

PARLAMENT ČESKÉ REPUBLIKY

Poslanecká sněmovna

2020

VIII. volební období

Pozměňovací návrh

Milana Poura

k vládnímu návrhu zákona 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

(sněmovní tisk 815)

I. Text pozměňovacího návrhu:

V § 3 se za odstavec 4 vkládá nový odstavec 5, který zní:

„(5) Platby nájemného, které nájemce zaplatí v ochranné době po skončení rozhodné doby, se započtou postupně na úhradu nájemného splatného po skončení rozhodné doby, pokud nájemce neurčí jinak. Poté, co bude takto zaplacené nájemné za období do ukončení ochranné doby nebo ukončení doby nájmu, nastane-li dříve, se platby nájemného zaplacené nájemcem započtou postupně na nájemné, jehož splatnost nastala v rozhodné době, neurčí-li nájemce jinak.“

V § 3 se stávající odstavec 5 přečísluje, tedy bude nově označen jako odstavec 6.

II. Odůvodnění:

Vládní návrh zákona má za cíl vytvořit období – rozhodné doby, po které nájemci nehrozí jednostranné ukončení nájemného pro neplacení s tím, že takto vzniklé dlužné nájemné má být zaplacené do konce ochranné doby, tj. do 31.5.2021.

Přestože důvodová zpráva uvádí, že se prodlužuje doba splatnosti těchto pohledávek, v textu zákona takové ustanovení navrženo není – ten pouze odebírá právo pronajímateli na jednostranné ukončení nájmu z důvodu neplacení, právo na vymáhání dlužné nájemného není dotčeno.

Podle ustanovení § 1933 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“): „Je-li dlužník dlužen z několika závazků k plnění stejného druhu a neurčí-li při plnění, na který dluh plní, započte se plnění nejprve na závazek, o jehož splnění věřitel dlužníka již upomenul, jinak na závazek nejméně zajištěný. Při stejné míře zajištění několika závazků se plnění započte nejprve na závazek nejdříve splatný.“

Při aplikaci § 1933 Občanského zákoníku by pravidelně docházelo k tomu, že nájemce, na nějž se navrhovaná úprava uplatní, po skončení rozhodného období začne platit nájemné tak, jak je k tomu zavázán, avšak toto nájemné si pronajímatel započte na první dlužné nájemné nezaplacené v rozhodné době. V případě, že by rozhodná doba skončila 30.9.2020, nájemné zaplacené v říjnu 2020 by takto bylo pronajímatelem započteno na úhradu prvního dlužného nájemného v rozhodné době (např. v dubnu 2020), přičemž tímto způsobem by nájemce platící nájemné za říjen, listopad a prosinec 2020 pozbyl ochrany, kterou mu zákon dává, neboť jeho platby by byly započteny na nájemné za duben, květen a červen 2020 a naopak nájemné za říjen, listopad a prosinec 2020 by bylo nezaplacené, což by byl důvod k jednostrannému ukončení nájmu ze strany pronajímatele pro neplacení již v prosinci 2020 namísto zamýšleného 1.6.2021, tedy téměř o půl roku dříve.

Tomuto má navrhovaný pozměňovací návrh zabránit.

V Praze dne 6.4.2020

Milan Pour v.r.

III. Navrhované znění § 3 vládního návrhu zákona s vyznačenou změnou:

„§ 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) Platby nájemného, které nájemce zaplatí v ochranné době po skončení rozhodné doby, se započtou postupně na úhradu nájemného splatného po skončení rozhodné doby, pokud nájemce neurčí jinak. Poté, co bude takto zaplacené nájemné za období do ukončení ochranné doby nebo ukončení doby nájmu, nastane-li dříve, se platby nájemného zaplacené nájemcem započtou postupně na nájemné, jehož splatnost nastala v rozhodné době, neurčí-li nájemce jinak.

~~(5)~~(6) 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.