

V Praze dne 24.4.2020

Věc: autoři v nouzovém stavu – nájemci prostor

Vážení nositelé práv,

kolektivní správce Ochranná asociace zvukařů – autorů, z.s., (ve zkratce dále jen jako „OAZA“), se sídlem Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1, si pro Vás dovolila zpracovat a zasílá Vám tyto informace **o zákoně o opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby a nájemce prostor sloužících k podnikání**, které Vám mohou pomoci v době nouzového stavu.

Zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby

rozhodná doba: 12.3.2020-**30.9.2020** (nebo v den následujícím po dni skončení mimořádného opatření při epidemii)

ochranná doba: ode dne nabytí účinnosti zákona do **31.5.2021**

předmět: nájem nebo podnájem bytu, domu nebo jejich části, je-li účelem nájmu uspokojování bytové potřeby nájemce

V OCHRANNÉ DOBĚ NEMŮŽE PRONAJÍMATEL NÁJEM JEDNOSTRANNĚ UKONČIT POUZE Z DŮVODU, ŽE JE NÁJEMCE V PRODLENÍ S PLACENÍM NÁJEMNÉHO, POKUD PRODLENÍ NASTALO

- a) V ROZHODNÉ DOBĚ
- b) **PŘEVÁŽNĚ V DŮSLEDKU OMEZENÍ** PLYNOUCÍHO Z MIMOŘÁDNÉHO OPATŘENÍ PŘI EPIDEMII, KTERÉ MU ZNEMOŽŇovalo NEBO PODSTATNĚ ZTĚŽOVALO ŘÁDNOU ÚHRADU NÁJEMNÉHO (což nájemce **bez zbytečného odkladu** a podle dostupných možností pronajímateli osvědčí = nájemce nesmí být nečinný, nebo na ochranu nemá nárok)

Z jiných důvodů nájem ukončen být může.

Neuhradí-li nájemce v ochranné době všechny pohledávky, které se staly splatné v rozhodné době, má pronajímatel právo vypovědět nájem - BEZ VÝPOVĚDNÍ DOBY! Pronajímatel může vypovědět nájem i pokud nájemce prohlásí anebo bude-li nepochybné, že tyto pohledávky ani v ochranné době neuhradí.

Zanikne-li nájem sjednaný na dobu určitou uplynutím této doby před uplynutím ochranné doby, musí nájemce pohledávky uhradit do konce ochranné doby.

Pronajímatel může po pominutí **důsledků omezení (B)**, nejdříve ale po ukončení nouzového stavu a není-li možné po pronajímateli spravedlivě požadovat, aby takové omezení snášel (zejména mohl-li by v důsledku omezení upadnout do takové nouze, že nebude mít ani na takovou výživu vlastní nebo nutnou výživu jiné osoby, k jejíž výživě je ze zákona povinen), **požadovat zrušení nájmu**. Nedohodnou-li se strany, rozhodne soud.

V případě úvěrů poskytnutých SFRB je možné odložit možnost splátek jistiny a příslušenství úvěru na dobu do 30.11.2020.

V případě poskytování služeb spojených s bydlením se prodlužují lhůty stanovené k doručení vyúčtování a vypořádání nákladů.

Zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru na nájemce prostor sloužící k podnikání

rozhodná doba: 12.3.2020-**30.6.2020** (nebo v den následujícím po dni skončení mimořádného opatření při epidemii)

ochranná doba: ode dne nabytí účinnosti zákona do **31.3.2022**

předmět: nájem nebo podnájem prostoru nebo místnosti, je-li účelem nájmu provozování podnikatelské činnosti v tomto prostoru nebo v této místnosti a slouží-li prostor nebo místnost alespoň převážně k podnikání, bez ohledu na to, zda je účel nájmu v nájemní smlouvě vyjádřen (vztahuje se na pacht, je-li podstatnou částí jeho předmětu prostor sloužící podnikání)

V OCHRANNÉ DOBĚ NEMŮŽE PRONAJÍMATEL NÁJEM JEDNOSTRANNĚ UKONČIT POUZE Z DŮVODU, ŽE JE NÁJEMCE V PRODLENÍ S PLACENÍM NÁJEMNÉHO NEBO SLUŽEB SPOJENÝCH S UŽÍVÁNÍM PROSTORU, POKUD PRODLENÍ NASTALO

a) V ROZHODNÉ DOBĚ

b) **PŘEVÁŽNĚ V DŮSLEDKU OMEZENÍ** PLYNOUCÍHO Z MIMOŘÁDNÉHO OPATŘENÍ PŘI EPIDEMII, KTERÉ MU ZNEMOŽŇovalo NEBO PODSTATNĚ ZTĚŽOVALO PROVOZOVÁNÍ PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI (což nájemce **bez zbytečného odkladu** a podle dostupných možností pronajímateli osvědčí = nájemce nesmí být nečinný, nebo na ochranu nemá nárok)

Z jiných důvodů nájem ukončen být může.

Neuhradí-li nájemce v ochranné době všechny pohledávky, které se staly splatné v rozhodné době, má pronajímatel právo vypovědět nájem - výpovědní doba činí 5 dní. Pronajímatel může vypovědět nájem i pokud nájemce prohlásí anebo bude-li nepochybné, že tyto pohledávky ani v ochranné době neuhradí.

Pronajímatel může po pominutí **důsledků omezení (B)**, nejdříve ale po ukončení nouzového stavu a není-li možné po pronajímateli spravedlivě požadovat, aby takové omezení snášel (zejména je-li takový pronájem jediným zdrojem jeho obživy), **požadovat zrušení nájmu.**

Oba zákony byly PSP ČR schváleny 22.4.2020 a čekají na podpis prezidenta ČR.

Za kolektivního správce OAZA Vám všem přeji hlavně pevné zdraví!

prof. Ing. Karel Jaroš, předseda Představenstva