

# **PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY**

Poslanecká sněmovna

2020

VIII. volební období

---

## **Pozměňovací návrh**

**poslanců Věry Kovářové a Jana Farského**

**k vládnímu návrhu zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie  
koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání**

(Sněmovní tisk 816)

Návrh zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání, se mění takto:

1. V § 3 odst. 1 se za slova „*pokud prodlení nastalo*“ vkládají slova „*v rozhodné době*.“ Dosavadní písmena a) a b) se vypouští.
2. V § 3 se odstavec 3 vypouští. Dosavadní odstavec 4 se označuje jako 3.
3. V § 3 odst. 3 (*původně označeném jako 4*) se před větou „*Neuhradí-li nájemce v ochranné době všechny pohledávky, které se staly splatnými v rozhodné době, má pronajímatel právo vypovědět nájem; výpovědní doba činí 5 dní.*“ vkládá věta „*Nájemce je povinen uhradit všechny pohledávky, které se staly splatnými v rozhodné době a které nájemce řádně neuhradil, do konce ochranné doby.*“
4. V § 3 odst. 3 (*původně označeném jako 4*) se vypouští slova „*nebo stane-li se jinak nepochybným*“.
5. V § 3 se za odstavec 3 (*původně označený jako 4*) vkládá nový odstavec 4, který zní:  
*„Zanikne-li či skončí nájem před uplynutím ochranné doby, je nájemce povinen uhradit všechny pohledávky, které se staly splatnými v rozhodné době, do 30 dnů od zániku či skončení nájmu.“*
6. V § 4 odst. 1 se slova „*poté, co pominuly okolnosti podle § 3 odst. 1 písm. b), nejdříve však po skončení nouzového stavu,*“ nahrazují slovy „*po skončení rozhodné doby*“.

## **Zdůvodnění navrhované změny:**

K bodu 1 a 2

Navržená ustanovení je nutné vypustit. Lze očekávat, že pro nájemce bude mnohdy problematické prokazovat, že prodlení nastalo převážně v důsledku epidemie. Navrhovaným ustanovením vzniknou nedůvodné rozdíly např. v tom smyslu, že splátky úvěrů se odkládají všem bez prokazování, zatímco nájemce musí své prodlení odůvodňovat.

K bodu 3

Navrhovaný zákon se nezabývá splatností neuhrazených pohledávek pronajímatele vůči nájemci, které se staly splatnými v rozhodné době a které nájemce v rozhodné době neuhradil. Navrhujeme, aby byla nájemci uložena povinnost uhradit takovéto pohledávky do konce ochranné doby. Tímto bude zároveň stanoven okamžik, k jakému bude pronajímateli umožněno vymáhat neuhrazené nájemné po nájemci.

K bodu 4

Jedná se o velmi neurčité ustanovení, které má potenciál v praxi vyvolávat výkladové spory. Z tohoto důvodu navrhujeme jeho vypuštění.

K bodu 5

Navrhovaný zákon se nezabývá úpravou splatnosti neuhrazených pohledávek, které se staly splatnými v rozhodné době, a to v případě zániku či skončení nájmu před uplynutím ochranné doby. Navrhujeme, aby nájemci byla stanovena povinnost tyto pohledávky uhradit ve lhůtě 30 dnů od zániku či skončení nájmu, což považujeme za vyvážené jak na straně nájemce, tak i na straně pronajímatele.

K bodu 6

Změna v § 4 navazuje na změnu v § 3 odst. 1 a odst. 3.

V Praze 6. 4. 2020

Ing. Věra Kovářová, v. r.

Mgr. Jan Farský, v. r.

## Platné znění příslušných částí zákona s vyznačením změn:

### § 3

(1) Pronajímatel nemůže v ochranné době nájem jednostranně ukončit pouze z důvodu, že je nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího k podnikání, pokud prodlení nastalo **v rozhodné době**.

a) ~~v rozhodné době, a~~

b) ~~převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo provozování podnikatelské činnosti.~~

(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 osvědčí okolnosti prodlení podle odstavce 1 písm. b).~~

**(4) (3) Nájemce je povinen uhradit všechny pohledávky, které se staly splatnými v rozhodné době a které nájemce řádně neuhradil, do konce ochranné doby.** Neuhradí-li nájemce v ochranné době všechny pohledávky, které se staly splatnými v rozhodné době, má pronajímatel právo vypovědět nájem; výpovědní doba činí 5 dní. Pronajímatel má toto právo i tehdy, prohlásí-li nájemce ~~nebo stane-li se jinak nepochybným~~, že tyto pohledávky ani v ochranné době neuhradí.

**(4) Zanikne-li či skončí nájem před uplynutím ochranné doby, je nájemce povinen uhradit všechny pohledávky, které se staly splatnými v rozhodné době, do 30 dnů od zániku či skončení nájmu.**

### § 4

(1) Pronajímatel může ~~poté, co pominuly okolnosti podle § 3 odst. 1 písm. b), nejdříve však po skončení nouzového stavu,~~ **po skončení rozhodné doby** požadovat zrušení nájmu, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby omezení ve stanoveném rozsahu snášel, zejména je-li pronájem jediným zdrojem jeho obživy.