

12. 5. 2020

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

Zákony o odkladu nájemného pouze přesunují dopady epidemie koronaviru z nájemců na pronajímatele

Zmírnit dopady koronaviru na nájemce prostor sloužících k podnikání a bytů mají zákony o odkladech nájmu č. [209/2020](#) Sb. (týká se bytů) a 210/2020 Sb. (týká se provozoven). Oba byly projednány ve stavu legislativní nouze a jsou účinné od 27. 4. 2020. Podle nich nemohou nájemníci bez příjmu dostat výpověď z nájmu bytu či provozovny, pokud v důsledku epidemie nebudou schopni platit nájemné. Nejdéle však do konce července, respektive června v případě nájemců provozoven. Dlužné nájemné musí splatit do konce letošního roku.

Oba uvedené zákony jsou inspirovány německou právní úpravou, přijatou Německým spolkovým sněmem 25. 3. 2020 ke zmírnění dopadů koronaviru. Ta zahrnuje mimo jiné opatření na ochranu nájemníků zasažených dopady epidemie koronaviru, spočívající v tom, že nezaplacení nájemného v období od 1. 4. do 30. 6. 2020 (česká právní úprava chrání nájemníky bytů v případě nezaplacení nájemného v období od 12. 3. až do 31. 7. 2020, nájemce provozoven do 30. 6. 2020) nemůže být samo o sobě po dobu 24 měsíců důvodem pro výpověď z nájmu (česká právní úprava chrání nájemníky pouze do 31. 12. 2020, byť byly původně navrženy ještě pozdější termíny). Domníváme se však, že zákony nejsou šťastným opatřením.

Předně **jsou přinejmenším na hraně ústavnosti**, neboť nuceně omezují vlastnické právo pronajímatelů, což je sice možné, ale jen ve veřejném zájmu a za náhradu. Žádný z uvedených zákonů nepočítá s poskytnutím jakékoliv náhrady pronajímatelům za navržená omezení. Ačkoli finanční dopady epidemie koronaviru nutně musí nést v určité míře všechny sociální skupiny, musí vláda i zákonodárci pečlivě zvažovat všechny parametry možných kompenzačních opatření. **Stát by měl účinně nahrazovat alespoň důsledky vlastních omezujících mimořádných opatření, a měl by si být jistý, že kompenzační opatření nezlepší situaci určitých sociálních skupin (například nájemníků) pouze na úkor dalšího zhoršení situace jiných sociálních skupin (například pronajímatelů).**

Vláda ani poslanecká sněmovna se nevypořádaly s faktem, že existuje řada méně omezujících opatření, která by šetřila práva pronajímatelů více a zároveň více ochránila nájemce. Takovými opatřeními by mohlo být například **dočasné uvolnění podmínek pro nárok na příspěvek na bydlení, bezúročné nebo nízkouročené zápůjčky finančních prostředků** (bezúročné půjčky nájemníkům provozoven [navrhoval Senát](#)) či **převzetí ručení za závazky nájemců** (to [navrhl Senát](#) u dluhů nájemců bytů [i provozoven](#)). Tato alternativní opatření měla být alespoň stručně zvažována, a měly být provedeny odhady dopadů zvažovaných opatření, ze kterých by vyplývalo, proč byla nakonec zvolena forma odkladů plateb nájemného. Ta totiž pouze přenáší dopady z nájemců na pronajímatele a ty ohrožuje druhotnou platební neschopností.

Důvodové zprávy obou zákonů neobsahují žádná data, na základě kterých byla například stanovena délka ochranné doby a délka doby, po kterou nelze dát nájemci výpověď z nájmu. [Důvodová zpráva](#) zákona upravujícího odklad nájmu provozoven pouze uvádí, že délka ochranné doby je srovnatelná s délkou obdobných opatření v zahraničí, například Německu. V důvodových zprávách chybí rovněž jakékoli odhady počtu nájemců, kteří mohou být v důsledku omezení při

epidemii koronaviru dotčeni, i odhady počtu pronajímatelů, kterých se předložené vládní návrhy dotýkají. Důvodové zprávy neobsahují ani odhady dopadů odkladů placení nájmu na pronajímatele, takže není jasné, na základě čeho dospěli předkladatelé k závěru, že povinnost strpět dané omezení nepředstavuje pro pronajímatele nepřiměřené břemeno. **Ačkoliv se tedy jedná o vládní návrhy zákonů, jejichž podstatou je řešení hospodářské a sociální situace osob zasažených důsledky epidemie koronaviru, nejsou v nich** (v rozporu s [legislativními pravidly vlády](#)) **zohledněny jakékoli hospodářské, finanční a sociální dopady.**

Zákony navíc reflektovaly pouze jeden z několika nepříznivých důsledků zpoždění plateb nájmu, a to zákaz výpovědi z důvodu prodlení s platbami nájmu. Na druhou stranu neřeší, pravděpodobně záměrně, ostatní důsledky. **V zásadě tedy pouze replikovaly německé opatření, které tyto dopady neřeší rovněž.** Především fakt, že i když nebude moci pronajímatel nájem vypovědět, bude nájemce v prodlení s placením. To může vést k povinnosti platit úroky z prodlení nebo u nájmu prostor sloužících k podnikání i smluvních pokut, které by měli nájemci rovněž povinnost platit.

S ohledem na dosavadní mediální prezentaci však mohou nájemci nabýt dojmu, že jim zákon zajistí „nájemné prázdniny“ nebo posunutí splatnosti nájmu. To může vést k chycení nájemce do dluhové pasti. Pronajímateli totiž nic nebude bránit v uplatnění nároku na zaplacení dlužného nájmu s příslušenstvím (úroky z prodlení) třeba hned v dubnu 2020 u soudu a případně své nároky i vymáhat se všemi negativními důsledky. Jediné, před čím by byl nájemce chráněn, by byla právě výpověď z nájmu. **Německá právní úprava přitom zahrnuje i úpravy v insolvenčním právu** coby další opatření ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru, čímž mohou být alespoň některé důsledky odkladu placení nájmu řešeny.

Stejně tak není v obou uvedených zákonech řešeno, že pronajímatelé mohou k úhradě nájmu využít kauce (jistoty) složené pronajímateli a požadovat jejich doplacení. Nesplnění této povinnosti přitom také může vést k výpovědi z nájmu, aniž by návrh před tímto důsledkem nájemce chránil.

Přitom již současná legislativa poskytuje nájemcům některé nástroje, které mohou využít. Například přinejmenším podnikatelé, do jejichž provozoven byl zakázán přístup veřejnosti, mohou požadovat přiměřenou slevu z nájmu dle občanského zákoníku. Další možností je také požadovat obnovu jednání o nájmní smlouvě při podstatné změně okolností.

Kromě obou již uvedených zákonů je třeba zmínit ještě nařízení vlády vydané na základě § 9 zákona o cenách, kterým se stanoví cenové moratorium nájmu z bytů (na provozovny se moratorium nevztahuje, ačkoli podnikatelé jsou postiženi obdobně jako nájemci bytů). Délka trvání moratoria je stanovena „do dne skončení mimořádných opatření při epidemii“. Podle zákona o cenách však může moratorium trvat nanejvýše 12 měsíců, tedy do 24. 4. 2021.



Petr Bouda,
právník

[Frank Bold Advokáti, s.r.o.](#)

Údolní 33,
602 00 Brno
Drtinova 10, Praha
Sokolská třída 24, Ostrava

Tel.: +420 545 213 975
e-mail: info@fbadvokati.cz

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

Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací – režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)