

Vládní návrh

ZÁKON

ze dne 2020 Sb.,

o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS-CoV-2 na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby, na příjemce úvěru poskytnutého Státním fondem rozvoje bydlení a v souvislosti s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

Parlament se usnesl na tomto zákoně České republiky:

§ 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 30. září 2020.

(4) Ochrannou dobou se pro účely tohoto zákona rozumí doba ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona do dne 31. května 2021.

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).

(4) Neuhradí-li nájemce v ochranné době všechny pohledávky, 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.

(5) Zanikne-li nájem sjednaný na dobu určitou uplynutím doby, na níž byl sjednán, před uplynutím ochranné doby, je nájemce povinen uhradit všechny pohledávky, které se staly splatnými v rozhodné době, do konce ochranné doby.

§ 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.

§ 5

Opatření ke zmírnění dopadů epidemie na příjemce úvěru poskytnutého Státním fondem rozvoje bydlení

(1) Státní fond rozvoje bydlení může na žádost příjemce úvěru odložit splatnost splátek jistiny a příslušenství úvěru na dobu do 30. listopadu 2020, doloží-li příjemce úvěru neschopnost splácet úvěr vzniklou v důsledku mimořádného opatření při epidemii. Po přijemci úvěru nelze v souvislosti s podáním žádosti podle věty první požadovat úhradu nákladů spojených s vyřízením žádosti ani jinou úhradu.

(2) Celková doba splácení úvěru se v případě podle odstavce 1 prodlouží o dobu, na kterou byla odložena splatnost splátek jistiny a příslušenství úvěru.

Vyúčtování a finanční vypořádání nákladů na plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

§ 6

Pro účely § 6 a 7 se rozumí

- a) poskytovatelem služeb poskytovatel služeb podle § 2 písm. a) zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb. (dále jen „zákon o službách“),
- b) příjemcem služeb příjemce služeb podle § 2 písm. b) zákona o službách a
- c) vyúčtováním vyúčtování podle § 2 písm. f) zákona o službách.

§ 7

(1) Povinnost poskytovatele služeb doručit vyúčtování služeb příjemci služeb, která by podle § 7 odst. 1 zákona o službách dospěla po dni nabytí účinnosti tohoto zákona a přede dnem 31. srpna 2020, se považuje za dospělou dnem 1. září 2020.

(2) Povinnost poskytovatele služeb a příjemce služeb provést finanční vyrovnání, která by podle § 7 odst. 3 zákona o službách nebo na základě dohody dospěla po dni nabytí účinnosti tohoto zákona a přede dnem 1. ledna 2021, se považuje za dospělou dnem 1. května 2021.

§ 8

Účinnost

Tento zákon nabývá účinnosti dnem jeho vyhlášení.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

I. Obecná část

1. Zhodnocení platného právního stavu

V souvislosti s rozšířením onemocnění COVID-19, které je způsobené novým koronavirem SARS-CoV-2, došlo v České republice postupně k přijetí celé řady opatření, jež dosud na našem území nebyly přijaty.

S ohledem na zhoršující se situaci nakonec vláda přistoupila dne 12. března k vyhlášení nouzového stavu pro území celé České republiky a přijala radikální krizová opatření obsahující omezení podle § 5 a § 6 zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení, ve znění pozdějších předpisů.

V důsledku výše uvedených okolností došlo k zásadnímu omezení volného pohybu občanů České republiky. Tento přímý důsledek mimořádných opatření má pochopitelně i nepřímé dopady do dalších sfér každodenního života. Omezil se provoz České pošty a některé její pobočky byly zcela uzavřeny. Zásadní dopady přijatých opatření se týkají i příjmů velkého počtu obyvatel – v pohostinství a hoteliérství se zcela zastavil provoz, zaměstnanci přicházejí o svoji práci, živnostníci nemohou provozovat svoji činnost, a proto nemají příjmy. V důsledku zavření škol jsou rodiče nuceni pobývat doma se svými dětmi, což i přes rychlá opatření vlády vede k výraznému propadu příjmů domácností. Lze přitom očekávat, že tyto krátkodobé ekonomické dopady se budou i nadále prohlubovat.

Je zřejmé, že tato opatření budou mít důsledky na sociální a ekonomické poměry v České republice, se kterými platné právo nepočítá v rámci právní úpravy nájmu bytu obsažené v občanském zákoníku, při poskytování úvěrů Státním fondem podpory bydlení ani v rámci právní úpravy zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

2. Odůvodnění hlavních principů a nezbytnosti navrhované právní úpravy

V souvislosti s rozšířením onemocnění COVID-19, které je způsobené novým koronavirem SARS-CoV-2 a snahou zmírnit negativní ekonomické a sociální dopady napříč celou společností je nezbytné urychleně přijmout řešení formou navrhované právní úpravy.

V oblasti nájemních vztahů do současné doby převažovala poptávka nad nabídkou dostupného bydlení a v důsledku této situace bylo v řadě lokalit nabízeno nájemní bydlení za ceny, které byla řada domácností schopna jen obtížně hradit. V důsledku krizových opatření lze přepokládat, že v případě, kdy jednotlivci či rodiny přijdou v důsledku omezení výdělečných činností o část příjmů, mohou se dostat do svízelné situace, kdy úhrada nájemného bude domácnosti zatěžovat tak, že nebudou schopny po dobu krizových opatření hradit nájemné v plné výši. Tím by se ovšem podle stávající úpravy dostaly do situace, kdy by jim hrozila výpověď z nájmu pro neplacení nájemného. Z tohoto důvodu se navrhuje omezení možnosti výpovědi pro neplacení nájemného po stanovenou dobu. Současně se prodlužuje doba splatnosti pohledávek, které se staly splatnými v době trvání mimořádného opatření při epidemii.

Dále se navrhuje, aby v případě úvěrů poskytnutých Státním fondem rozvoje bydlení byla uzákoněna možnost odložit splatnost splátek jistiny a příslušenství úvěru na dobu do 30. listopadu 2020.

Poslední z navrhovaných úprav se týká lhůt stanovených pro doručení vyúčtování a vypořádání nákladů spojených s poskytováním služeb spojených s bydlením. Lze předpokládat, že řada subjektů - dodavatelů služeb nebude schopna v důsledku výpadku pracovních sil dodat včas poskytovatelům služeb potřebné podklady pro rozeslání vyúčtování služeb, a tudíž i pro vypořádání přeplatků a nedoplatků. Nedodržení lhůt je přitom podle zákona o službách poměrně značně sankcionováno. Proto se navrhuje prodloužit lhůty k stanovené pro doručení vyúčtování a vypořádání nákladů spojených s poskytováním služeb spojených s bydlením.

3. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem České republiky

Návrh je v souladu s ústavním pořádkem České republiky, neboť v souladu s čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod neodůvodněně nerozlišuje mezi různými vlastníky bytů či domů. Zároveň je v souladu též s čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, kdy již stávající právní úprava nájemních vztahů uzavíraných za účelem bydlení je projevem pravidla, že vlastnictví zavazuje, přičemž je určitým způsobem chráněna ta strana, která prostory k bydlení nevládní, a to s ohledem na zcela specifickou hodnotu a potřebu bydlení pro každou fyzickou osobu, která úzce souvisí též s dalšími Listinou práv a základních svobod chráněnými hodnotami (život, zdraví, důstojnost atd.). Další omezení vlastnického práva vlastníka bytu, domu, nebo jejich částí oproti stávající obecné právní úpravě je z hlediska proporcionality zcela legitimním řešením za dané mimořádné situace, kdy je navíc šetřeno práv vlastníků tím, že se jedná o časově relativně krátké omezení jejich práv.

4. Zhodnocení slučitelnosti navrhované právní úpravy s předpisy Evropské unie, judikaturou soudních orgánů Evropské unie nebo obecnými právními zásadami práva Evropské unie

Navrhovaný zákon je v souladu s předpisy Evropské unie, s judikaturou soudních orgánů Evropské unie a zároveň respektuje též obecné právní zásady práva Evropské unie.

5. Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána

Navrhovaný zákon je v souladu s mezinárodními smlouvami, jimiž je Česká republika vázána. Návrh zákona především odpovídá požadavkům stanoveným čl. 6 Evropské úmluvy o ochraně lidských práv a dále též čl. 1 Protokolu 1 k Evropské úmluvě o ochraně lidských práv.

6. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na rodiny a dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny

Navrhovaný zákon zlepšuje postavení nájemců, příjemců podporovaných úvěrů a poskytovatelů služeb spojených s bydlením, kteří se mohou z důvodu aktuální situace přechodně dostat do finančních obtíží.

7. Zhodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů

Navrhovaný zákon nebude mít žádné dopady na ochranu soukromí a osobních údajů.

8. Zhodnocení korupčních rizik

Navrhovaný zákon nezakládá žádná korupční rizika.

9. Zhodnocení dopadů na bezpečnost nebo ochranu státu a dopady na životní prostředí

Navrhovaný zákon nemá vliv na bezpečnost nebo obranu státu ani na životní prostředí.

II. Zvláštní část

K § 1

Navrhuje se vymezit pojmy „nouzový stav“ a „mimořádné opatření při epidemii“.

Nouzovým stavem se míní nouzový stav ve smyslu ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, vyhlášený vládou České republiky v roce 2020 z důvodu epidemie nového koronaviru (usnesení vlády České republiky ze dne 12. března 2020 č. 194, kterým vláda v souladu s čl. 5 a 6 ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti ČR, vyhlásila pro území České republiky z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu koronaviru /označovaný jako SARS CoV-2/ na území České republiky nouzový stav).

Pod pojem mimořádného opatření při epidemii řadí předkládaný zákon tři nejdůležitější opatření přijímána orgány veřejné moci v boji s nemocí COVID-19. Jedná se o:

a) Krizová opatření přijatá vládou České republiky v návaznosti na vyhlášení nouzového stavu;

Jde o opatření ve smyslu § 2 písm. c) zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (krizový zákon), ve znění pozdějších předpisů, které přijala vláda České republiky k řešení krizové situace spočívající ve vyhlášeném nouzovém stavu.

Nejdůležitějším z nich je krizové opatření vlády ze dne 15. března 2020 [usnesení vlády České republiky ze dne 15. března 2020 č. 215 o přijetí krizového opatření ve smyslu ustanovení § 5 písm. c) a § 6 odst. 1 písm. b) krizového zákona], které bylo následně plně nahrazeno krizovým opatřením stejného znění [usnesení vlády České republiky ze dne ze dne 23. března 2020 č. 279 o přijetí krizového opatření ve smyslu ustanovení § 5 písm. c) a § 6 odst. 1 písm. b) krizového zákona].

b) Mimořádná opatření přijatá Ministerstvem zdravotnictví;

Jde o opatření vydaná v roce 2020 Ministerstvem zdravotnictví na základě § 69 odst. 1 písm. b), § 69 odst. 2 a § 80 odst. 1 písm. g) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, která byla určena k ochraně obyvatelstva před epidemií koronaviru SARS CoV-2.

Jedním z nich je například karanténní opatření na dobu 14 dnů nařízené osobám, které se navrátily z Itálie (vydáno dne 7. března 2020 pod č. j.: MZDR 10381/2020-1/MIN/KAN).

c) Mimořádná opatření přijatá krajskými hygienickými stanicemi.

Poslední kategorii tvoří mimořádná opatření vydaná v roce 2020 některou z krajských hygienických stanic na základě § 69 odst. 1 písm. b), § 69 odst. 2, § 82 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. m) zákona o ochraně veřejného zdraví. Jedná se kupříkladu o karanténu obcí na Litovelsku, kterou ve svém mimořádném opatření nařídila Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje (přijato dne 16. března 2020 pod č. j. KHSOC/09179/2020/RED, sp. zn. KHSOC/09068/2020, a dále doplněno mimořádným opatřením ze dne 24. března 2020, č. j. KHSOC/09649/2020/RED, sp. z. KHSOC/09068/2020).

Dále je definována rozhodná doba a ochranná doba.

K § 2

Toto ustanovení vymezuje použití § 2 až 4 tohoto zákona na nájem bytu, domu nebo jejich částí, je-li účelem nájmu poskytování bytové potřeby.

Dále je stanoveno, že se obdobně použijí ustanovení této části také pro podnájem.

Vzhledem k tomu, že se jedná o omezení práv pronajímatelů nad rámec úpravy v občanském zákoníku, je třeba jednoznačně stanovit, že jednání, která by byla s touto kogentní úpravou v rozporu, jsou neúčinná.

K § 3

Ochrana nájemce spočívá v tom, že v případě, kdy nemá dostatečné příjmy z důvodů krizových opatření spojených s výskytem koronaviru SARS-CoV-2, nemůže pronajímatel nájem ukončit po stanovenou dobu z důvodu neplacení nájemného. Současně se stanoví, že nájemce doloží odpovídajícím a hodnověrným způsobem, že jeho platební neschopnost má přímou souvislost s krizovými opatřeními.

Současně se prodlužuje doba splatnosti pohledávek, které se staly splatnými v době trvání mimořádného opatření při epidemii, do konce ochranné doby. Teprve po marném uplynutí této doby je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět, a to bez výpovědní doby.

Prodloužení doby splatnosti výše uvedených pohledávek se týká i nájmu sjednaných na dobu určitou, pokud zanikly uplynutím doby, na niž byl sjednán, před uplynutím ochranné doby.

K § 4

V ustanovení je stanovena nezbytná minimální ochrana pronajímatele, pokud by se v důsledku ochrany nájemce ocitl sám ve značné nouzi. Pronajímatel může tuto ochranu uplatnit nejdříve po skončení nouzového stavu.

Předpokládá se dohoda pronajímatele s nájemcem na skončení nájmu podle § 3. Až v případě, že se strany nedohodnou, může se pronajímatel obrátit na soud.

K § 5

Státní fond rozvoje bydlení může na žádost příjemce úvěru odložit splatnost splátek jistiny a příslušenství úvěru na dobu do 30. listopadu 2020, doloží-li příjemce úvěru neschopnost splácet úvěr vzniklou v důsledku mimořádného opatření při epidemii. Po příjemci úvěru nelze v souvislosti s podáním žádosti podle věty první požadovat úhradu nákladů spojených s vyřízením žádosti ani jinou úhradu.

Celková doba splácení úvěru se v případě podle odstavce 1 prodlouží o dobu, na kterou byla odložena splatnost splátek jistiny a příslušenství úvěru.

Státní fond rozvoje bydlení na základě platných nařízení vlády poskytuje úvěry pro fyzické a právnické osoby, které jsou zacíleny na pořízení bydlení, jeho opravy a modernizace. V současné době hrozí, že dotčené osoby nebudou v důsledku krizových opatření schopny

z různých důvodů, především ztráta zaměstnání nebo dlouhodobá péče o děti, splácet půjčky, které od SFRB v uplynulém období čerpaly.

Státní fond rozvoje bydlení během posledních 10 dnů eviduje více jak 35 žádostí o odklad splácení úvěru. Jedná se především o půjčky pro mladé do 36 let na pořízení bydlení. Lze předpokládat, že během několika dalších týdnů se do podobné situace dostanou i bytová družstva a společenství vlastníků jednotek, která čerpala úvěry na opravy a rekonstrukce bytových domů z Programu Panel 2013+.

Nelze v tuto dobu odhadnout veličinu problémových případů, může se jednat řádově o stovky žádostí. Především od mladých domácností, které pečují o malé děti. Postupně mohou přibývat i jiné případy, především z řad osob do doby krize ekonomicky aktivních.

Z tohoto důvodu se navrhuje dané opatření, které by dopady nouzového stavu eliminovalo. Nejedná se o prominutí splátek, ale o jejich odložení v čase, s tím, že příjmy Státního fondu rozvoje bydlení budou pouze dočasně sniženy.

K § 6

Pro účely tohoto zákona se definují pojmy užívané v zákoně č. 67/2013 Sb., ve znění zákona č. 104/2015 Sb.

K § 7

V situaci, kdy je kvůli vyhlášeným mimořádným opatřením značně omezen pohyb osob a běžné fungování společnosti včetně výkonu některých profesí a je třeba minimalizovat styk mezi lidmi, může pro mnoho poskytovatelů služeb být značně obtížné provést nebo dokončit potřebné úkony pro řádné provedení, dokončení a hlavně doručení rozúčtování služeb ve lhůtě požadované zákonem. Z toho důvodu se navrhuje lhůtu stanovenou zákonem prodloužit do 31. 8. 2020.

Z důvodů možné dočasné nebo i trvalé ztráty příjmů způsobené krizovou situací a přijetím mimořádných opatření k jejímu zvládnutí se navrhuje prodloužit rovněž lhůtu pro provedení finančního vyrovnání mezi poskytovatelem a příjemcem služeb, a to jak lhůtu dohodnutou, tak případně maximální lhůtu pro finanční vyrovnání stanovenou zákonem jako 4 měsíční, tak, aby uplynula dnem 30. 4. 2021.

K § 8

S ohledem na současnou situaci, kdy Světová zdravotnická organizace (WHO) prohlásila epidemii koronaviru SARS-CoV-2 za pandemii, nelze postupovat podle § 3 odst. 3 zákona č. 309/1999 Sb., o Sbírce zákonů a o Sbírce mezinárodních smluv, tj. nelze stanovit účinnost k 1. lednu nebo k 1. červenci kalendářního roku. Naopak vzhledem k tomu, že tento zákon je předkládán v souvislosti s vyhlášeným nouzovým stavem, je třeba stanovit datum účinnosti co nejdříve, tj. dnem vyhlášení zákona ve Sbírce zákonů.

V Praze dne 1. dubna 2020

Předseda vlády:

Ing. Andrej Babiš v.r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Klára Dostálová v.r.