

29. 6. 2020

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Odložení a neplacení nájmu. Lze dát nájemníkovi platně výpověď v době koronavirové krize?

V souvislosti se zastavením ekonomiky v době koronavirové krize přišlo mnoho lidí i podnikatelů o příjem a mohli se tak dostat do prodlení se splácením nájmu za bydlení, podnájmu bytu, domu nebo jejich části nebo za užívání prostor sloužících k podnikání.

Dne 27.04.2020 nabyly účinnosti dva zákony o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby a na nájemce prostor sloužících podnikání (zákon č. 209 a 210/2020 Sb.)

Pronájem prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby (nájem/podnájem bytů, domů, či jejich částí)

Pronajímatel nemůže v době **od 27.04.2020 (nabytí účinnosti zákona č. 209/2020 Sb.) do dne 31. prosince 2020** nájem jednostranně ukončit **pouze z důvodu**, že je nájemce v prodlení s placením nájemného, pokud prodlení nastalo

- v době **od 12. března 2020** do dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření při epidemii, **nejpozději však do dne 31. července 2020**, a
- převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo řádnou úhradu nájemného.

Nájemce je povinen pronajímateli doložit okolnosti prodlení potvrzením od příslušného úřadu práce ČR, kterému pro vystavení potvrzení musí nájemce doložit podklady, jejichž formu a náležitosti stanoví metodicky pokyn Úřadu práce.

Neuhradí-li nájemce do dne 31. prosince 2020 všechny pohledávky na nájemném, které se staly splatnými od 12. března 2020 do dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření při epidemii, nejpozději však do dne 31. července 2020, nebo prohlásí-li nájemce nebo stane-li se jinak nepochybným, že tyto pohledávky ani v této lhůtě neuhradí, má **pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby**.

Pronajímatel může poté, co pominuly omezení plynoucí z mimořádného opatření při epidemii, které nájemci znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo řádnou úhradu nájemného, nejdříve však po skončení nouzového stavu, **požadovat zrušení nájmu**, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby omezení ve stanoveném rozsahu snášel, zejména mohl-li by v důsledku omezení upadnout do takové nouze, že nebude mít ani na nutnou výživu vlastní nebo nutnou výživu osoby, k jejíž výživě je podle zákona povinen.

Nedohodnou-li se strany, rozhodne o zrušení nájmu, k návrhu pronajímatele, soud.

Z výše uvedeného vyplývá, že pronajímatel sice není oprávněn nájem ukončit z důvodu prodlení s placením nájemného v období od 12. března 2020 do dne následujícího po dni

skončení mimořádného opatření při epidemii, nejpozději však do dne 31. července 2020, pokud jsou však na straně nájemce i jiné důvody, vyplývající ze zákona či nájemní smlouvy, odůvodňující skončení nájmu výpovědí, pak lze nájem ukončit právě z těchto jiných důvodů. Dlužil-li např. nájemce na nájemném již před 12. březnem 2020, případně jiným závažným způsobem porušoval povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět.

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že
- má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Pronájem prostor sloužících k podnikání

Pronajímatel **nemůže** v době od 27.04.2020 (nabytí účinnosti zákona č. [210/2020](#) Sb.) do dne 31. prosince 2020 nájem jednostranně ukončit **pouze z důvodu**, že je nájemce v prodlení s placením nájemného spojeným s užíváním prostoru sloužícího k podnikání, pokud prodlení nastalo

- v době **od 12. března 2020 do 30. června 2020**, a
- v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo provozování podnikatelské činnosti.

Zároveň není dotčeno právo ukončit nájem **z jiných důvodů** ani další práva pronajímatele vzniklá v důsledku prodlení nájemce.

Nájemce pronajímateli předloží listiny osvědčující splnění podmínek, které mu znemožňovaly nebo podstatně ztěžovaly provozování podnikatelské činnosti v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, do patnácti dnů ode dne, kdy nastalo první prodlení s placením nájemného.

Nájemce je povinen uhradit všechny pohledávky, které se staly splatnými v období od 12. března 2020 do 30. června 2020, a které nájemce řádně neuhradil, do 31. prosince 2020. Neuhradí-li nájemce do 31. prosince 2020 všechny dluhy na nájemném, které se staly splatnými v období od 12. března 2020 do 30. června 2020, **má pronajímatel právo vypovědět nájem; výpovědní doba činí 5 dní.** Pronajímatel má toto právo i tehdy, prohlásí-li nájemce, že tyto dluhy na nájemném ani do 31. prosince 2020 neuhradí.

Zanikne-li či skončí nájem v době od 27.04.2020 do dne 31. prosince 2020, je nájemce povinen uhradit všechny pohledávky, které se staly splatnými v období od 27.04.2020 do 31. prosince 2020, do 30 dnů od zániku či skončení nájmu.

Pronajímatel dále může poté, co pominuly okolnosti v důsledku omezení plynoucího z

mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovaly nebo podstatně ztěžovaly provozování podnikatelské činnosti, nejdříve však po skončení nouzového stavu, **požadovat zrušení nájmu**, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby omezení ve stanoveném rozsahu snášel.

Jiné důvody pro ukončení nájmu

Obdobně jako u nájmu prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby, je i u nájmu prostor sloužících k podnikání možné, aby pronajímatel ukončil nájem i před uplynutím ujednané doby, např. z důvodu dle § 2309 OZ:

- má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 OZ (nájemce opatřil bez souhlasu pronajímatele pronajatý prostor štíty, návěstími a podobnými znameními).



Mgr. Martina Szwarcová,
advokátka



Zlatnická 1124/7
110 00 Praha 1-Nové Město

Tel. +420 776 105 670
e-mail: martina@ms-advokatka.cz

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)

- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)