

Dobrý den,

Možná se také zabýváte otázkou, jak postupovat ve věci pronájmu v současné době v souvislosti s koronavirem. Všechno nasvědčuje tomu, že zákon vstoupí v platnost v tomto znění.

§ 1

(1) Nouzovým stavem se pro účely tohoto zákona rozumí nouzový stav vyhlášený v souladu s čl. 5 a 6 ústavního zákona o bezpečnosti České republiky vládou České republiky v roce 2020 z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu nového koronaviru /označovaný jako SARS-CoV-2/ na území České republiky.

(2) Mimořádným opatřením při epidemii se pro účely tohoto zákona rozumí

a) krizové opatření podle § 2 písm. c) krizového zákona přijaté vládou České republiky v době nouzového stavu,

b) mimořádné opatření vydané v roce 2020 Ministerstvem zdravotnictví na základě § 69 odst. 1 písm. b), § 69 odst. 2 a § 80 odst. 1 písm. g) zákona o ochraně veřejného zdraví k ochraně obyvatelstva a prevenci nebezpečí vzniku a rozšíření onemocnění COVID-19 způsobené novým koronavirem SARS-CoV-2,

c) mimořádné opatření vydané v roce 2020 krajskou hygienickou stanicí na základě § 69 odst. 1 písm. b), § 69 odst. 2, § 82 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. m) zákona o ochraně veřejného zdraví k zamezení dalšího šíření onemocnění COVID-19 způsobené novým koronavirem SARS-CoV-2.

(3) Rozhodnou dobou se pro účely tohoto zákona rozumí doba ode dne 12. března 2020 do dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření při epidemii, nejpozději však do dne 31. července 2020.

(4) Ochranou dobou se pro účely tohoto zákona rozumí doba ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona do dne 31. prosince 2020.

Opatření ke zmírnění dopadů epidemie na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby
§ 2

(1) Ustanovení § 2 až 4 se použijí na nájem bytu, domu nebo jejich části, je-li účelem nájmu uspokojování bytové potřeby nájemce. Ustanovení § 2 až 4 se použijí obdobně i pro podnájem bytu, domu nebo jejich části, je-li účelem podnájmu uspokojování bytové potřeby podnájemce.

(2) K ujednání, které se odchyluje od ustanovení tohoto zákona v neprospěch nájemce, se nepřihlíží.

§ 3 (1) Pronajímatel nemůže v ochranné době nájem jednostranně ukončit pouze z důvodu, že je nájemce v prodlení s placením nájemného, pokud prodlení nastalo

a) v rozhodné době, a

b) převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo řádnou úhradu nájemného.

(2) Ustanovením odstavce 1 není dotčeno právo pronajímatele ukončit nájem z jiných důvodů ani další práva pronajímatele vzniklá v důsledku prodlení nájemce.

(3) Nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu a s určitostí odpovídající dostupným skutečnostem doloží okolnosti prodlení podle odstavce 1 písm. b), potvrzením od příslušného úřadu práce ČR, kterému pro vystavení potvrzení musí nájemce doložit podklady, jejichž formu a náležitosti stanoví metodicky pokyn.

(4) Neuhradí-li nájemce v ochranné době všechny pohledávky na nájemném, které se staly splatnými v rozhodné době, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Pronajímatel má toto právo i tehdy, prohlásí-li nájemce nebo stane-li se jinak nepochybným, že tyto pohledávky ani v ochranné době neuhradí.

§ 4

(1) Pronajímatel může poté, co pominuly okolnosti podle § 3 odst. 1 písm. b), 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.

(2) Nedohodnou-li se strany, soud k návrhu pronajímatele rozhodne o zrušení nájmu podle odstavce 1.

Pro pronajímatele to znamená, že budou muset strpět pozdní a částečné zaplacení nájemného (případně neplacení), ale jen v případě, že nájemné bude splatné v době mimořádných opatření (max. do 31. 7. 2020), nájece nemůže platit nájemné „v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření“ a nájemce musí předložit pronajímateli potvrzení od Úřadu práce ČR, že tyto podmínky u něj nastaly. (“Nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu a s určitostí odpovídající dostupným skutečností doloží okolnosti prodlení podle odstavce 1 písm. b), potvrzením od příslušného úřadu práce ČR, kterému pro vystavení potvrzení musí nájemce doložit podklady, jejichž formu a náležitosti stanoví metodicky pokyn.”).

Předpokládáme, že naprostá většina nájemníků nenaplní tyto podmínky, a pronajímatelé tedy nebudou vystaveni nepřijemnostem plynoucím z neplacení nájemného.

Držíme vám palce v této těžké době.

OFdpIBfzHYJjDMK27tc