MINISTERSTVO VNITRA
ČESKÉ REPUBLIKY

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 prostředky[1]).

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 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.

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