

COVID - 19

Vládní návrhy opatření ke zmírnění dopadů - aktualizováno

Vážení členové,

dne 8.4.2020 byly poslaneckou sněmovnou projednány návrhy zákonů, které mají vést ke zmírnění některých dopadů souvisejících s mimořádnou situací. Legislativní stav nouze umožňuje projednávání a hlasování v obou komorách Parlamentu ČR v řádu dnů. Přinášíme aktuální informace o návrzích týkajících se také BD a SVJ ve znění, které schválila poslanecká sněmovna. Návrhy ještě musí projednat a schválit senát a podepsat prezident. Hlasování v senátu je na programu ve čtvrtek 16.4.2020.

Text původní verze návrhů je k dispozici v e-knihovně (po přihlášení na <https://www.scmbd.cz/folder/100/display/>) na stránkách poslanecké sněmovny lze dohledat pozměňovací návrhy i schválená znění (<https://www.psp.cz/sqw/tisky.sqw?tx=1>). **Významnější změny v senátu se vzhledem k rozvržení sil ve sněmovně neočekávají.**

číslo tisku		oblast úpravy (zmírnění dopadů s uvedením skupiny osob, které se týká)
sněmovna	senát	
807	233	osoby účastníci se soudního řízení, poškozené, oběti trestných činů a právnické osoby
813	229	splácení úvěrů
815	234	nájem bytů a plnění spojené s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty
816	239	nájem prostor sloužících podnikání

K jednotlivým oblastem úpravy konkrétně:

1) Rozhodování orgánů právnických osob (tisk 807)

➤ Korespondenční hlasování a hlasování pomocí techniky: Navrhuje se, aby orgán právnické osoby (představenstvo a kontrolní komise BD, výbor SVJ, ale i členská schůze BD nebo shromáždění vlastníků) mohl rozhodovat **mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků** i v případech, kdy takový způsob rozhodování není upraven ve stanovách. Podmínky rozhodování určí statutární orgán, pokud dosud nejsou ve stanovách upraveny.

Totéž platí pro rozhodování **shromáždění delegátů**, u něhož jinak zákon hlasování na dálku (jinak také hlasování „per rollam“) výslovně zakazuje. Na rozhodování delegátů per rollam mají být použita ustanovení ZOK o korespondenčním hlasování členské schůze družstva.

2) Uplynutí funkčního období (tisk 807)

➤ Automatické prodloužení funkčního období: Pokud uplyne funkční období člena voleného orgánu právnické osoby v době po účinnosti projednávaného zákona, **má se prodloužit jeho funkční období až do uplynutí 3 měsíců ode dne následujícího po dni skončení**

mimořádného opatření při epidemii; to platí i tehdy, uplyne-li funkční období v době 1 měsíce ode dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření.

Pokud by dosavadní člen orgánu s prodloužením svého funkčního období nesouhlasil, musel by svůj nesouhlas doručit právnické osobě ještě před skončením funkce. V tomto případě by se funkční období neprodlužovalo.

➤ Obnovení funkčního období se souhlasem člena orgánu: Pokud by uplynulo funkční období člena voleného orgánu právnické osoby v době od 12.3.2020 do účinnosti projednávaného zákona, jeho funkce by se obnovila, pokud by doručil právnické osobě svůj souhlas s obnovením funkce; funkce by zanikla uplynutím 3 měsíců ode skončení mimořádného opatření.

➤ Kooptace: Neklesne-li počet členů voleného orgánu pod ½, může v době nouzového stavu orgán jmenovat náhradní členy do příštího zasedání nejvyššího orgánu, a to i tehdy, když to nepřipouští stanovy. Kooptace bude tedy možná i bez výslovné úpravy ve stanovách v představenstvu a kontrolní komisi BD. Ve společenství vlastníků byla občanským zákoníkem kooptace připuštěna bez úpravy ve stanovách i dříve.

3) Schvalování účetní závěrky bytových družstev (tisk 807)

➤ Prodlužuje se lhůta ke schválení: Účetní závěrka v bytových družstvech (a ostatních obchodních korporacích) by mohla být schválena až do uplynutí 3 měsíců po skončení mimořádného opatření, nejpozději však do 31.12.2020.

4) Nájemné v bytech (tisk 815)

➤ Nájem nesmí být ukončen z důvodu neplacení nájemného až do skončení ochranné doby: „Ochranná doba“ byla při projednání v poslanecké sněmovně zkrácena a poběží od 12.3.2020 do 31.12.2020. Ochrana se vztahuje na nájemné splatné v „rozhodné době“, tj. od 12.3.2020 do dne následujícího po skončení mimořádného opatření, nejpozději však do 30.7.2020. Neplacení by mělo být způsobeno převážně v důsledku omezujících opatření při epidemii, což by měl nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu doložit potvrzením od příslušného úřadu práce ČR (zákon předpokládá, že bude vydán metodický pokyn pro seznam podkladů, jejich formu a náležitosti, které bude muset nájemce úřadům práce kvůli vydání potvrzení předložit). Jiná práva pronajímatele by však neměla být dotčena, včetně nároku na úrok z prodlení z pozdního zaplacení (úrok z prodlení lze však požadovat pouze do výše stanovené právním předpisem – viz dále bod 11)).

Pokud nájemce nezaplatí dlužné nájemné do 31.12.2020, může pronajímatel ukončit nájem bez výpovědní doby.

Po skončení nouzového stavu mají mít pouze omezenou ochranu nájemci tam, kde je pronajímatel na příjmu z nájemného existenčně závislý nebo kde po něm nelze spravedlivě požadovat, aby snášel omezení stanovená tímto zákonem.

Pozn. SČMBD:

Zásadní otázku, zda se výše uvedená ochranná doba vztahuje i na vztah mezi bytovým družstvem a členem, zákon neřeší. Navržené znění zákona lze vyložit i tak, že se na bytová družstva nevztahuje, neboť ta nemohou ukončit nájem jednostranně výpovědí. Konec nájmu je v BD důsledkem jiného právního jednání, a tím je vyloučení (které nelze učinit s okamžitou účinností). Nájemné nevytváří zisk, ale pokrývá vznikající náklady.

Přesto doporučujeme, aby BD nepřistupovala k vylučování členů pro prodlení, které by se týkalo pouze nájemného splatného „rozhodné době“. Soudy budou pravděpodobně k mimořádné situaci v případných sporech o platnost vyloučení významně přihlížet ve prospěch nájemců – členů BD.

5) Podnikatelský nájem (tisk 816)

Podobně jako u bytů se uvažuje o ochranné době pro podnikatele v provozovnách.

➤ Nájem nesmí být ukončen z důvodu neplacení nájemného až do skončení ochranné doby: Uvažovaná „ochranná doba“ se původně navrhovala výrazně delší než u bytů – do r. 2022, nakonec však byla zkrácena také do **31.12.2020** (do této doby je podnikatel povinen dlužné nájemné doplatit). Ochrana by se měla vztahovat se na nájemné splatné v „rozhodné době“, která je na rozdíl od rozhodné doby pro nájemné v bytech dána pevnými daty **od 12.3.2020 do 30.6.2020**. Neplacení by mělo být způsobeno převážně **v důsledku omezujících opatření při epidemii, což by měl nájemce pronajímateli doložit listinami do 15 dnů ode dne, kdy nastalo první prodloužení s placením**. Pronajímateli zůstává nárok na úroky z prodloužení, ovšem pouze v zákonné výši – k tomu viz níže bod 11), bez ohledu na výši úroků sjednaných.

Pokud by nájemce nezaplatil dlužné nájemné do 31.12.2020, mohl by pronajímatel ukončit nájem s 5-ti denní výpovědní dobou. Totéž právo má pronajímatel v okamžiku, kdy nájemce prohlásí, že dlužné nájemné neuhradí.

Poslanecká sněmovna doplnila také pravidlo pro případy, kdy skončí nájem před koncem ochranné doby: nájemce je povinen uhradit všechny pohledávky splatné v rozhodné době do 30 dnů od zániku či skončení nájmu.

Nájemce nebude po skončení nouzového stavu chráněn v případech, kdy nelze na pronajímateli spravedlivě požadovat, aby omezení vyplývající z výše uvedených pravidel ve stanoveném rozsahu snášel. V takovém případě může pronajímatel požadovat zrušení nájmu.

6) Služby – vyúčtování, finanční vypořádání a placení záloh (tisk 815)

➤ Prodloužení lhůty pro doručení vyúčtování: Navrhuje se prodloužení lhůty pro doručení vyúčtování služeb v domě s byty za rok 2019 jejich příjemcům až **do 1. září 2020**.

➤ Vypořádání vyúčtování: Lhůta pro povinnost provést finanční vyrovnání vyúčtování se oproti původnímu návrhu **nemění** a uplatní se podle § 7 odst. 3 zákona o službách lhůta **4 měsíců ode dne doručení vyúčtování** příjemci služeb.

➤ Zálohy na služby v r. 2020 mají nájemci povinnost platit i během rozhodné doby, i kdyby se na ně jinak vztahovala ochrana před skončením nájmu pro přechodnou nemožnost platit nájemné.

7) Splácení úvěrů (tisky 813 a 815)

➤ Splátky úvěrů poskytnutých SFRB mohou být odloženy včetně příslušenství. Odklad se navrhuje na dobu **do 30.11.2020**, příjemce úvěru musí **doložit neschopnost splácet** v důsledku mimořádného opatření. Po příjemci úvěru nelze požadovat úhradu nákladů ani jinou úhradu (více viz sn. tisk 815).

➤ Splátky ostatních úvěrů (bankovních i nebankovních) mohou být odloženy. Za toto období trvá povinnost platit na úrok, byť jeho splatnost nastane později. Odklad by se týkal úvěrů sjednaných a čerpaných před 26.3.2020 (u hypoték není třeba do této doby ani čerpat). Odklad se navrhuje **na dobu do 31.10.2020 (6 měsíců) nebo do 31.7.2020 (3 měsíce)**. Doba odkladu závisí na oznámení úvěrované osoby. I po dobu neplacení úvěru mají úvěrující osoby nárok na úrok, který je u spotřebitelů omezen výší reposazby vyhlášené ČNB + 2%, u podnikatelů mají nárok na úrok sjednaný. Úroky se doplácí při jednorázovém splacení úvěru nebo po doplacení poslední splátky. **Zájemce o odklad splátek nemusí dokazovat**, že neschopnost splácet vznikla v důsledku mimořádných opatření, **musí však o úvěrující osobu o využití ochranné doby informovat**. Při využití ochranné doby nesmí úvěrovaný zmenšovat svůj majetek, aby neohrozil budoucí splacení.

8) Výkon rozhodnutí a exekuce (tisk 807)

➤ Nebude prováděn výkon rozhodnutí prodejem movitých věcí a nemovitostí, v nichž má povinný místo trvalého pobytu, až do 30.6.2020 (neplatí pro vymáhání pohledávek na výživném a pohledávek z trestných činů).

➤ Nebude možné v exekuci nebo při výkonu rozhodnutí prodat nemovitost, v níž má povinný trvalý pobyt, jestliže vymáhaná pohledávka nepřesahuje 100.000,- Kč: Soud v takovém případě výkon rozhodnutí nebo exekuci zastaví. Dosavadní hranice činila 30.000,- Kč (viz § 336i občanského soudního řádu – „o.s.ř.“). Nové pravidlo má platit i pro řízení zahájená před účinností novely. **Jedná se trvalou novelizací o.s.ř., bude tedy platit i po zrušení mimořádných opatření.**

Pozn. SČMBD:

Neprošel původní návrh týkající se automatického zastavení déletrvajících neúspěšných exekucí.

9) Oddlužení (tisk 807)

➤ Zmírnění podmínek pro oddlužení: Pro oddlužení, v nichž bylo vydáno rozhodnutí o úpadku do 31.5.2019 (před „velkou“ novelou insolvenčního zákona), má být umožněno plnění ve splátkách, na které by jinak dlužník nedosáhl. Soud nemá rušit schválené oddlužení, pokud dlužník nemohl splnit splátkový kalendář převážně v důsledku okolností způsobených mimořádnými opatřeními při epidemii. Připouští se výslovně nižší uspokojení věřitelů než 30%. **„Stará“ oddlužení by tak získala podobnou výhodu jako oddlužení zahájená po 1.6.2019.**

10) Prominutí zmeškání procesních lhůt (tisk 807)

Účastníkovi řízení, který nemohl učinit v důsledku opatřeních při epidemii některý z procesních úkonů v občanském soudním řízení, ve správním soudnictví, exekučním řízení, insolvenčním řízení, trestním řízení nebo v řízení před Ústavním soudem, má být poskytnuta **dodatečná lhůta podat žádost o prominutí zmeškání lhůty a zmeškaný úkon učinit**. Pro jednotlivé typy řízení se stanoví přesnější podmínky pro výkon tohoto práva.

11) Prodlení (tisk 807)

➤ „Strop“ pro sankce z prodlení: Pokud dlužník prokáže, že nemohl dluh včas zaplatit z důvodu omezení plynoucího z mimořádného opatření nebo že mu bylo tímto omezením splacení dluhu podstatně ztěženo, může věřitel požadovat **sankci z prodlení pouze do výše zákonných úroků z prodlení, a to až do 30.6.2020**. Toto omezení se týká veškerých občanskoprávních vztahů (tj. i nájemného, plateb za služby, plnění z dodavatelských smluv apod.). Zákonný úrok z prodlení je upraven na základě § 1970 ObčZ nařízením vlády č. 351/2013 Sb. a odpovídá ročně vyšší repo sazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 %. Ke dni 1.1.2020 činila repo sazba ČNB 2%. Úrok z prodlení pro I. pololetí roku 2020 tedy činí 10% p.a.

O výsledku závěrečného hlasování v senátu a konečném znění navrhovaných opatření Vás budeme informovat.

Zpracováno dne 14. dubna 2020

Mgr. Kateřina Horáková

legislativně-právní oddělení SČMBD