



Vyjádření ČAK k vládnímu návrhu zákona na ochranu nájemců

Vláda předložila Poslanecké sněmovně návrh zákona, jehož cílem je ochrana nájemců (a stejnou měrou i podnájemců) proti jednostrannému ukončení nájmu pronajímatelem, a to po dobu trvání tzv. ochranné doby, která se stanoví do 31. 5. 2021 (viz [sněmovní tisk 815](#)). Návrh zákona má být projednán ve stavu legislativní nouze.

Česká advokátní komora si je vědoma skutečnosti, že celá společnost momentálně čelí mimořádné situaci, která je naprosto ojedinělá, nebylo možno ji předvídat (natož se na ni připravit) a má rozsáhlé negativní důsledky hospodářské i sociální. Z tohoto důvodu je vyhlášení stavu legislativní nouze naprosto namístě a odpovídá podmínkám, které zákon stanoví.

Na druhou stranu je potřeba jednoznačně konstatovat, že i za situace, kdy byl vyhlášen nouzový stav a společně s ním celá řada mimořádných opatření, nemůže Poslanecká sněmovna rezignovat na svou ústavní úlohu, kterou ve stavu legislativní nouze má. Tou je posouzení, zda vládou navržené návrhy zákonů skutečně splňují požadovanou podmínku nezbytnosti a naléhavosti, která jako jediná odůvodňuje přijetí návrhu zákona Poslaneckou sněmovnou ve zkráceném jednání. Je totiž nutné vyzdvihnout fakt, že právní stát v rámci rozvinuté demokratické společnosti založené na úctě k základním právům a svobodám dokáže čelit i takovým výzvám, jako je probíhající epidemie Covid-19, aniž by ustupoval z ústavních standardů a mantinelů stanovených pro legislativní proces.

Pokud by však Poslanecká sněmovna shledala, že zde prostor pro urychlené přijetí navrhovaného zákona je, považuje Česká advokátní komora za nutné upozornit na zásadní problém, který přináší.

Vládní návrh zákona předpokládá, že se nájemci dostanou do potíží s placením nájemného z důvodu nezaměstnanosti nebo ztráty příjmů vzniklých v přímém důsledku epidemie nového typu koronaviru. Je však potřeba poukázat na fakt, že tím vzniká obdobná situace jako při jakékoli jiné události, kdy se zvyšuje míra nezaměstnanosti, což znamená, že pro tyto účely je zde stát a jeho systém sociálního zabezpečení předvídaný Ústavou ČR a Listinou základních práv a svobod, aby nájemcům pomohl v tíživé životní situaci, ve které se nezavineně ocitli.

Pokud je ovšem vláda přesvědčena, že běžné mechanismy nebudou v tomto případě dostatečné, je potřeba přijít s dočasným řešením vzniklé situace a zajistit, aby si osoby, které se ocitnou bez dostatečných příjmů, byly schopny udržet střechu nad hlavou, aniž by přitom docházelo k zásahům do ústavních práv.

Původní návrh zákona totiž mylně vycházel z názoru, že ochranu nájemcům mají poskytnout pronajímatelé tím, že nebudou smět dát nájemcům výpověď z důvodu dlužného nájemného, došlo-li k prodlení s placením nájemného převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které nájemci znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo řádnou úhradu nájemného. Takovéto řešení je však problematické a neodpovídá ústavním limitům dané situace. Nelze totiž očekávat, že stát bude plnit svou funkci tím, že ji bude jednoduše přenášet na určitou skupinu obyvatelstva.

Česká advokátní komora považuje za nutné na toto upozornit a zároveň navrhuje, aby pro účely zajištění bydlení mohli nájemci čerpat příspěvek na bydlení, což je dávka státní sociální podpory k tomu přímo určená. Pokud tedy vláda považuje za nutné, aby bylo o nájemce postaráno bez ohledu na to, zda splňují dosavadní zákonné podmínky pro výplatu této dávky či nikoli, navrhuje se stanovit zvláštní podmínku, kdy nárok na



příspěvek na bydlení vzniká rovněž tehdy, pokud je nájemce v prodlení s placením nájemného z důvodů vzniklých převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo řádnou úhradu nájemného.

Tímto způsobem zákon zabezpečí, že každý, komu se sníží příjmy v důsledku epidemie, bude mít nárok na čerpání příspěvku na bydlení, tak jak právní předpisy upravující sociální zabezpečení předpokládají. Ve stavu legislativní nouze, kdy legislativní proces neumožňuje prakticky žádnou věcnou diskusi nad navrženými právními normami, je totiž více než kdy jindy potřeba v maximální možné míře využívat existujících zavedených institutů a nevymýšlet nebezpečné a nedomyšlené novoty, které mohou způsobit velké problémy hospodářské i organizačně-správní.

Přijetím shora uvedené navržené změny vláda mj. zajistí, že nájemci budou mít prostředky k hrazení nájemného, aniž by bylo dotčeno vlastnické právo pronajímatelů, kteří díky tomu budou schopni nejenom platit státu příslušné odvody (ať již jde o daň z příjmů nebo o DPH), ale především díky zachovaným příjmům z pronájmů nebudou vystaveni riziku dominového efektu, který by nastal, pokud by stát umožnil nájemcům neplatit po celou dobu trvání ochranné doby (tj. až do května 2021!) nájemné. Takovéto řešení by totiž bylo z ústavního hlediska nepřijatelné a vedlo by k zahlcení soudů nejrůznějšími druhy žalob.

Z tohoto důvodu zpracovala Česká advokátní komora pozměňovací návrh k tisku 815, který následně předala poslancům k případnému využití. Navrženému znění vyjádřila podporu např. Mgr. Daniela Zemanová, prezidentka Soudcovské unie ČR, která se rovněž přiklání k řešení využívajícímu stávající právní nástroje než k překotnému zavádění nových, byť ve vztahu k soudům upozorňuje, že při této variantě lze předpokládat jako nutný důsledek možné zvýšení sporů ve správním soudnictví.

Vedení ČAK