

COVID - 19

Schválené zákony ke zmírnění dopadů – k 24.4.2020

Vážení členové,

přinášíme opět aktuální informace o zákonech a dalších předpisech týkajících se také BD a SVJ k 24.4.2020. Zákony mají vést ke zmírnění některých dopadů souvisejících s mimořádnou situací. Legislativní stav nouze umožnil zrychlené projednávání a hlasování v Parlamentu ČR. **Zákony týkající se nájmu bytů a podnikatelských prostor** byly sice už podepsány prezidentem, ale dosud nevyšly ve sbírce zákonů a **nejsou tedy zatím účinné**. Jejich zveřejnění (a účinnost) se očekává dnes nebo v pondělí 27.4.2020.

číslo tisku		číslo předpisu účinnost	a oblast úpravy
sněmovna	senát		
807	233	191/2020 Sb. účinný od 24.4.2020	právnícké osoby, rozhodování právníckých osob, funkční období jejich orgánů, osoby účastníci se soudního řízení, exekuční a insolvenční řízení, poškození, oběti trestných činů
813	229	177/2020 Sb. účinný od 17.4.2020	splácení úvěrů
815	234	podepsán prezidentem, dosud nenabyl účinnosti	nájem bytů a plnění spojené s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty
816	239	podepsán prezidentem, dosud nenabyl účinnosti	podepsán prezidentem, dosud nezveřejněn: nájem prostor sloužících podnikání

K jednotlivým oblastem úpravy konkrétně:

1) Rozhodování orgánů právníckých osob (zákon 191/2020 Sb. účinný od 24.4.2020)

➤ **Rozhodování členských schůzí, shromáždění delegátů BD a shromáždění vlastníků SVJ:** Ode dne **ode dne 24.4.2020** mohou výše uvedené orgány (včetně shromáždění delegátů, pro něž jinak zákon tento způsob rozhodování zakazuje) rozhodovat **mimo zasedání v písemné formě (korespondenčně) nebo s využitím technických prostředků** i v případech, kdy takový způsob rozhodování není upraven ve stanovách (viz § 19 zákona č. 191/2020 Sb.). Podmínky rozhodování určí statutární orgán, pokud dosud nejsou ve stanovách upraveny.

Na **rozhodování delegátů** per rollam mají být použita ustanovení § 652 a násl. ZOK o korespondenčním hlasování členské schůze družstva. (Návrh rozhodnutí se zasílá delegátům a musí obsahovat text navrhovaného rozhodnutí, lhůtu pro doručení vyjádření a podklady potřebné pro jeho přijetí).

Výše uvedeným způsobem bude možno hlasovat až do doby, kdy budou trvat překážky, které znemožňují nebo podstatně znesnadňují běžný způsob rozhodování. Tyto překážky vyplývají z vládních opatření na základě krizového zákona, z opatření Ministerstva zdravotnictví nebo z opatření krajských hygienických stanic. O ukončení této doby Vás budeme informovat. (Dnešní situace je z právního pohledu lehce komplikovaná: soudem byla sice 23.4.2020 s účinností k 27.4.2020 zrušena opatření Ministerstva zdravotnictví, která dosud volný pohyb osob zakazovala. Ode dne 24.4.2020 byla tato opatření nahrazena rozhodnutími vlády podle krizového zákona. Tato vládní usnesení budou platit minimálně do 30.4.2020, do kdy prozatím

trvá nouzový stav. Je však možné, že dojde k prodloužení nouzového stavu, a tím i k opatření omezující volný pohyb a činnost fyzických a právnických osob).

Pokud bude rozhodování zahájeno přede dnem skončení mimořádných opatření, dokončí se za podmínek stanovených ve zmíněném zákoně. Rozhodnutí bude tedy platné, i když bude svolané rozhodování probíhat až v době skončení mimořádných opatření nebo pokud po skončení mimořádných opatření uplyne lhůta k vyjádření při korespondenčním hlasování.

➤ Rozhodování představenstva a kontrolní komise BD, výboru nebo kontrolní komise SVJ: Původně mělo být rozhodování menších orgánů upraveno stejným způsobem jaký je popsán v předchozím bodě (možnost korespondenčního hlasování a hlasování pomocí technických prostředků, i když není výslovně připuštěn ve stanovách). Tuto možnost však zablokovalo ve stejný den vydání vládního krizového opatření č. 194/2020 Sb., kterým byl v podstatě zrušen zákaz volného pohybu osob, upraven pohyb osob na veřejně přístupných místech v počtu max. 10 a výslovně upraveny v čl. III. písm. d) podmínky pro účast na spolkové činnosti. Platí tedy, že orgány právnické osoby (spolku) mohou zasedat, pokud se setkání účastní ve stejný čas **nejvýše 10 osob**, mezi účastníky se bude dodržovat odstup nejméně 2 metry a bude k dispozici **nádoba s dezinfekčním prostředkem** na dezinfekci rukou.

Tam, kde není tato možnost upravena stanovami, budou moci statutární a kontrolní orgány rozhodovat korespondenčně nebo pomocí technických prostředků jen tehdy, pokud není možné dodržet podmínky upravené v čl. III. písm. d) vládního krizového opatření č. 194/2020 Sb. (to by muselo být v zápise o rozhodnutí zdůvodněno) nebo tam, kde je počet členů orgánu vyšší než 10.

2) Uplynutí funkčního období (zákon č. 191/2020 Sb. účinný od 24.4.2020)

➤ Obnovení funkčního období se souhlasem člena orgánu: Pokud **již uplynulo funkční období** člena voleného orgánu právnické osoby **v době od 12.3.2020 do 23.4.2020**, jeho funkce se **obnoví, pokud člen orgánu doručí právnické osobě svůj souhlas s obnovením funkce** (vzor dáme k dispozici do e-knihovny). **Funkce zanikne uplynutím 3 měsíců ode skončení mimořádného opatření.** Vzhledem k aktuální situaci by bylo funkční období tímto způsobem ukončeno k 1.8.2020 (nebude-li prodloužen nouzový stav).

➤ Automatické prodloužení funkčního období: Pokud **skončí funkční období** člena voleného orgánu právnické osoby v době **24.4.2020 a později**, **prodlouží se** podle § 20 zákona č. 191/2020 Sb. **jeho funkční období až do uplynutí 3 měsíců ode dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření při epidemii automaticky;** to platí i tehdy, uplyne-li funkční období v době 1 měsíce ode dne následujícího po dni skončení mimořádného opatření (prozatím do 1.6.2020). Rovněž v těchto případech bude funkční období **trvat minimálně do 1.8.2020**, **nedojde-li k prodloužení nouzového stavu.**

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.

➤ Kooptace: Neklesne-li počet členů voleného orgánu pod 1/2, může v době trvání mimořádných opatření – **prozatím tedy do 30.4.2020**, **nebude-li prodloužen nouzový stav**, **orgán jmenovat náhradní členy do příštího zasedání nejvyššího orgánu**, a to i tehdy, když to nepřipouští stanovy (viz § 20 odst. 3 zákona). 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 (zákon č. 191/2020 Sb. účinný od 24.4.2020)

➤ Prodlužuje se lhůta ke schválení: Účetní závěrka v bytových družstvech (a ostatních obchodních korporacích) může být schválena až **do uplynutí 3 měsíců po skončení mimořádného opatření (prozatím tedy do 1.8.2020), nejpozději však do 31.12.2020.**

4) Nájemné v bytech (sněmovní tisk 815, zákon dne 24.4.2020 podepsal prezident, ve sbírce zákonů bude zveřejněn v nejbližších dnech)

➤ Nájem nesmí být ukončen z důvodu neplacení nájemného až do skončení ochranné doby: „Ochranná doba“ běží **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 (pokud by nebyl prodloužen nouzový stav, vztahovala by se ochrana na nájemné splatné do 1.5.2020), 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, hrozí však obavy z přetížení úřadů práce). 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. **Tento závěr, tedy že se předpis nevztahuje na vztah mezi bytovým družstvem a jeho členem – nájemcem – potvrzuje stanovisko ministryně pro místní rozvoj, Kláry Dostálové, zaznamenané mj. na stenozáznamu z projednání zákona jako senátního tisku č. 234 Senátu ČR. Tímto způsobem lze tedy argumentovat vůči členům BD, kteří se na BD kvůli neplacení nájemného obracejí.**

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, zákon dne 24.4.2020 podepsal prezident, ve sbírce zákonů bude zveřejněn v nejbližších dnech)

Podobně jako u bytů se upravuje ochrana nájmu podnikatelů 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 prodlení s placením.** Pronajímateli zůstává nárok na úroky z prodlení, 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.

Pokud nájem skončí 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: zákon dne 24.4.2020 podepsal prezident, ve sbírce zákonů bude zveřejněn v nejbližších dnech)

➤ Prodloužení lhůty pro doručení vyúčtování: Ustanovení § 7 schváleného zákona prodlužuje lhůtu pro doručení vyúčtování služeb v domě s byty za rok 2019 jejich příjemcům až **do 1. září 2020.** Toto prodloužení lhůty platí pro vyúčtování, která měla být doručena příjemcům nejpozději v době od 24.4.2020 až do 31.8.2020. **Není třeba dokazovat, že nebylo možné vyúčtování vyhotovit a doručit dříve. Možnost doručit vyúčtování do 1.9.2020 trvá bez ohledu na délku nouzového stavu.**

➤ Vypořádání vyúčtování: Lhůta pro povinnost provést finanční vyrovnání vyúčtování se **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 (zákon č. 177/2020 Sb. účinný od 17.4.2020 a sněm. tisk 815 podepsaný prezidentem, dosud neúčinný)

➤ Splátky úvěrů poskytnutých SFRB mohou být odloženy včetně příslušenství až 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. Podrobnosti viz zákon č. 177/2020 Sb. Odklad se týká úvěrů sjednaných a čerpaných před 26.3.2020 (u hypoték není třeba do této doby ani čerpat). Odklad platí **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 (zákon č. 191/2020 Sb., účinný od 24.4.2020)

➤ 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.**

9) Oddlužení (zákon č. 191/2020 Sb., účinný od 24.4.2020)

➤ 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 tak získávají podobnou výhodu jako oddlužení zahájená po 1.6.2019.**

10) Prominutí zmeškání procesních lhůt (zákon č. 191/2020 Sb., účinný od 24.4.2020)

Účastníkovi řízení, který nemohl učinit v důsledku opatření 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, se poskytuje **dodatečná lhůta podat žádost o prominutí zmeškání lhůty a zmeškaný úkon učinit**. Pro jednotlivé typy řízení se stanoví přesnější podmínky pro výkon tohoto práva. Délka lhůt se pohybuje od 7 do 15 dnů. Lze uvažovat o tom, že k odstranění překážek k učinění úkonu došlo sice již zrušením zákazu volného pohybu osob (od 24.4.2020), lhůty však běží až od ukončení nouzového stavu, který zatím bude trvat minimálně do 30.4.2020.

11) Prodlení (zákon č. 191/2020 Sb., účinný od 24.4.2020)

➤ „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 ztíženo, může věřitel podle § 29 zákona požadovat **sankci z prodlení pouze do výše zákonných úroků z prodlení, a to od 12.3.2020 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 výši 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. Pro věřitele to přináší určitou nejistotu ohledně vyhlídek na vymožení úroků z prodlení po výše uvedenou dobu ve sjednané výši.

Zpracováno dne 24. dubna 2020

Mgr. Kateřina Horáková

legislativně-právní oddělení SČMBD