

Z8/16. zasedání Zastupitelstva města Brna
konané dne 21.4.2020

Informativní zpráva - Ekonomická opatření vůči nájemcům nebytových prostor, staveb a některých pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna v souvislosti s vyhlášeným nouzovým stavem a souvisejícími krizovými či mimořádnými opatřeními

Anotace

Předmětem informativní zprávy je informace o dosavadním i plánovaném postupu ve věci úlev nájemcům staveb, nebytových prostor a některých pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna v souvislosti s aktuálně vyhlášeným nouzovým stavem a souvisejícími krizovými či mimořádnými opatřeními.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

bez usnesení

Stanoviska

Informativní zpráva je předkládána ve vztahu k přijatému usnesení Rady města Brna na její schůzi č. R8/080 konané dne 17. 4. 2020 k bodu "Ekonomická opatření vůči nájemcům nebytových prostor, staveb a některých pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna v souvislosti s vyhlášeným nouzovým stavem a souvisejícími krizovými či mimořádnými opatřeními".

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

Bc. Petr Gabriel

vedoucí odboru - Odbor správy majetku

20.4.2020 v 11:40

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Ing. Olga Nováková

vedoucí úseku - Úsek 3. náměstka primátorky

20.4.2020 v 11:38

Informativní zpráva – Ekonomická opatření vůči nájemcům nebytových prostor, staveb a některých pozemků ve vlastnictví statutárního města Brna v souvislosti s vyhlášeným nouzovým stavem a souvisejícími krizovými či mimořádnými opatřeními

V souvislosti a vyhlášeným nouzovým stavem a souvisejícími krizovými opatřeními přijala Rada města Brna na schůzi č. R8/072 konané dne 23. 3. 2020 následující usnesení:

Rada města Brna

souhlasí v souvislosti s vyhlášeným nouzovým stavem a souvisejícími krizovými opatřeními na území České republiky s tímto opatřením vůči nájemcům nebytových prostor (s výjimkou parkovacích či garážových stání), staveb, pozemků, pokud je pronájem těchto pozemků součástí smluvního vztahu upravujícího pronájem nebytových prostor či staveb, a movitých věcí, pokud je pronájem těchto movitých věcí součástí smluvního vztahu upravujícího pronájem nebytových prostor či staveb, ve vlastnictví statutárního města Brna nesvěřených městským částem:

V případě plateb nájemného s datem splatnosti v období od 12. 3. 2020 do 30. 6. 2020 nebudou vůči nájemcům uplatňovány žádné sankce za pozdní uhrazení příslušné platby vyplývající z uzavřené smlouvy či z ustanovení obecně závazného právního předpisu, pokud k uhrazení takové platby dojde nejpozději do 31. 7. 2020;

souhlasí s tím, že výše uvedené opatření se bude obdobně vztahovat rovněž na úhrady bezdůvodného obohacení z titulu užívání výše popsaných nemovitých či movitých věcí bez právního důvodu;

ukládá tajemníkovi MMB informovat o přijatém usnesení útvary Magistrátu města Brna a příspěvkové organizace zřízené statutárním městem Brnem, které zajišťují výše uvedené nájemní vztahy a vymáhání sankcí s nimi spojených.

T: bezodkladně

V těchto dnech prochází legislativním procesem vládní návrh zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání. Ve znění, které Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR postoupila Senátu Parlamentu ČR, je navržena tzv. ochranná doba, po kterou nemůže pronajímatel dát nájemci nebytových prostor, který je podnikatelem, výpověď z důvodu nezaplacení nájemného za období od 12. 3. 2020 do 30. 6. 2020. Tato ochranná doba je navržena do 31. 12. 2020 (podnikatel by tedy mohl platby nájemného za období od 12. 3. 2020 do 30. 6. 2020 zaplatit pronajímateli až 31. 12. 2020). Návrh zákona byl dne 17. 4. 2020 Senátem Parlamentu ČR vrácen s pozměňovacími návrhy Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR.

V případě schválení a vyhlášení tohoto zákona bude třeba výše uvedené usnesení Rady města Brna příslušným způsobem aktualizovat, aby bylo se zákonem v souladu.

Výše citované usnesení Rady města Brna i zmíněný návrh zákona nicméně řeší pouze odklady plateb nájemného, nikoliv již jejich odpouštění, snižování či jinou modifikaci.

Odbor správy majetku MMB proto zpracoval a Radě města Brna na její schůzi č. R8/080 konanou dne 17. 4. 2020 předložil materiál, jehož předmětem je zahájení kroků vedoucích k pomoci zejména podnikatelům, kteří užívají majetek statutárního města Brna formou nájmu. Tato pomoc by měla vyústit v odpuštění nájemného nebo jeho části za určité období.

Dle stanoviska Ministerstva vnitra ČR publikovaného dne 1. 4. 2020 mohou k tomuto cíli vést v podstatě dvě cesty:

1) *Dočasné snížení nájemného dohodou*

Tento způsob by vyžadoval schválení a uzavření dodatků ke všem dotčeným nájemním smlouvám. Orgánem příslušným ke schválení těchto dodatků by byla Rada města Brna. Vzhledem k administrativní náročnosti (příprava a administrace velkého množství dodatků ve stejném čase) tento postup OSM MMB zásadně nedoporučuje.

2) *Prominutí dluhu, resp. vzdání se práva na nájemné*

Tento způsob nevyžaduje uzavírání dodatků ke smlouvám, lze jej realizovat pouze formou usnesení. Vzhledem k tomu, že se bude jednat o částku převyšující 20.000,- Kč, bylo by orgánem příslušným ke schválení tohoto prominutí dluhu či vzdání se práva Zastupitelstvo města Brna. OSM MMB tento postup doporučuje.

Stanovisko Ministerstva vnitra ČR se rovněž zabývá problematikou odpuštění nájemného či jeho části z hlediska péče řádného hospodáře. Podle § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, *majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.* Z dotčeného ustanovení vyplývá, že případné jednání obce „ekonomicky nevýhodně“, tedy např. prominutí nájemného či jeho snížení, by mělo sledovat jiný než ekonomický, avšak důležitý zájem obce, který je odůvodněný. Takovým zájmem pak typicky bude právě podpora místních obyvatel či podnikatelů v souvislosti se stávajícím nouzovým stavem (podpora podnikání, zaměstnanosti apod.). Nepochybně pak bude splněn, pokud doba snížení či „prominutí“ nájemného bude adekvátní trvání nouzového stavu, resp. řešení důsledků s ním spojených.

Kompletní stanovisko Ministerstva vnitra ČR je součástí této informativní zprávy.

Rada města Brna tak na schůzi č. R8/080 konané dne 17. 4. 2020 přijala následující usnesení:

Rada města Brna

***souhlasí** v souvislosti s vyhlášeným nouzovým stavem a souvisejícími krizovými či mimořádnými opatřeními na území České republiky se záměrem úplného či částečného odpuštění nájemného nájemcům nebytových prostor, staveb, pozemků sloužících jako sportoviště, pozemků sloužících jako výcvikové plochy autoškol, jiných pozemků, pokud je pronájem těchto pozemků součástí smluvního vztahu upravujícího pronájem nebytových prostor či staveb, a movitých věcí, pokud je pronájem těchto movitých věcí součástí smluvního vztahu upravujícího pronájem nebytových prostor či staveb, ve vlastnictví statutárního města Brna nesvěřených městským částem;*

***souhlasí** s tím, že výše uvedený záměr se nebude vztahovat na pronájem garáží či parkovacích stání, na pronájem ploch pro umístění reklamních a obdobných zařízení, na situace, kdy nájemcem je fyzická osoba nepodnikající, a na situace, kdy nájemcem je stát či kraj nebo právnická osoba založená nebo zřízená státem či krajem;*

***souhlasí** s tím, že výše uvedený záměr bude realizován formou prominutí dluhu či jeho části, resp. vzdání se práva na nájemné či jeho část;*

bere na vědomí skutečnost, že v rámci realizace výše uvedeného záměru bude orgánem příslušným ke schválení prominutí dluhu či jeho části, resp. vzdání se práva na nájemné či jeho část, Zastupitelstvo města Brna;

souhlasí s tím, že výše uvedený záměr bude realizován pouze vůči těm nájemcům, kteří o to písemně požádají;

souhlasí s tím, že tzv. rozhodným obdobím bude období od 12. 3. 2020 do dne uvedeného v žádosti konkrétního nájemce jako den, kdy přestal být významně omezen ve své činnosti, přičemž se bude zpravidla jednat o den, kdy dle příslušných opatření orgánů veřejné moci skončilo významné omezení dané činnosti;

souhlasí s tím, že v rámci realizace výše uvedeného záměru bude Rada města Brna navrhopvat ke schválení Zastupitelstvem města Brna odpuštění dlužných částek nájemného v následující výši s tím, že odpuštění nájemného bude realizováno pouze do té výše, která nebude kryta případnou kompenzací nájemného ze strany státu:

- prostory sloužící jako provozovny stravovacích služeb – odpuštění 100 % nájemného za rozhodné období,
- prostory a plochy sloužící jako provozovny autoškol či jejich výcvikové plochy – odpuštění 100 % nájemného za rozhodné období,
- prostory sloužící školám a školským zařízením zřízeným privátními subjekty – odpuštění 100 % nájemného za rozhodné období,
- prostory a plochy sloužící jako sportoviště – odpuštění 100 % nájemného za rozhodné období,
- prostory sloužící jako ostatní provozovny maloobchodního prodeje a prodeje služeb dotčené zákazem provozu – odpuštění 100 % nájemného za rozhodné období,
- prostory sloužící poskytování zdravotnických služeb – bude posouzeno individuálně,
- prostory sloužící jako ostatní provozovny maloobchodního prodeje a prodeje služeb nedotčené zákazem provozu – bude posouzeno individuálně,
- prostory sloužící jako kanceláře – bude posouzeno individuálně,
- prostory pronajaté právníckým osobám nepodnikatelského charakteru – bude posouzeno individuálně,
- ostatní případy nezařaditelné výše – bude posouzeno individuálně;

souhlasí s tím, že výše uvedený záměr se bude obdobně vztahovat rovněž na úhrady bezdůvodného obohacení z titulu užívání předmětných nemovitých či movitých věcí bez právního důvodu;

souhlasí s tím, že výše uvedený záměr se bude vztahovat pouze na ty nájemce, kteří ke dni 12. 3. 2020 nedlužili statutárnímu městu Brnu za nájemné či služby spojené s nájmem nebo kteří takový svůj dluh uhradili nejpozději v den podání žádosti o odpuštění nájemného či jeho části;

ukládá vedoucímu Odboru správy majetku MMB připravit k projednání v Zastupitelstvu města Brna materiál řešící realizaci výše uvedeného záměru a vycházející z výše uvedených parametrů;

T: 31. 7. 2020

ukládá vedoucímu Odboru správy majetku MMB předložit Radě města Brna ke schválení postup podávání a administrace žádostí o odpuštění nájemného či jeho části;

T: 13. 5. 2020

ukládá vedoucím úseků MMB zajistit spolupráci jim podléhajících útvarů MMB a ředitelů příspěvkových organizací zřízených statutárním městem Brnem zajišťujících předmětné nájemní vztahy a poskytnout Odboru správy majetku MMB veškerou potřebnou součinnost při přípravě výše uvedeného materiálu pro Zastupitelstvo města Brna a při přípravě výše uvedeného postupu podávání a administrace žádostí;

T: průběžně

ukládá tajemníkovi MMB informovat o tomto usnesení útvary MMB a příspěvkové organizace zřízené statutárním městem Brnem, které zajišťují předmětné nájemní vztahy.

T: bezodkladně

Rada města Brna tedy deklarovala záměr statutárního města Brna řešit odpuštění nájemného či jeho části. Tento záměr bude realizován později formou usnesení Zastupitelstva města Brna.

Věcný okruh nájemců, kterých se bude uvedený záměr týkat, je vymezen takto:

- nájemci nebytových prostor,
- nájemci staveb,
- nájemci pozemků sloužících jako sportoviště,
- nájemci pozemků sloužících jako výcvikové plochy autoškol,
- nájemci jiných pozemků, pokud je pronájem těchto pozemků součástí smluvního vztahu upravujícího pronájem nebytových prostor či staveb (např. se může jednat o případ, kdy je pronájem pozemku pouze doplňkem současného pronájmu nebytových prostor – typicky v uzavřených areálech),
- nájemci movitých věcí, pokud je pronájem těchto movitých věcí součástí smluvního vztahu upravujícího pronájem nebytových prostor či staveb (např. se může jednat o pronájem nábytku v rámci pronajatých nebytových prostor),

to vše samozřejmě ve vztahu k majetku ve vlastnictví statutárního města Brna nesvěřenému městským částem (řešení obdobné problematiky ve vztahu ke svěřenému majetku je v působnosti příslušných městských částí). Nemusí se jednat výhradně o podnikající subjekty (i když jich jistě bude velká většina), ale i o nájemce mající nepodnikatelský charakter (např. spolky).

Přijímané opatření se tedy netýká nájemců bytů a nájemců pozemků, není-li výše uvedeno jinak (úlevy se tedy nebudou týkat např. zemědělských pachtů, pachtů či pronájmů zahrádek apod.).

Usnesení dále obsahuje výjimky z pozitivní definice nájemců. Přijímaná opatření se tedy dále nebudou vztahovat na tyto případy:

- pronájem garáží či parkovacích stání,
- pronájem ploch pro umístění reklamních a obdobných zařízení,
- situace, kdy nájemcem je fyzická osoba nepodnikající,
- situace, kdy nájemcem je stát či kraj nebo právnická osoba založená nebo zřízená státem či krajem.

Záměr bude realizován pouze vůči nájemcům, kteří o to písemně požádají. Za tímto účelem bude vytvořen standardizovaný vzor formuláře příslušné žádosti a také postup podávání a administrace takových žádostí. Vzor žádosti i zmíněný postup bude předložen ke schválení Radě města Brna.

Dále jsou v usnesení definovány jednotlivé vytipované kategorie nájemců s tím, že u každé z nich (mimo těch, kde bude probíhat individuální posuzování) Rada města Brna kvantifikovala úlevy na nájemném.

Definovány jsou tyto kategorie:

- prostory sloužící jako provozovny stravovacích služeb (jedná se např. o restaurace, pivnice, cukrárny, kavárny, bary apod.) – záměrem RMB je odpustit 100 % nájemného za rozhodné období,
- prostory a plochy sloužící jako provozovny autoškol či jejich výcvikové plochy – záměrem RMB je odpustit 100 % nájemného za rozhodné období,
- prostory sloužící školám a školským zařízením zřízeným privátními subjekty – záměrem RMB je odpustit 100 % nájemného za rozhodné období,
- prostory a plochy sloužící jako sportoviště – záměrem RMB je odpustit 100 % nájemného za rozhodné období,
- prostory sloužící jako ostatní provozovny maloobchodního prodeje a prodeje služeb dotčené zákazem provozu (jedná se o velmi široké spektrum provozoven, např. obchody s oděvy, elektronikou a další, provozovny kadeřnictví, kosmetických služeb apod.) – záměrem RMB je odpustit 100 % nájemného za rozhodné období,
- prostory sloužící poskytování zdravotnických služeb (jde zejm. o prostory pronajaté zdravotníkům v poliklinice „Bílý dům“, poliklinice Zahradníková apod.) – záměrem RMB je posuzovat tyto případy individuálně,
- prostory sloužící jako ostatní provozovny maloobchodního prodeje a prodeje služeb nedotčené zákazem provozu (jedná se např. o prodejny potravin, drogerie, lékárny apod.) – záměrem RMB je posuzovat tyto případy individuálně,
- prostory sloužící jako kanceláře – záměrem RMB je posuzovat tyto případy individuálně,
- prostory pronajaté právníkům osobám nepodnikatelského charakteru (jedná se např. o prostory pronajaté spolkům a jiným neziskovým organizacím) – záměrem RMB je posuzovat tyto případy individuálně,
- ostatní případy nezařaditelné výše – záměrem RMB je posuzovat tyto případy individuálně.

Při posuzování nebude přihlíženo k tomu, zda některé „zakázané“ provozovny mohly fungovat či fungovaly v omezeném režimu (např. výdejní okénka, rozvoz zboží apod.).

Jako tzv. rozhodné období je definováno období od 12. 3. 2020 (počátek nouzového stavu) do dne uvedeného v žádosti konkrétního nájemce jako den, kdy přestal být významně omezen ve své činnosti, přičemž se bude zpravidla jednat o den, kdy dle příslušných opatření orgánů veřejné moci skončilo významné omezení dané činnosti.

Záměr odpuštění nájemného bude realizován pouze do té výše, která nebude kryta případnou kompenzací nájemného ze strany státu.

Záměr odpuštění nájemného bude dále realizován pouze vůči těm nájemcům, kteří ke dni 12. 3. 2020 nedlužili statutárnímu městu Brnu za nájemné či služby spojené s nájmem nebo kteří takový svůj dluh uhradili nejpozději v den podání žádosti o odpuštění nájemného či jeho části.

Nastínění dalšího postupu ve věci:

- OSM MMB ve spolupráci s dalšími dotčenými útvary MMB připraví vzor standardizované žádosti o odpuštění nájemného či jeho části a postup administrace těchto žádostí. Toto bude součástí „kuchařky“, která bude předložena ke schválení Radě města Brna (předpoklad: 13. 5. 2020). Tento materiál bude též obsahovat mezní termín, do kterého bude možné žádosti podávat (pravděpodobně závěr měsíce června 2020).

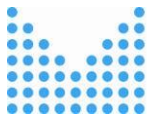
- OSM MMB poté opět ve spolupráci s dalšími dotčenými útvary MMB a na základě došlých žádostí připraví materiál do Zastupitelstva města Brna, který bude řešit samotnou realizaci celého záměru (prominutí konkrétních částek nájemného vůči jednotlivým nájemcům). Předpokládá se, že materiál by byl připraven do 31. 7. 2020 tak, aby jej v průběhu měsíce srpna 2020 mohla projednat Rada města Brna a následně na začátku září 2020 Zastupitelstvo města Brna.

I přes tento relativně dlouhý časový úsek budou mezitím nájemci chráněni tím, že budou moci využít odklad plateb nájemného (ať už z titulu usnesení RMB, nebo z titulu připravovaného zákona).

Zpracováno dne: 20. 4. 2020

Zpracoval: Mgr. Pavel Blažík
OSM MMB

Vedoucí odboru: Bc. Petr Gabriel
vedoucí OSM MMB



Stanovisko Ministerstva vnitra k možnostem obcí dočasně snížit nájemné vybírané z obecního majetku v době trvání nouzového stavu

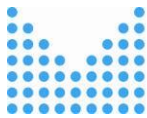
Má-li obec v úmyslu podpořit své obyvatele či osoby podnikající na jejím území tím, že v souvislosti s trvajícím nuceným stavem a krizovými či mimořádnými opatřeními, které mají bránit šíření onemocnění COVID-19, poskytne úlevy z povinnosti hradit nájemné z užívaného obecního majetku, může postupovat některým z následujících (typických) způsobů. **Platí přitom, že pro uvedené rozhodování není třeba žádné individuální žádosti nájemce.**

1) Dočasné snížení nájemného dohodou

- **Má-li obec v úmyslu dočasně snížit výši nájemného sjednaného v nájemní smlouvě, musí tak učinit dohodou s nájemcem** (obvykle pojatou jako dodatek k nájemní smlouvě, obsahující změnu sjednané výše nájemného).
- I sjednání takové dohody musí předcházet rozhodnutí příslušného obecního orgánu. Přitom platí, že **k rozhodnutí o změně nájemní smlouvy je příslušný tentýž orgán, který rozhodl o jejím uzavření.**

Rozhodnutí o uzavření nájemní smlouvy náleží do tzv. zbytkové pravomoci rady obce podle § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. V obcích, v nichž není rada obce volena, náleží toto rozhodnutí starostovi obce (§ 99 odst. 2). O sjednání nájemní smlouvy může rozhodnout též zastupitelstvo, které si může tuto pravomoc vyhradit (§ 84 odst. 4). Vyhrazení může učinit obecně i ve vztahu ke konkrétní smlouvě. Může tak učinit výslovně, nebo tím, že rozhodne přímo o uzavření určité smlouvy (tím si *implicitně* vyhradilo rozhodnutí o této konkrétní nájemní smlouvě). V případě pronájmu hmotné nemovité věci či práva stavby musí předcházet zveřejnění záměru podle § 39 odst. 1 zákona o obcích.

- Pokud **dodatek mění již uzavřenou smlouvu, na kterou se vztahovala povinnost zveřejnit záměr podle § 39 odst. 1 zákona o obcích** (např. uzavření dodatku k nájemní smlouvě o pronájmu obecního pozemku, nebytových prostor apod.), **a pokud tato změna spočívá ve změně tzv. podstatných prvků smlouvy** (zjednodušeně řečeno všeho zásadního v měněné smlouvě), **musí být předem zveřejněn též záměr této změny.** V obecné rovině přitom platí, že snížení výše sjednaného nájemného má povahu změny podstatného prvku, a musí mu proto předcházet zveřejnění záměru.
- Pokud se ovšem nebude jednat o změnu trvalého charakteru, nýbrž o změnu pouze **dočasnou, tzv. na dobu trvání nouzového stavu** (případně dobu bezprostředně následující), **nebude se dle našeho názoru jednat o změnu podstatného prvku, která by vyžadovala předchozí zveřejnění záměru** (*de facto* půjde jen o určité krátkodobé „suspendování“ aplikace ustanovení smlouvy



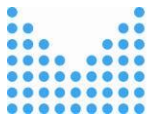
o nájmu, týkající se výše nájemného). Nemá-li změna právního vztahu trvalý charakter, nýbrž je pouze krátkodobým (dočasným) řešením nouzového stavu, jako je tomu v daném případě, postačí rozhodnutí příslušného orgánu obce, v případě nájemních smluv tedy rady obce dle § 102 odst. 3 zákona o obcích, aniž by muselo předcházet zveřejnění záměru.

- Rada obce může o změně nájemních smluv spočívajících v dočasném snížení nájemného rozhodnout buď ve vztahu ke každé smlouvě individualizovaným usnesením, nebo může rozhodnout obecně ve vztahu ke všem či k určitým nájemním smlouvám. Podmínkou takového obecného usnesení však je *jednoznačnost*, zejména pokud jde o vymezení smluv, na které se bude snížení nájemného vztahovat, a podmínek snížení nájemného (zejména výše a dobu sjednání nižšího nájemného).
- Vzhledem k tomu, že se může jednat o velké množství smluv, které bude třeba tímto způsobem změnit, a že s ohledem na stávající situaci je třeba omezit fyzický kontakt jen na nezbytné situace, bude v **praktické rovině** optimální, pokud obec vyrozumí o schválení změny smlouvy ze strany obce jednotlivé nájemce elektronicky (e-mailem, datovou schránkou), případně poštou, a ke sjednání dodatku dojde tzv. na dálku, tedy tím, že nájemce bez návštěvy úřadu dodatek přijme (např. příslušný návrh dohody podepíše a zašle zpět obci, případně dojde k uzavření dodatku ryze elektronickými prostředky¹).

2) Prominutí dluhu

- Druhou z obecně se nabízejících možností je prominutí nájemného formou prominutí dluhu.
- Podle § 1995 občanského zákoníku *promine-li věřitel dlužníku dluh, má se za to, že dlužník s prominutím dluhu souhlasí, pokud neprojevil bez zbytečného odkladu nesouhlas výslovně nebo plněním dluhu.*
- *Prominutí dluhu* je majetkoprávním jednáním, které § 85 písm. f) zákona o obcích svěřuje do tzv. vyhrazené pravomoci zastupitelstva obce, pakliže je promíjený dluh **vyšší než 20 000 Kč**. Pokud by byl promíjený dluh **nižší než 20 000 Kč**, spadalo by jeho prominutí do zbytkové pravomoci rady obce dle § 102 odst. 3 zákona o obcích (v obcích, v nichž není volena rada obce, starosta obce).

¹ § 561 odst. 1 občanského zákoníku: *K platnosti právního jednání učiněného v písemné formě se vyžaduje podpis jednajícího. Podpis může být nahrazen mechanickými prostředky tam, kde je to obvyklé. Jiný právní předpis stanoví, jak lze při právním jednání učiněném elektronickými prostředky písemnost elektronicky podepsat.* Dále pak § 7 zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, podle něhož *k podepisování elektronickým podpisem lze použít zaručený elektronický podpis, uznávaný elektronický podpis, případně jiný typ elektronického podpisu, podepisuje-li se elektronický dokument, kterým se právně jedná jiným způsobem než způsobem uvedeným v § 5 nebo § 6 odst. 1.*



- **Částku 20 000 Kč je nutné vztahovat ke konkrétnímu nájmu, nikoli ke konkrétní promíjené částce.** Tzn. o celkovém prominutí dluhu z jedné nájemné smlouvy do 20 000 Kč může rozhodnout rada, jakmile by však prominutí dluhu ve svém úhrnu přesáhlo 20 000 Kč, musí od překročení této výše již rozhodovat zastupitelstvo (i kdyby se tak stalo více dílčími prominutími, z nichž by žádné nepřesáhlo částku 20 000 Kč, ve svém souhrnu však ano).
- Prominutí dluhu na nájemném není úkonem, který by vyžadoval předchozí zveřejnění záměru podle § 39 odst. 1 zákona o obcích (není vyjmenován mezi úkony, které předchozí zveřejnění záměru vyžadují).
- Příslušný obecní orgán může rozhodnout o prominutí dluhu, starosta obce (nebo osoba jednající za obec navenek) dá tuto skutečnost najevo nájemci, přičemž neprojeví-li bez zbytečného odkladu nesouhlas či nesplní-li dluh, má se zato, že s prominutím souhlasí. Nic nebrání ani tomu, aby byla sjednána zvláštní dohoda o prominutí dluhu. **Postup při informování o prominutí dluhu by měl být obdobný jako v případě sjednávání dodatku k nájemní smlouvě.**
- Podobně jako u změny nájemní smlouvy i u prominutí dluhu může být rozhodnuto *ad hoc*, tedy samostatně u každé smlouvy, nebo v obecné rovině vymezeným jednoznačných podmínek (srov. výše). Prominutí dluhu může být plné nebo částečné, není ani vyloučeno prominutí dluhu do budoucna.

3) Úlevy na nájemném z hlediska péče řádného hospodáře

- Podle § 38 odst. 1 zákona o obcích *majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.*
- Z dotčeného ustanovení vyplývá, že případné jednání obce „ekonomicky nevýhodně“, tedy např. prominutí nájemného či jeho snížení, by mělo sledovat jiný než ekonomický, avšak důležitý zájem obce, který je odůvodněný. Takovým zájmem pak typicky bude právě podpora místních obyvatel či podnikatelů v souvislosti se stávajícím nouzovým stavem (podpora podnikání, zaměstnanosti apod.). Nepochybně pak bude splněn, pokud doba snížení či „prominutí“ nájemného bude adekvátní trvání nouzového stavu, resp. řešení důsledků s ním spojených.

Shrnutí:

- Obec může podpořit místní obyvatele či podnikatele **sjednáním dohody o dočasné změně výše nájemného**, a to na dobu trvání nouzového stavu,



resp. na dobu do vyřešení důsledků nouzového stavu. Platí přitom, že není třeba žádné individuální žádosti nájemce. Sjednání dohody musí být předem schváleno tím orgánem obce, který rozhodl o sjednání samotné nájemní smlouvy, přičemž toto schválení může být i obecné (pro smlouvy určitého typu). Dočasné snížení nájemného, je-li sjednáno na dobu trvání nouzového stavu či dobu do vyřešení důsledků nouzového stavu, nemusí předcházet zveřejnění záměru podle § 39 odst. 1 zákona o obcích.

- Obec může podpořit obyvatele či podnikatele též **prominutím dluhu na nájemném**, a to i před splatností nájemného (vznikem dluhu). Podle výše promíjeného dluhu musí rozhodnout zastupitelstvo (dluh nad 20 000 Kč), nebo rada, resp. starosta v obcích bez rady či má-li tuto pravomoc svěřenu, jde-li o dluh do 20 000 Kč.
- Sleduje-li obec poskytnutím úlevy na nájemném řešení negativních dopadů nouzového stavu, podporu obyvatel, podnikatelů, snížení rizika nezaměstnanosti apod., bude takové snížení učiněné na dobu nouzového stavu či do vyřešení důsledků nouzového stavu akceptovatelné i z hlediska péče řádného hospodáře podle § 38 odst. 1 zákona o obcích.

Zbývá upozornit, že i v případě rozhodování zastupitelstva a rady o úlevách z nájemních smluv se uplatní jednotlivá krizová opatření a mimořádná opatření stanovená vládou a Ministerstvem zdravotnictví. Jednání zastupitelstva obce musí probíhat za splnění podmínek stanovených usnesením vlády č. 122/2020 Sb. (srov. doprovodné informace zveřejněné na <https://www.mvcr.cz/clanek/informace-pro-obce-k-dopadum-usneseni-vlady-c-274-ze-dne-23-3-2020-122-2020-sb-o-prijeti-krizoveho-opatreni-tykajiciho-se-jednani-zastupitelstev-obci-a-kraju.aspx> a <https://www.mvcr.cz/clanek/nejcastejsi-dotazy-a-odpovedi-tykajiciho-se-jednani-zastupitelstev-obci-a-kraju.aspx>). I v případě jednání rady obce je na místě upřednostnit jednání distanční (např. formou videokonference nebo telekonference); k tomu blíže srov. informace k jednání rady obce, zveřejněná na <https://www.mvcr.cz/clanek/informace-pro-obce-k-podminkam-konani-schuze-rady-obce-v-dobe-trvani-nouzoveho-stavu.aspx>).

Zpracoval Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly

Praha, 1. 4. 2020