

Vážení klienti,

v minulém týdnu byl Poslaneckou sněmovnou schválen mj. i **návrh zákona poskytující ochranu nájemcům**, a to jak bytových, tak i nebytových prostor sloužících k podnikání. Návrh bude Senátem projednán tento čtvrtek, tj. 16. 4. 2020.

Co konkrétně nová právní úprava přináší?

- **Ochrana nájemce nebytových prostor sloužících k podnikání**

Přestože se v souvislosti s tímto návrhem zákona doposud hovořilo o „odkladu splátek nájemného“, realita je výrazně jiná. Návrh zákona totiž pouze poskytuje nájemci ochranu pro případ, že se v období od **12. 3. 2020 do 30. 6. 2020** dostane do prodlení s placením nájemného. V takovém případě **nebude pronajímatel oprávněn nájem z důvodu prodlení s placením vypovědět**.

Pronajímatel bude však oprávněn nájem vypovědět s výpovědní lhůtou 5 dnů, jestliže nájemce dlužné nájemné neuhradí ani do 31. 12. 2020 a dále zůstane nedotčeno právo pronajímatele ukončit nájem z jiných důvodů než je neplacení nájemného. Pronajímateli zůstanou zachována i další práva vzniklá v důsledku prodlení nájemce jako jsou smluvní pokuty či úrok z prodlení.

Návrh zákona se nevztahuje na povinnost hradit úplatu za služby související s nájmem. Pokud tedy bude nájemce v prodlení s placením záloh na úhradu služeb spojených s užíváním nebytových prostor či jiných plateb souvisejících se službami, pronajímatel bude oprávněn nájemní smlouvu výpovědí ukončit.

Zákon by měl také umožnit částečnou ochranu pronajímatele spočívající v možnosti požadovat zrušení nájmu po skončení nouzového stavu, pokud **nebude možné** po něm spravedlivě požadovat, aby omezení ve stanoveném rozsahu snášel.

Ochrana by měla být udělena **pouze podnikatelům/ OSVČ, kterým bylo znemožněno nebo podstatně ztíženo podnikání vládním nařízením**.

Lze očekávat, že poslední dvě zmíněné okolnosti mohou přinášet řadu komplikací při prokazování toho, kdy již nelze po pronajímateli spravedlivě požadovat, aby ve smluvním vztahu pokračoval (mohlo by se zřejmě jednat o situaci, kdy bude nájem jeho jediným zdrojem obživy) a kdy bylo podnikání „podstatně ztíženo“ (zvláště u kancelářských prostor).

- **Ochrana nájemce prostor sloužících k uspokojování bytových potřeb**

Obdobně i ve vztahu k bytům bude platit, že pokud se nájemce dostal do prodlení s placením nájemného v období od **12. 3. 2020 do skončení mimořádného opatření, nejpozději však do 31. 7. 2020**, nebude pronajímatel oprávněn nájem z takového důvodu vypovědět.

Prodlení **musí být způsobeno v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii**, které mu znemožňovalo nebo ztěžovalo řádnou úhradu nájemného. Okolnosti, za kterých došlo k takovému uvedenému prodlení by nájemce měl být povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli **doložit potvrzením od příslušného úřadu práce ČR**, kterému pro vystavení potvrzení musí nájemce doložit podklady, jejichž formu a náležitosti stanoví metodicky pokyn.

Ochrana by měla být poskytnuta nájemcům bytů, domů, popřípadě části bytů nebo domů i podnájemcům takto vymezených prostor.

Rovněž by měla být stanovena tzv. ochranná doba do 31. 12. 2020, kdy by měl být nájemce povinen zaplatit všechny pohledávky, s jejichž splácením se dostal v dané době do prodlení. Pokud by tak nájemce neučinil, bude pronajímatel oprávněn vypovědět nájem **bez výpovědní doby**. Takto může

pronajímatel nájem vypovědět i v případě, že nájemce prohlásí, nebo se stane jinak nepochybným, že vzniklé pohledávky v ochranné době neuhradí.

Stejně jako u nebytových prostor, ochrana se nevztahuje na prodlení s placením úhrad za služby a pronajímatel bude oprávněn požadovat zrušení nájmu po skončení nouzového stavu, pokud nebude možné po něm spravedlivě požadovat, aby omezení ve stanoveném rozsahu snášel.

O výsledcích čtvrtletního projednání Senátem Vás budeme informovat.

Urban & Hejduk, advokátní kancelář

Palác Valdek, Jugoslávská 620/29
120 00 Praha 2 – Vinohrady

T: +420 226 207 507

E: info@urbanhejduk.cz

W: www.urbanhejduk.cz

COLLEGIUM
URBAN & HEJDUK

WWW.COLLEGIUM.LAWYER

PRAHA | BRATISLAVA | KOŠICE | ŽILINA | BUDAPEST