

# 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 nevlastní, 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 vymežit 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 přijetí 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.