpovědi z nájmu.

Vzory pro vás: [Výzva k zaplacení dlužného nájemného \(předžalobní výzva\)](#). Řešíte podnájem?

Prohlédněte si [stejnou výzvu k zaplacení dlužného podnájemného](#)

Co když nájemce nemůže zaplatit?

Pokud se od nájemce dozvíte, že nájem není schopen nyní zaplatit kvůli mimořádné situaci, můžete se s ním domluvit na dočasném, oboustranně přijatelném řešení. Tím může být třeba pozdější termín splacení nájmu nebo jeho rozložení na splátky do dalších měsíců.

Vzory pro vás: [Vzor dohody o splátkovém kalendáři](#). Potřebujete domluvit odklad splatnosti, nebo dočasné snížení nájmu? Prohlédněte si [vzor dodatku ke smlouvě o nájmu](#)

Za takové situace byste ale měli nájemce požádat o oficiální uznání dluhu a jeho výše. O něm je praktické uvažovat hlavně tehdy, kdy dluh narůstá delší dobu, anebo je vysoký. S nájemcem můžete dohodu o uznání dluhu vyměnit za ústupek z vaší strany - například pokud žádá o dočasné snížení nájmu, výměnou za oficiální uznání dluhu mu vyjdete vstříc. V případě, že své dluhy nebude dál splácet, vám takový dokument nakonec pomůže v rámci případného soudního řízení.

Vzory pro vás: [Vzor o uznání dluhu](#). Chcete dlužníkovi dluh prominout? Prohlédněte si [vzor dohody o prominutí dluhu](#)

Druhý měsíc - výpověď s tříměsíční dobou

Nezaplatil nájem dluh ani do dalšího měsíce, anebo nedodržuje pravidla dohody, kterou jste společně uzavřeli? Pokud už situaci nechcete řešit další dohodou, přistupte k výpovědi z nájemní smlouvy.

První možností je výpověď z nájmu v rámci tříměsíční výpovědní lhůty pro hrubé porušení povinností nájemce. Za to se považuje právě i nezaplacení jednoho nájemného do okamžiku splatnosti dalšího nájmu.

Vzory pro vás: Prohlédněte si [vzor výpovědi nájmu bytu nebo domu ze strany pronajímatele](#). Výpověď musí mít vždy písemnou formu a musí obsahovat poučení nájemce o možnosti vznést proti ní námitky, případně navrhnout její přezkum soudem. V opačném případě by výpověď byla neplatná.

Tříměsíční výpovědní doba začíná od prvního dne příštího kalendářního měsíce po doručení výpovědi nájemci. Ten je povinen nejpozději v den skončení nájmu využívaný byt nebo dům řádně předat majiteli.

Tip: Někdy je nájemce ochotný odejít i sám. Pro pronajímatele je to výhodnější, protože v takovém případě nenese rizika neplatné výpovědi.

Vzory pro vás: Prohlédněte si [vzor dohody o ukončení nájmu](#)

Třetí měsíc - výpověď s okamžitou platností

V další fázi jde vypovědět nájem i bez výpovědní doby. To lze v případě zvláště závažného porušení povinností nájemníka, do nějž patří i nezaplacení nájemného nejméně po tři měsíce.

Aby okamžitá výpověď mohla platit, musíte předtím nájemce prokazatelně vyzvat k doplacení dlužného nájemného a stanovit mu k tomu přiměřenou lhůtu. Poté mu výpověď můžete doručit, a to opět v písemné podobě. Dnem doručení výpovědi nájemní smlouva končí. Nájemník musí byt nebo dům okamžitě odevzdat, a to nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Vzory pro vás: [Protokol o předání bytu nebo domu po ukončení nájmu](#). Řešíte podnájem?

Prohlédněte si [stejný protokol o předání prostor po ukončení podnájmu](#)

Další měsíce - vymáhání dlužné částky

Ukončili jste s nájemcem smlouvu a byt jste získali zpět? Nyní máte jistotu, že dluh vašeho nájemníka už dál neporoste. Peníze, které dlužník nezaplatil za předchozí měsíce, ale stále nemáte zpět. Co s tím?

Pokud vzniklý dluh nedokážete pokrýt z předem zaplacené kauce, můžete přistoupit k soudnímu řešení. V takovém případě byste dlužníkovi měli nejprve doručit předžalobní výzvu. Ta není povinná – může ale fungovat jako varování, které ho ke splacení dlužné částky přiměje ještě před započatím soudního procesu.

Pokud se tak nestane, podejte k soudu žalobu na zaplacení dlužné částky. I tehdy se vám ale odeslání předžalobní výzvy bude hodit – pokud soudní spor vyhraje, získáte totiž nárok na kompenzaci soudních výloh ze strany dlužníka.

Vzor: Prohlédněte si náš [vzor výzvy k zaplacení peněžitého dluhu \(předžalobní výzva\)](#)



Článek pro portál Vzorné Právo

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Růst cen v rakouských lyžařských regionech: proč se Alpy neřídí logikou běžného rezidenčního trhu](#)
- [Význam specializovaného vzdělávání v oblasti obchodního práva v době rostoucí regulatorní náročnosti podnikání](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [ESG Simple jako praktická opora pro ESG reporting malých a středních podniků](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [V lednu přišel šok. Ze seznamu zmizely tisíce soudních překladatelů](#)
- [Koupě nemovitosti v Rakousku: vedlejší náklady v praxi](#)
- [Legal Innovation Day 2026: Praktické využití umělé inteligence v právní praxi](#)
- [Prémiový rezidenční komplex Bakers Court přináší na realitní trh komfortní bydlení s 5* službami](#)
- [Festival jako prestižní teambuilding](#)
- [Spojení Generali České a Právní ochrany D.A.S. přináší první výhodu: navýšení pojistného limitu na 5 milionů](#)