



POSLANECKÁ  
SNĚMOVNA  
PARLAMENTU  
ČESKÉ REPUBLIKY

PARLAMENTNÍ  
INSTITUT

## VYBRANÁ TÉMATA

# Opatření na ochranu nájemců ve vybraných státech během pandemie covid-19

Včetně doporučení zvláštní zpravodajky  
Úřadu vysokého komisaře pro lidská práva

### Obsah:

ÚVOD .....	3
USA - FEDERÁLNÍ ÚROVEŇ .5	
ITÁLIE .....	6
SPOJENÉ KRÁLOVSTVÍ.....6	
IRSKO .....	6
ŠPANĚLSKO .....	7



Vybraná témata č. 24/2020  
květen 2020  
autor: Michal Pohl, Anna Jarolímová

AKTUÁLNÍ VYDÁNÍ:	EDICE: VYBRANÁ TÉMATA
Název: Opatření na ochranu nájemců ve vybraných státech během pandemie covid-19	Typ edice: online, ISSN 2533-414X
Včetně doporučení zvláštní zpravodajky Úřadu vysokého komisaře pro lidská práva	URL: <a href="http://www.psp.cz/sqw/ppi.sqw?d=3">http://www.psp.cz/sqw/ppi.sqw?d=3</a>
Autoři: Pohl, M., Jarolímová, A.	První vydání edice: leden 2005
Číslo: Vybraná témata č. 24/2020	Frekvence vydání edice: nepravidelná
Datum: květen 2020	Zaměření: aktuální témata relevantní pro činnost Parlamentu České republiky
Klíčová slova: nájemce; nájem; nájemné; covid-19; epidemie	Jazyk: CZ
	Vydavatel: Kancelář Poslanecké sněmovny, Sněmovní 4, 118 26 Praha 1

**PARLAMENTNÍ INSTITUT** plní úkoly vědeckého, informačního a vzdělávacího střediska pro Poslaneckou sněmovnu, její orgány, poslance a Kancelář Poslanecké sněmovny, pro Senát, jeho orgány, senátory a Kancelář Senátu. Naše činnosti a produkty uvádíme níže.

Oddělení všeobecných studií	<b>STUDIE</b> Srovnávací studie Analytické studie	<b>ODPOVĚDI NA DOTAZ</b> Stručné odpovědi na dotazy členů Parlamentu	<b>VYBRANÁ TÉMATA</b> Studie zpracované k aktuálním problematikám	<b>MONITORING</b> Vybrané hospodářské měnové a sociální ukazatele	<b>MIGRACE</b> Přehled aktualit v oblasti migrace za vybrané období
	<b>PŘEHLED SZBP</b> Společná zahraniční a bezpečnostní politika EU	<b>EUROZÓNA+</b> Přehled ekonomických událostí v EU	<b>PODKLADY</b> pro zahraničně politická jednání	<b>PŘEDNÁŠKY</b> pro zahraniční delegace, PS, Senát	
Oddělení pro evropské záležitosti	<b>STANOVISKA</b> kompatibility nevládních návrhů zákonů s právem EU	<b>KONZULTACE</b> k předkládaným vládním návrhům zákonů	<b>DOKUMENTY EU</b> Výběr z aktů a dokumentů EU zaslaných PS	<b>ZPRÁVY</b> Aktuální agenda v Bruselu	<b>PODKLADY</b> pro jednání výboru na mezinárodní úrovni
	<b>INFORMAČNÍ STŘEDISKO</b> Informace o činnosti Poslanecké sněmovny a prohlídky budov	<b>ECPRD</b> Spolupráce s Evropským centrem pro parlamentní výzkum a dokumentaci	<b>PŘEDNÁŠKY</b> pro Poslaneckou sněmovnu, pro školy, veřejnost	<b>INFORMAČNÍ MATERIÁLY</b> o fungování Poslanecké sněmovny, o legislativním procesu	<b>ZÁPISY</b> ze schůzí, seminářů, přednášek, kulatých stolů

**Shrnutí**

V důsledku pandemie covidu-19 přijala řada států opatření na ochranu nájemců, z nichž nejčastějším je zákaz výpovědi z nájmu z důvodu neuhrazení nájemného. Práce obsahuje výčet doporučení Úřadu vysokého komisaře pro lidská práva – zpravodajky pro oblast bydlení, která se týkají nájemců a vlastníků bytů, kteří splácejí hypoteční úvěr, a dále stručně popisuje opatření směřující k ochraně nájemců v souvislosti s pandemií přijatá na federální úrovni v USA, v Itálii, ve Spojeném království, v Irsku a ve Španělsku. Jak je z popisovaných opatření patrné, mezi nejčastější patří ochrana před vystěhováním z důvodu nezaplacení nájemného.

**Obsah**

ÚVOD.....	3
USA - FEDERÁLNÍ ÚROVEŇ.....	5
ITÁLIE.....	6
SPOJENÉ KRÁLOVSTVÍ .....	6
IRSKO.....	6
ŠPANĚLSKO.....	7

**Úvod**

V důsledku pandemie covid-19 přijala řada států opatření na ochranu nájemců. Ačkoliv primárním cílem těchto opatření je chránit nájemce před výpovědí z nájmu po dobu, kdy se mu snížil jeho příjem nebo jej úplně ztratil v důsledku pandemie, mají tato opatření i epidemiologický rozměr, neboť vystěhovaní nájemci se mohou stát šířiteli onemocnění. Nejčastějším opatřením, které státy v souvislosti s covid-19 přijímají na ochranu nájemců, je zákaz výpovědi z nájmu z důvodu neuhrazení nájemného.

**Doporučení Úřadu vysokého komisaře pro lidská práva – zpravodajky pro oblast bydlení**

Úřad vysokého komisaře pro lidská práva prostřednictvím zvláštní zpravodajky pro oblast bydlení<sup>1</sup>, Leylani Farha, vydal doporučení<sup>2</sup>, které se týkají nájemců a vlastníků bytů, kteří splácejí hypoteční úvěr.

Bytová politika by měla být založena na následujících zásadách:

- i) břemeno reakce na pandemii musí být rozděleno ve společnosti spravedlivým způsobem;
- ii) nájemci a majitelé domů a bytů by neměli být přetíženi dluhem souvisejícím s bydlením kvůli epidemii.
- iii) finanční břemeno, které nesou banky, finanční instituce, majitelé podniků a ostatní finanční entity musí být přiměřené jejich zdrojům.

<sup>1</sup> Viz <https://www.ohchr.org/en/issues/housing/pages/housingindex.aspx>, [https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR\\_housing\\_COVID-19\\_guidance\\_rent\\_and\\_mortgage\\_payers.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_guidance_rent_and_mortgage_payers.pdf)

<sup>2</sup> Dostupné z (www): [https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR\\_housing\\_COVID-19\\_guidance\\_rent\\_and\\_mortgage\\_payers.pdf](https://www.ohchr.org/Documents/Issues/Housing/SR_housing_COVID-19_guidance_rent_and_mortgage_payers.pdf)

Státy by měly zajistit, aby všichni nájemci a majitelé domů mohli „zůstat doma“, a pomoci ukončit pandemickou krizi. Konkrétní opatření mají být následující:

1. Státy by měly zavést zákaz vystěhování a hrozby vystěhování (např. oznámení o vystěhování) z důvodu nedoplatků nájemného, hypotéky nebo platby za služby během pandemického období a po přiměřenou dobu poté, a pozastavení vystěhování nebo exekuce majetku naplánované před zahájením pandemie a zajištění adekvátních monitorovacích mechanismů tak, aby bylo zabráněno mimo jiné mimosoudním vystěhováním.
2. Státy by měly během pandemie a po přiměřenou dobu poté zavést zmrazení nájemného a zákaz zvýšení nájemného včetně aplikace inflační doložky.
3. Státy by měly zavést zákaz zrušení nájemních smluv během pandemie a na přiměřenou dobu poté, s výjimkou zrušení nájemní smlouvy v souvislosti s trestním jednáním, zejména tam, kde toto jednání poškozuje i jiné nájemníky.
4. Státy by měly zajistit dostupnost bydlení pro nájemníky, jejichž příjmy klesají kvůli pandemickému onemocnění. V tomto ohledu po dobu pandemie a po přiměřenou dobu poté by státy měly stanovit povinnost přepočtu nájemného u pronajímatelů, u kterých je nájemné zastropováno, na 30 procent příjmu nájemce. Ve státech, které mají systém dávek na bydlení, by měly být přezkoumány výše dávek a kritéria způsobilosti, aby se zajistilo, že nájemci zasažení krizí neplatí více než 30 procent svého měsíčního čistého příjmu na náklady bydlení.
5. Dále by státy měly zavést systém náhrad pro pronajímatele, který by kompenzoval rozdíl mezi případnými stropy nájemného a nájemným, které bylo placeno před pandemií. V tomto ohledu by státy měly v rámci většího stimulačního balíčku vytvořit sociální fond solidarity financovaný prostřednictvím daňových a poplatků z příjmů z podnikání pronajímatelů, který by měl poskytovat náhradu nebo pomoc zejména menším pronajímatelům, která by byla podmíněna nabídkou snížených plateb nájemného.
6. Nájemníci, kteří utrpěli ztrátu příjmu v důsledku covid-19 a kteří jsou v nájmu v osadách nebo jiných neregulovaných prostředích, musí být také chráněni před vystěhováním z jakéhokoli důvodu během pandemie a po přiměřenou dobu poté.
7. Státy by měly dále přijmout opatření týkající se splácení hypotéky dlužníky, kteří utrpěli finanční ztráty během pandemie. Státy by měly zajistit, aby banky a další věřitelé znovu projednaly úvěrové podmínky tak, aby na splátky úvěru nešlo více než 30 procent příjmu domácností v průběhu epidemie a na přiměřenou dobu poté.
8. Státy by měly přijmout opatření, která by prominula dluhy z nájemného a hypotéky pro obzvláště zranitelné domácnosti, jejichž situace kvůli covid-19 zhoršila, a to přinejmenším po dobu trvání pandemie a přiměřenou dobu poté. V tomto ohledu některé státy již vyhlásily časově omezená moratoria na splátky nájemného a splátky hypotečních úvěrů.
9. Státy by měly zajistit, aby nebylo pozastaveno poskytování služeb (včetně vody, elektřiny, topení, telefonu, internetu a telekomunikace) z důvodu nedostatečné platby, opožděné platby nebo nedoplatku na nájemném nebo hypotéce v důsledku pandemie a přijatých opatření v jejím důsledku.
10. Ke kompenzaci ušlých příjmů pro poskytovatele služeb, by státy mohly uplatňovat daňové úlevy či jiné finanční nástroje.

11. Žádný nájemce nebo majitel domu by neměl kumulovat neudržitelný dluh v důsledku některého z navrhovaných opatření.
12. Státy by měly dbát na to, aby veškerá opatření byla implementována v souladu se základními právy. Státy by měly vytvořit specializované orgány, které by pomáhaly nájemníkům a drobným dlužníkům jednat s různými subjekty a chránily by jejich práva. Příkladem by mohl být islandský dluhový ombudsman, který byl zřízen na Islandu během bankovní krize a který pomohl snižovat úroveň zadlužení islandských domácností.

### USA - federální úroveň

V souvislosti s epidemií covid-19 schválil Kongres zákon o hospodářském zabezpečení (Coronavirus Aid, Relief, and Economic Security (CARES) Act, dále jen „zákon CARES“) (P.L. 116-136)<sup>3</sup>. Tento zákon má pomoci v mezích federální kompetence jednotlivcům a podnikům poškozeným pandemií.

Ustanovení § 4024 zákona CARES stanoví dočasné moratorium na vystěhování nájemce a další opatření na ochranu nájemců v některých nájemních vztazích, které se týkají nemovitostí financovaných s federální pomocí.

Tato ochrana je navržena tak, aby zmírnila ekonomické dopady a dopady na veřejné zdraví související s vystěhování nájemců během epidemie covid-19. Opatření doplňují dočasná moratoria na vystěhování a zmrazení cen nájmu přijímaná ve federálních státech a městech guvernéry a starosty využívajícími nouzové pravomoci.

#### *Ochrana před vystěhováním a platbou za pronájem*

Zákon CARES § 4024 písm. b) zakazuje pronajímatelům nájemních bytů financovaných s federální pomocí zahájit řízení o vystěhování nebo „účtování poplatků, sankcí nebo jiných plnění“ proti nájemci kvůli nezaplacení nájemného. Ochranná lhůta činí 120 dnů od přijetí právního předpisu (předpis byl přijat 27. března 2020).

Ustanovení § 4024 písm. c) vyžaduje, aby pronajímatelé dotčených nemovitostí vydávali oznámení o vystěhování nájemcům alespoň 30 dní předem. Rovněž dotčeným pronajímatelům zakazuje vydávat oznámení o vystěhování během 120 denního období. Na rozdíl od ochrany před vystěhováním a zpožděním podle § 4024 písm. b), které se výslovně vztahují na prodlení s placením nájmu, § 4024 písm. c) se výslovně neváže na specifické důvody. To znamená, že toto ustanovení se vztahuje na oznámení o vystěhování z jakéhokoliv důvodu. Ustanovení ovšem nechrání nájemce před právními následky kvůli neplacení nájemného. Nájemce je stále povinen platit nájemné a v případě porušení této povinnosti může být vystěhován poté, co moratorium skončí.

Podle údajů Kongresové výzkumné služby se tyto právní předpisy vztahují na zhruba 43 milionů nájemců, kteří žijí ve zhruba 12, 3 milionu bytech postavených s federální pomocí. Kromě těchto opatření platí, že nájemci mohou být chráněni opatřeními, která přijímají jednotlivé federální státy, popř. obce v mezích své kompetence.

---

<sup>3</sup> <https://www.congress.gov/bill/116th-congress/senate-bill/3548/text>. Viz též CARES Eviction Moratorium. CRS 2020. Dostupné z (www): <https://crsreports.congress.gov/product/pdf/IN/IN11320>

## Itálie

Na prodlení v závazkových vztazích se vztahuje ustanovení čl. 91 zákonného nařízení č. 18 ze dne 17. března 2020<sup>4</sup>. Podle tohoto ustanovení platí, že je vyloučena odpovědnost nájemce za prodlení v případě, že jeho odpovědnost je založena karanténními opatřeními vlády stanovenými v tomto zákoněm nařízení. V praxi to znamená, že nemohou být pronajímatelem uplatněna ustanovení, která se týkají porušení povinnosti nájemce – typicky může jít o výpověď či požadavek na náhradu škody kvůli nezaplacení nájemného z důvodu karanténních opatření.<sup>5</sup>

## Spojené království

S účinností od 26. března 2020 ve Spojeném království platí Coronavirus Act 2020<sup>6</sup>, jehož účelem je reagovat na pandemii covidu-19. V období do 30. září 2020 pro všechny výpovědi z nájmu platí 3 měsíční výpovědní lhůta. Všechna probíhající řízení o vystěhování nemovitosti (tzv. *seeking possession*) se pozastavují. Pokud již byla podána výpověď, tak výpovědní lhůta je minimálně 3 měsíce. Po uplynutí 3 měsíců může pronajímatel požádat soud o svolení s vystěhováním, pokud se nájemce již nevystěhoval. V praxi mu však toto svolení nemůže být soudem vydáno, neboť řízení o vystěhování jsou pozastavena.

Nájemci mají stále povinnost platit nájemné. V případě, že nájemce předpokládá, že nebude moci nájemné zaplatit, měl by se podle doporučení vlády obrátit na pronajímatele, aby situaci společně vyřešili. Vláda v tomto ohledu apeluje na nájemce a pronajímatele, aby se pokusili najít kompromis. Pokud mají nájemci problémy se zaplacením nájemného, mohou požádat o finanční podporu od státu.

## Irsko

27. března 2020 vešla v účinnost Emergency Measures in the Public Interest (COVID-19) Act 2020<sup>7</sup>, které mají chránit zájmy nájemců a pronajímatelů během nouzového stavu. Opatření mj. zakotvila stav nouze na 3 měsíce, tato doba se však může změnit.

Během nouzového stavu nemůže být dána nájemci výpověď z nájmu. Pokud byla podána výpověď již před nouzovým stavem, tak je výpovědní lhůta pozastavena a nájemci nejsou povinni opustit obydli. Vydávání oznámení o zvýšení nájemného je rovněž pozastaveno. V případě, že bylo oznámení vydáno již před začátkem nouzového stavu, je takové zvýšení nájemného pozastaveno. Nájemce je ale stále povinen platit nájemné. Povinnosti pronajímatele vůči nájemci se nemění.

Pronajímatelům vláda doporučuje, aby s nájemci aktivně řešili případné vzniklé problémy související s placením nájmu. Nájemcům vláda doporučuje, aby svoji eventuální nemožnost platit

---

<sup>4</sup> Dostupné z (www): <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2020/03/17/20G00034/sg>

<sup>5</sup> Dále viz např. <https://www.squirepattonboggs.com/-/media/files/insights/publications/2020/04/covid19-government-measures-in-real-estate-europe/covid19-government-measures-in-real-estate-europe.pdf>

<sup>6</sup> [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/876500/Consolidated\\_Landlord\\_and\\_Tenant\\_Guidance\\_COVID\\_and\\_the\\_PRS\\_v4.2.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/876500/Consolidated_Landlord_and_Tenant_Guidance_COVID_and_the_PRS_v4.2.pdf)

<http://www.legislation.gov.uk/ukpga/2020/7/schedule/29>

<https://www.gov.uk/guidance/government-support-available-for-landlords-and-renters-reflecting-the-current-coronavirus-covid-19-outbreak>

<https://www.gov.uk/government/news/payment-holidays-offered-to-help-to-buy-homeowners-affected-by-covid-19>

<sup>7</sup> Viz též

[https://www.housing.gov.ie/sites/default/files/publications/files/guidance\\_document\\_support\\_for\\_landlords\\_and\\_tenants.pdf](https://www.housing.gov.ie/sites/default/files/publications/files/guidance_document_support_for_landlords_and_tenants.pdf)

[https://www.housing.gov.ie/sites/default/files/publications/files/guidance\\_document\\_support\\_for\\_landlords\\_and\\_tenants.pdf](https://www.housing.gov.ie/sites/default/files/publications/files/guidance_document_support_for_landlords_and_tenants.pdf)

nájemné řešili aktivně s pronajímatelem a Ministerstvem práce a sociálních věcí (*Department of Employment and Social Protection*). Nájemce si v případě nemožnosti platit může zažádat o finanční podporu od státu.

Pokud byl nájemce písemně upozorněn na to, že nezaplatil nájemné a má nájemní smlouvu uzavřenou na méně než 6 měsíců, má nájemce 28 dní (původně 14 dní) na to, aby nájemné zaplatil. Až po uplynutí této doby může pronajímatel zahájit další právní kroky.

Nájemci, u nichž bylo zahájeno vystěhovávání, mohou zůstat v obydlí v případě, že budou dále platit nájemné. Pokud ale Rada bytových domů (*Residential Tenancies Board*) rozhodne ve prospěch pronajímatele, nájemce se musí vystěhovat.

### Španělsko<sup>8</sup>

Ve Španělsku platí královské zákonné nařízení č. 11/2020 ze dne 31. března, které má zmírnit sociální ekonomické dopady koronaviru (*Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al covid-19*).

Vyklízení nemovitostí jsou pozastavena na 6 měsíců od začátku stavu nouze. Automaticky se prodlužují nájemní smlouvy - ty které měly vypršet do 3 měsíců od začátku stavu nouze, se prodlužují o 6 měsíců, přičemž nájemní podmínky jsou stejné jako v původní smlouvě.

Pokud pronajímatel vlastní více než 10 nemovitostí a ještě se nedomluvil s nájemcem ohledně nájemného během stavu nouze, platí, že povinnost platit nájemné se v případě neschopnosti nájemce jej zaplatit automaticky odkládá maximálně o 4 měsíce. Takto nezaplacené nájemné je nájemce povinen splatit do 3 let. Nezaplacené nájemné nepodléhá úrokům ani pokutám. Variantou je snížení nájemného o 50 % po dobu trvání stavu nouze. Z těchto variant si volí pronajímatel.

Pokud je majitel malým vlastníkem nemovitostí (má jich méně než 10), může nájemce požádat o odklad nájemného. Pronajímatel má 7 dní na to, aby návrh přijal, domluvil se na změně, nebo ho odmítl. Pokud se nedohodnou, může nájemce zažádat stát o finanční podporu, přičemž tato podpora je vyplacena přímo pronajímateli v maximální výši 6 měsíčního nájemného a má být nájemníkem vrácena v maximální lhůtě 10 let.

Pokud nájemce nemůže platit nájemné a žádá o moratorium nebo finanční pomoc, musí doložit, že je osoba ekonomicky ohrožená. Za osobu ekonomicky ohroženou osoba je považována osoba, která je povinna platit nájem a je buď nezaměstnaná, nebo patří do skupiny lidí s dočasnou prací, nebo zkrátila svůj pracovní úvazek z důvodu péče, nebo jiných podstatných okolností, které předpokládají podstatnou ztrátu příjmu měsíc před podáním žádosti o moratorium. Zneužití příspěvku je sankcionováno.

Po zrušení nouzového stavu a zrušení dočasných opatření může nájemce, který prokáže, že se dostal do těžké situace kvůli pandemii a nemůže si najít nové bydlení, požádat o pozastavení vyklízení bytu.

Použité zdroje: dle textu

---

<sup>8</sup> <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208&p=20200422&tn=1#a1>  
<https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/paginas/2020/110420ayuda-alquiler.aspx>  
[https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/presidencia/Paginas/2020/31032020\\_medidasacovid.aspx](https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/presidencia/Paginas/2020/31032020_medidasacovid.aspx)