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 nájmů 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 příjmů 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 nízkoúročené 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 nájmů 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 nájmů 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 nájemného, a to zákaz výpovědi z důvodu prodlení s platbami nájemného. 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 nájmů 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 „nájmové prázdniny“ nebo posunutí splatnosti nájemného. To může vést k chycení nájemce do dluhové pasti. Pronajímateli totiž nic nebude bránit v uplatnění nároku na zaplacení dlužného nájemného 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 nájemného řešeny.

Stejně tak není v obou uvedených zákonech řešeno, že pronajímatelé mohou k úhradě nájemného 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 nájemného dle občanského zákoníku. Další možností je také požadovat obnovu jednání o nájemní 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 nájemného 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 – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026