

Vážení klienti,

v tomto newsletteru Vám přinášíme souhrnnou informaci o vládou schválených návrzích nových zákonů, které by měly zavést **opatření na ochranu nájmu bytů a nájmu prostor sloužících podnikání**. Návrhy obou zákonů byly dne 1. dubna 2020 schváleny vládou a postoupeny ke schválení poslanecké sněmovně.

Oba zákony by měly přinést tato opatření k ochraně nájemců:

1) **Omezení možnosti výpovědi z nájmu pro neplacení nájemného**

Byty (resp. prostory sloužící k uspokojování bytových potřeb)	Nebytové prostory (resp. prostory sloužící podnikání)
Kdy nelze dát nájemci výpověď?	
<p>Podle návrhu zákona by pronajímatel nebyl oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu v době do 31. května 2021 z důvodu neplacení nájemného, pokud se nájemce:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dostane do prodlení s placením nájemného v době od 12. března 2020 do dne, kdy skončilo mimořádné opatření při epidemii, nejpozději však do 30. září 2020, - dostane do prodlení s placením nájemného převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo řádnou úhradu nájemného, <ul style="list-style-type: none"> ➔ to by měl nájemce bez zbytečného odkladu doložit s určitostí odpovídající dostupným skutečnostem. <p><u>Nájemce musí dlužné nájemné doplatit do 31. května 2021.</u></p>	<p>Podle návrhu zákona by pronajímatel nebyl oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu bytu v době do 31. března 2022 z důvodu neplacení nájemného a/nebo služeb, pokud se nájemce:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dostane do prodlení s placením nájemného a/nebo služeb v době od 12. března 2020 do dne, kdy skončilo mimořádné opatření při epidemii, nejpozději však do 30. června 2020, - dostane do prodlení s placením nájemného převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo provozování podnikatelské činnosti, <ul style="list-style-type: none"> ➔ to by měl nájemce bez zbytečného odkladu doložit s určitostí odpovídající dostupným skutečnostem. <p><u>Nájemce musí dlužné nájemné a služby doplatit do 31. března 2022.</u></p>

Upozorňujeme na to, že:	
<ul style="list-style-type: none"> - nejedná se o prominutí povinnosti platit nájemné, - opatření se netýká měsíčních plateb na služby, - máme za to, že pronajímatel je oprávněn požadovat za dobu prodlení s placením nájemného zákonný úrok z prodlení, - návrh nezakazuje započtení složené kauce proti dlužné částce, - pronajímatel je i nadále oprávněn dát nájemci výpověď z jiných zákonných důvodů; 	<ul style="list-style-type: none"> - nejedná se o prominutí povinnosti platit nájemné, - opatření se v případě nebytových prostor týká i měsíčních plateb za služby, - máme za to, že pronajímatel je oprávněn požadovat za dobu prodlení s placením nájemného zákonný/smluvní úrok z prodlení a ve smlouvě sjednané smluvní pokuty za prodlení s placením, - návrh nezakazuje započtení složené kauce proti dlužné částce, - pronajímatel je i nadále oprávněn dát nájemci výpověď z jiných zákonných důvodů;
Může se pronajímatel nějak bránit?	
<p>Pronajímatel může poté, co pomine situace, kdy nájemce nemůže platit nájem v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii (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.</p> <p>Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby, prohlásí-li nájemce nebo stane-li se jinak nepochybným, že dluh na nájemném ani do 31. května 2021 neuhradí.</p> <p>Pozor:</p> <p>➔ Pronajímatel se nemůže s nájemcem ve smlouvě dohodnout odchýlně od navrženého zákona, je-li takové ujednání v neprospěch nájemce.</p>	<p>Pronajímatel může poté, co pomine situace, kdy nájemce nemůže platit nájem v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii (nejdříve však po skončení nouzového stavu), požadovat zrušení nájmu, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby omezení ve stanoveném rozsahu snášel, zejména je-li pronájem jediným zdrojem jeho obživy.</p> <p>Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby, prohlásí-li nájemce nebo stane-li se jinak nepochybným, že dluh na nájemném ani do 31. března 2022 neuhradí.</p> <p>Pozor:</p> <p>➔ Pronajímatel se nemůže s nájemcem ve smlouvě dohodnout odchýlně od navrženého zákona, je-li takové ujednání v neprospěch nájemce.</p>

Co když nájemce dluh na nájemném nezaplatí ani v prodloužené lhůtě?

Neuhradí-li nájemce své pohledávky do 31. května 2021, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

Neuhradí-li nájemce své pohledávky do 31. března 2022, má pronajímatel právo vypovědět nájem. Výpovědní doba činí 5 (pět) dní.

2) Prodloužení lhůt pro vyúčtování služeb v bytových domech

(platí pro vyúčtování služeb ze strany pronajímatele, společenství vlastníků jednotek, družstev)

Termín, do kterého je poskytovatel služeb (pronajímatel, SVJ apod.) povinen doručit příjemci služeb (nájemci, vlastníku jednotky apod.) vyúčtování služeb za rok 2019, by se měl posunout na 1. září 2020.

Současně by se měl i posunout termín, do kterého je poskytovatel a příjemce služeb povinen provést finanční vyrovnání za služby za rok 2019, a to na 1. května 2021.

Závěrem upozorňujeme, že se jedná pouze o návrhy zákonů, které dosud nebyly schváleny poslaneckou sněmovnou, a tudíž mohou být přijaty v pozměněné podobě.

V Praze dne 3. dubna 2020

Advokátní kancelář Kutějová, Maršál, Briaský, s.r.o.