

V Brně dne 3. 4. 2020

## Právní rozbor

### k činnostem souvisejícím s nájmem a jinými formami užívání nemovitostí, které jsou přípustné přes zákaz volného pohybu osob v době nouzového stavu vyhlášeného Vládou ČR

Obsah:

- I. Rozsah zadání
- II. Přehled relevantních opatření
- III. Možnosti provozování a využití služeb realitního zprostředkování
- IV. Doporučení
- V. Závěr

#### I. Rozsah zadání

1. Tento právní rozbor (dále jen „analýza“) je zpracován vzhledem k nouzovému stavu<sup>1</sup> vyhlášenému v důsledku šíření nemoci COVID-19 (dále jen „nemoc“) a vzhledem k opatřením<sup>2</sup>, která zakazují volný pohyb osob<sup>3</sup> (dále též „opatření zakazující pohyb“), a která zakazují maloobchodní prodej a prodej služeb v provozovnách<sup>4</sup> (dále též „opatření zakazující prodej“). Na žádost klienta posoudíme a zodpovíme následující otázky související s jeho činností po dobu trvání vyhlášeného nouzového stavu při zohlednění současných opatření:

a) *Jaký rozsah činností smí provádět klient v oblasti realitního zprostředkování, zejména při zprostředkování pronájmu nemovitostí?*

b) *Které činnosti jsou přípustné pro osoby, které chtějí využít služeb klienta v oblasti realitního zprostředkování?*

2. Klient výslovně bere na vědomí, že závazný výklad právních předpisů v České republice provádí pouze soudy v rámci svého rozhodování v soudním řízení. Závěry prezentované v této analýze představují právní názor naší kanceláře, který si naše kancelář vytvořila při vynaložení veškeré odborné pečlivosti. Přesto není zcela vyloučeno, že soudní praxe zaujme právní názor, který se bude odchylovat od právního názoru zde uvedeného.

3. Dle zadání klienta se advokátní kancelář neměla zabývat otázkou možné protiprávnosti nebo

---

<sup>1</sup> Nouzový stav byl vyhlášen usnesením Vlády ČR č. 194 ze dne 12. 3. 2020 o vyhlášení nouzového stavu pro území ČR od 14:00 hod. dne 12. 3. 2020 po dobu 30 dnů.

<sup>2</sup> Pojem „opatření“ má v této analýze význam souhrnného pojmu pro dosavadní krizová opatření vlády přijatá formou usnesení vlády a pro mimořádná opatření Ministerstva zdravotnictví.

<sup>3</sup> Ke dni zpracování analýzy se jedná zejména o mimořádné opatření Ministerstva zdravotnictví čj. MZDR 12745/2020-4/MIN/KAN ze dne 30. 3. 2020 a tomu předcházející mimořádné opatření Ministerstva zdravotnictví čj. MZDR 12745/2020-1/MIN/KAN ze dne 23. 3. 2020 a usnesení Vlády ČR č. 215 ze dne 15. 3. 2020 o přijetí krizového opatření

<sup>4</sup> Ke dni zpracování analýzy se jedná zejména o mimořádné opatření Ministerstva zdravotnictví čj. MZDR 13361/2020-3/MIN/KAN a tomu předcházející mimořádné opatření Ministerstva zdravotnictví čj. MZDR 13361/2020-2/MIN/KAN ze dne 30. 3. 2020, mimořádné opatření Ministerstva zdravotnictví čj. MZDR 13361/2020-1/MIN/KAN ze dne 26. 3. 2020, mimořádné opatření Ministerstva zdravotnictví čj. MZDR 12746/2020-1/MIN/KAN ze dne 23. 3. 2020, usnesení Vlády ČR č. 264 ze dne 19. 3. 2020, usnesení Vlády ČR č. 238 ze dne 16. 3. 2020, usnesení Vlády ČR č. 214 ze dne 15. 3. 2020, usnesení Vlády ČR č. 211 ze dne 14. 3. 2020

dokonce nicotnosti usnesení vlády o vyhlášení nouzového stavu a následných krizových opatření vlády a mimořádných opatření Ministerstva zdravotnictví. Advokátní kancelář proto pouze na okraj konstatuje, že se přiklání k názorům o nicotnosti těchto aktů veřejné moci.<sup>5</sup> Rovněž tak jsou ponechány stranou jakékoliv úvahy nad kvalitou či nekvalitou legislativně-technického provedení opatření vydávaných v době nouzového stavu.

## II. Přehled relevantních opatření

4. **K omezení maloobchodního prodeje a prodeje služeb v provozovnách** byla v období od 12. 3. 2020 vydána celá řada opatření, z nichž následující jsou stručným přehledem těch opatření, která mají přímou souvislost s řešenou problematikou.

5. Usnesením vlády č. 211 ze dne 14. 3. 2020, vyhlášeným pod č. 82/2020 Sb., byl dle čl. I. odst. 1 zakázán maloobchodní prodej a prodej služeb v provozovnách „s výjimkou prodejen: potravin, výpočetní a telekomunikační techniky audio a video přijímačů, spotřební elektroniky, přístrojů a dalších výrobků pro domácnosti, poborných hmot, paliv, hygienického zboží, kosmetiky a jiného drogistického zboží, lékárny a výdejny zdravotnických prostředků, malých domácích zvířat, krmiva a dalších potřeb pro zvířata, brýlí, kontaktních čoček a souvisejícího zboží, novin a časopisů, tabákových výrobků, služeb prádelen a čistíren, prodeje přes Internet a dalšími vzdálenými prostředky, přičemž uvedené zboží a služby se převážně prodávají nebo nabízejí v dané provozovně“.

6. Usnesením vlády č. 214 ze dne 15. 3. 2020, vyhlášeným pod č. 84/2020 Sb., byly dle čl. II. výjimky ze zákazu maloobchodního prodeje a prodeje služeb rozšířeny o:<sup>6</sup> „1. opravy silničních vozidel, pokud v provozovně není současně více než 30 osob, 2. odtahy a odstraňování závad vozidel v provozu na pozemních komunikacích, 3. prodej náhradních dílů k dopravním prostředkům a výrobním technologiím, 4. provozovny umožňující vyzvednutí zboží a zásilků od třetí strany, 5. prodej zahrádkářských potřeb včetně osiva a sadby, 6. pokladní prodej jízdenek, 7. lázeňská zařízení, pokud v nich bude poskytována pouze lázeňská služba hrazená alespoň zčásti z veřejného zdravotního pojištění, 8. provozování pohřební služby, 9. květinářství, 10. provádění staveb a jejich odstraňování, projektovou činnost ve výstavbě, geologické práce, zeměměřičství, testování, měření a analýzu ve stavebnictví, 11. výdej a prodej zdravotnických prostředků.“ a dále též činnosti, které nejsou živností podle živnostenského zákona<sup>7</sup>, kdy jednou z takových činností je i **pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor**.<sup>8</sup>

7. Usnesením vlády č. 238 ze dne 16. 3. 2020, vyhlášeným pod č. 96/2020 Sb., byly výjimky ze zákazu maloobchodního prodeje a prodeje služeb rozšířeny o: „1. prodej textilního materiálu a textilní galanterie, 2. servis výpočetní a telekomunikační techniky, audio a video přijímačů, spotřební elektroniky, přístrojů a dalších výrobků pro domácnosti.“

8. Usnesením vlády č. 264 ze dne 19. 3. 2020, vyhlášeným pod č. 110/2020 Sb., byly **výjimky ze zákazu maloobchodního prodeje a prodeje služeb rozšířeny o: „realitní zprostředkování“**

<sup>5</sup> Lze s jistotou konstatovat, že v době nouzového stavu vláda vydala minimálně jedno nicotné opatření vyhlášené pod č. 88/2020 Sb. K tomu viz body 7 a 14 usnesení Nejvyššího správního soudu čj. Pst 19/2019-12 ze dne 1. 4. 2020. Není tedy vyloučeno, že i jiná opatření mohou být později shledána nicotnými.

<sup>6</sup> Nejedná se o vyčerpávající výčet všech povolených činností dle uvedeného usnesení vlády. Další výjimky lze nalézt v dalších částech tohoto usnesení.

<sup>7</sup> Viz § 3 zákona č. 455/1991 o živnostenském podnikání (živnostenský zákon). Mezi tyto činnosti spadají např. činnost advokátů a notářů, činnost mediátorů, činnost geodetů, činnost bank.

<sup>8</sup> Viz § 3 odst. 3 písm. ah) živnostenského zákona.

<sup>9</sup> Realitním zprostředkováním se dle § 2 písm. a), d) zákona č. 39/2020 Sb. o realitním zprostředkování rozumí též činnost, jejímž účelem je zprostředkovat uzavření smlouvy o nájmu nebo podnájmu nemovité věci.

***a činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence“***

9. Regulaci maloobchodního prodeje a poskytování služeb následně převzalo do svojí gesce Ministerstvo zdravotnictví, které opatřením čj. MZDR 12746/2020-1/MIN/KAN ze dne 23. 3. 2020 v podstatné míře přebralo výše uvedené výjimky stanovené dosavadními opatřeními vlády, z výjimek byly vypuštěny prodejny výpočetní a telekomunikační techniky, audio a video přijímačů, spotřební elektroniky, přístrojů a dalších výrobků pro domácnosti<sup>10</sup>, a výdej a prodej zdravotnických prostředků<sup>11</sup>. Opatřením čj. MZDR 13361/2020-1/MIN/KAN ze dne 26. 3. 2020 Ministerstvo zdravotnictví rozšířilo v odst. 1 výjimky ze zákazu o činnosti: (i) zámečnictví a servisu dalších výrobků pro domácnost (ii) oprav, údržby a instalací strojů a zařízení pro domácnost, (iii) provozování pohřebiště, provádění balzamací a konzervací, zpopelňování lidských pozůstatků nebo lidských ostatků, včetně ukládání lidských ostatků do uren, (iv) myčky automobilů. Konečně opatřením čj. MZDR 13361/2020-3/MIN/KAN ze dne 1. 4. 2020 Ministerstvo zdravotnictví přidalo v odst. 1 další výjimku pro činnost prodeje domácích potřeb, pokud lze v provozovně nakoupit ochranné prostředky dýchacích cest jako je respirátor, rouška, ústenka, šátek, šál nebo jiné prostředky, které brání šíření kapének, rukavice nebo desinfekci.

10. **Opatření stran zákazu volného pohybu všech osob** byla postupně vydávána rovněž od 12. 3. 2020, přičemž pro účely této analýzy jsou uváděna ta opatření, která mají význam pro řešení stanovených otázek.

11. Usnesením vlády č. 215 ze dne 15. 3. 2020, vyhlášeným pod č. 85/2020 Sb., byl dle čl. I. **zakázán volný pohyb všech osob s vymezenými výjimkami**. Pro oblast realitního trhu jsou relevantní výjimky dle písm. c) a d) uvedeného čl. I. Zmíněné výjimky připouštějí pohyb osob k uskutečnění „cest nezbytně nutných k obstarávání základních životních potřeb (např. nákup potravin, léků a zdravotnických prostředků, hygienického zboží, kosmetiky a jiného drogistického zboží, krmiv a dalších potřeb pro zvířata), včetně potřeb příbuzných a osob blízkých, zajištění péče o děti, zajištění péče o zvířata, využívání nezbytných finančních a poštovních služeb, doplnění pohonných hmot“ a „cest nezbytně nutných k zajištění potřeb a služeb podle c) [tj. k obstarávání základních životních potřeb] pro jinou osobu (např. dobrovolnictví, sousedská výpomoc)“<sup>12</sup>. Tyto výjimky zůstaly beze změny zachovány i v navazujících opatřeních zakazujících pohyb vydaných Ministerstvem zdravotnictví pod čj. MZDR 12745/2020-1/MIN/KAN ze dne 23. 3. 2020 a čj. MZDR 12745/2020-4/MIN/KAN ze dne 30. 3. 2020.

### **III. Možnosti provozování a využití služeb realitního zprostředkování**

12. Dle výše uvedené právní úpravy jsou i za současného nouzového stavu, mimo jiné, **povoleny (i) realitní zprostředkování a (ii) činnost spočívající v pronájmu nemovitostí, bytů a nebytových prostor**. Osoby provádějící tyto (a další) povolené činnosti jsou ale i nadále povinny dbát ostatních povinností stanovených opatřeními a ostatními právními, zejména pak:

- povinnosti pobývat na veřejně dostupných místech pouze po dobu nezbytně nutnou;<sup>12</sup>
- omezit kontakty s jinými osobami na nezbytně nutnou míru;<sup>13</sup>
- pobývat na veřejně dostupných místech nejvýše v počtu dvou osob, s výjimkou členů

<sup>10</sup> Prodej elektroniky v „kamenných prodejnách“ byl tak fakticky opět zakázán.

<sup>11</sup> Vypuštění této položky bylo zjevně dáno jistým překrytím s činností „lékárny a výdejny zdravotnických prostředků“.

<sup>12</sup> Srov. čl. I odst. 2 písm. a) mimořádného opatření čj. MZDR 12745/2020-4/MIN/KAN.

<sup>13</sup> Srov. čl. I odst. 2 písm. b) mimořádného opatření čj. MZDR 12745/2020-4/MIN/KAN.

domácnosti a zachovávat odstup nejméně 2 metry, pokud je to možné;<sup>14</sup>

- používat ochranné prostředky dýchacích cest (nos, ústa) jako je respirátor, rouška, ústenka, šátek, šál, nebo jiné prostředky bránící šíření kapének;<sup>15</sup>
- provádění veškerých dalších rozumných a přiměřených preventivních opatření k zamezení byť jen nedbalostního šíření nemoci.<sup>16</sup>

13. Důležitou otázkou k řešení je, **jak mají postupovat třetí osoby, které mají zájem o využití služeb realitního zprostředkování a/nebo o pronájem nemovitostí** (dále jen „zákazníci“) vzhledem k trvajícím zákazům volného pohybu osob. Z výjimek stanovených opatřeními zakazujícími pohyb se na tyto zákazníky, dle právního názoru naší advokátní kanceláře, vztahuje právo cest nezbytně nutných k obstarávání základních životních potřeb včetně potřeb příbuzných a osob blízkých, resp. pro jinou osobu, a to z následujících důvodů.

14. Termíny „obstarávání základních životních potřeb“ resp. „základní životní potřeby“ nejsou opatřeními jasně definovány. Ze zcela minimalistického hlediska by bylo možno za základní životní potřeby považovat pouze ty absolutně nejnutnější potřeby v nejmenším možném rozsahu, který ještě postačuje k zachování holé existence člověka; takovými by byly: dýchatelný vzduch, pitná voda, jídlo, teplo a bazální ochrana před živly. Při nejbenevolentnějším výkladu může být základní životní potřebou vše, co daný člověk považuje za zcela nezbytné pro svůj život, tedy prakticky cokoli. Je samozřejmé, že obě uvedená pojetí jsou neudržitelná, avšak představují jisté krajní možnosti spojitého spektra toho, jak se postavit k otázce „základních životních potřeb“. Toto spektrum bude sloužit v dalších úvahách o uvedené otázce.

15. Z hlediska právního je pojem „základní životní potřeby“ vyjma nynějších opatření významnějším způsobem použit pouze v zákoně č. 108/2006 Sb. o sociálních službách a v na něj navazující vyhlášce Ministerstva práce č. 505/2006 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o sociálních službách; jejich předmětem je stanovení kritérií pro posuzování stupně závislosti osoby na pomoci druhých v případě poruchy duševních, mentálních, fyzických a smyslových funkčních schopností. Tyto právní předpisy jsou vzhledem k jejich předmětu úpravy a obsahu v současné situaci nepoužitelné k výkladu předmětných pojmů tak, jak jsou použity v opatřeních. Rovněž soudní praxe s pojmem „základní životní potřeby“ v drtivé většině pracuje právě v kontextu uvedených právních předpisů upravujících sociální služby. V několika málo případech, kdy je soudní praxí pojem „základní životní potřeby“ použit v jiném ohledu, pak tento není soudy blíže vyložen.

16. K výkladu pojmu „základní životní potřeby“ se tedy musíme obrátit na obsah a vzájemné souvislosti všech nynějších opatření, a to při zohlednění jejich jazykového vyjádření, jejich vzájemné propojenosti, účelu, jehož sledují a se zřetelem na zásadu jednoty právního řádu<sup>17</sup>.

<sup>14</sup> Srov. čl. I odst. 2 písm. c) mimořádného opatření čj. MZDR 12745/2020-4/MIN/KAN

<sup>15</sup> Srov. čl. I mimořádného opatření čj. MZDR 13894/2020-1/MIN/KAN

<sup>16</sup> Záměrem doporučení je vyloučení odpovědnosti za trestný čin šíření nakažlivé lidské nemoci (z nedbalosti) dle § 152 (a § 153) zákona č. 40/2009 Sb., trestního zákoníku ve spojení s § 1 odst. 1 a přílohy č. 1 nařízení vlády č. 453/2009 Sb., kterým se pro účely trestního zákoníku stanoví, co se považuje za nakažlivé lidské nemoci, nakažlivé nemoci zvířat, nakažlivé nemoci rostlin a škůdce užitkových rostlin.

<sup>17</sup> Viz k tomu rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 13. 5. 2004, čj. 1 As 9/2003-90: „Právní řád České republiky tvoří jednotný celek, jehož jednotlivé části jsou spolu ve vzájemných systémových souvislostech. Konkrétní pravidlo chování proto bývá vyjádřeno často nikoliv v jediném předpise, ale v několika předpisech, případně neposkytuje-li jeden právní předpis jednoznačnou odpověď na určitou právní otázku, je nezbytné vyložit ji v systémových souvislostech s předpisy ostatními tak, aby tato otázka byla spravedlivě a rozumně zodpovězena.“

17. **Zjevným účelem opatření zakazujících pohyb je omezení volného pohybu osob tak, aby docházelo k co nejmenšímu přenosu nemoci, avšak při zachování možnosti obyvatel uspokojovat své základní životní potřeby.** Na druhé straně rozsah a povaha výjimek v opatřeních zakazujících pohyb nasvědčují spíše benevolentnějšímu z výše uvedených pohledů<sup>18</sup> na to, co je „základní životní potřebou“. Za nezbytné jsou zcela pochopitelně považovány nákupy potravin, léků, zdravotnických prostředků, krmiv a dalších potřeb pro zvířata. Za přípustný je ale rovněž považován pobyt v přírodě a parcích, městské parky a obory nevyjímaje.<sup>19</sup> Již tato výjimka dává tušit, že volný pohyb obyvatelstva není ve skutečnosti omezen pouze na „obstarání základních životních potřeb“, ale i k naplňování dalších, svojí povahou nikoliv nezbytných potřeb.

18. Opatření zakazující pohyb pak nelze vykládat bez zohlednění opatření zakazujících prodej. Opatření zakazující prodej povolují celou řadu činností přímo v provozovnách, tedy s očekáváním osobního kontaktu prodejce nebo poskytovatele služby se zákazníkem. Povolení těchto činností a jejich provozování by zcela postrádalo smysl, pokud by se na cestu do těchto provozoven nevztahovala výjimka ze zákazu pohybu osob. Vysvětleno na příkladu: K čemu je povolení k provozování květinářství nebo myček automobilů, pokud by zákazníci jejich provozovny nemohli navštívit v důsledku zákazu volného pohybu? Zdánlivý rozpor mezi opatřeními zakazujícími pohyb, která vedle přesně vymezených důvodů pro pohyb obsahují obecnější důvod „cest nezbytně nutných k obstarání základních životních potřeb“ a opatřeními zakazujícími prodej, které umožňují celou řadu činností, u nichž je automatický předpoklad osobního kontaktu se zákazníky, lze překonat za využití ideje racionálního zákonodárce a požadavku bezrozpornosti právního řádu.<sup>20</sup>

19. **Lze tak konstatovat, že výjimka ze zákazu volného pohybu se bez dalšího vztahuje i na všechny činnosti, které jsou povoleny dle čl. I. odst. 1. mimořádného opatření Ministerstva zdravotnictví čj. MZDR 12745/2020-4/MIN/KAN ze dne 30. 3. 2020, tedy i na využívání činností realitního zprostředkování.**

20. Vedle již uvedené argumentace svědčící o možnosti zákazníků uskutečňovat cesty z důvodu využívání služeb realitního zprostředkování, je tato možnost dána i proto, že **obstarání bydlení lze považovat za nezbytné obstarání základní životní potřeby** ve smyslu ústavního pořádku ČR a znění opatření zakazujícího pohyb. Bydlení (resp. přístřeší) je totiž jednou ze základních lidských potřeb a též základním lidským právem.<sup>21</sup> Mezi základní lidské potřeby patří ty potřeby, při jejichž nedostatku je ohroženo samotné přežití člověka. Pokud pak opatření o zákazu pohybu příkladem uvádí jako základní životní potřeby nákup kosmetiky, krmiv a dalších potřeb pro zvířata, od kterých

<sup>18</sup> Viz odst. 14 této analýzy.

<sup>19</sup> Tato výjimka nakonec vede k tomu, že v městských parcích je „hlava na hlavě“, přičemž je otázkou, jestli tím není porušován proklamovaný účel opatření.

<sup>20</sup> Dle uvedených předpokladů je zákonodárce rozumný a spravedlivý a v případě různých možných výkladů právních norem je potřeba vycházet z toho, že správným výkladem je takový výklad, který se jeví jako spravedlivý a rozumný. Teorie bezrozpornosti právního řádu pak vychází, jak název napovídá, z předpokladu, že případné rozpory norem právního řádu jsou pouze zdánlivé. Tato zdánlivá rozpornost je pak překonána tím, že je proveden jejich výklad takovým způsobem, aby vedle sebe obstály a zdánlivá rozpornost se odstranila.

<sup>21</sup> Srov. nález Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 3/2000 ze dne 21. 6. 2000 (N 93/18 SbNU 287; 231/2000 Sb.) na adrese <https://nalus.usoud.cz:443/Search/GetText.aspx?sz=Pl-3-2000>

Viz též čl. 25 Všeobecné deklarace lidských práv a čl. 11 Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech č. 120/1976 Sb.

Srov. též Maslowovu hierarchii potřeb např. zde:

[https://cs.qwe.wiki/wiki/Maslow's\\_hierarchy\\_of\\_needs#Physiological\\_needs](https://cs.qwe.wiki/wiki/Maslow's_hierarchy_of_needs#Physiological_needs)

Srov. též kapitolu 3.5 publikace: Přežij: příručka pro přežití v krizových situacích. 2. vyd. Praha: Ministerstvo obrany ČR - Agentura vojenských informací a služeb, 2008. ISBN 978-80-7278-451-6

nezávisí přežití člověka, je o to jistější, že **obstarávání bydlení (včetně hledání bydlení) musí spadat pod uvedenou výjimku**. Vyjdeme-li pak v této analýze ze závěru o propojenosti opatření zakazujících pohyb s opatřeními zakazujícími prodej<sup>22</sup>, musíme dojít ještě k silnějšímu přesvědčení o tom, že obstarávání bydlení je povoleno, když jsou v nynější situaci povoleny i tak neesenciální činnosti, jako je provoz myček automobilů nebo květinářství.

#### IV. Doporučení

21. Vycházejí ze všeho výše uvedeného formuluje naše advokátní kancelář některá **doporučení pro majitele nemovitostí**, kteří chtějí nabízet svoje nemovitosti k bydlení, a **pro zájemce o bydlení**, která vychází z relevantních právních předpisů a zohledňují obecnou prevenční povinnost každého počínat si tak, aby nedocházelo k újmě kohokoliv dalšího.

22. Majitel, který nabízí svoji nemovitosti k pronájmu, by měl:

- vždy dodržovat alespoň odstup 2 metrů od dalších osob, případně i větší, je-li to možné;
- v souladu s platnými opatřeními nosit kdekoli mimo své bydliště ochranné prostředky zabraňující šíření nemoci, zejména na prohlídky nemovitosti se zájemcem o pronájem nebo k podpisu smlouvy;<sup>23</sup>
- nosit ochranné prostředky, i pokud plánuje pronajmout svoje bydliště (kde dle opatření takové pomůcky není povinen nosit) a v tomto prostoru se konají schůzky s potenciálními zájemci nebo jinými osobami odlišnými od členů majitelovi domácnosti;
- v rámci možností minimalizovat kontakt s ostatními osobami a minimalizovat počet osob (zájemců, realitního makléře), se kterými se ocitne v jednom prostoru, a to jak z důvodu své ochrany, tak z důvodu ochrany ostatních osob. Žádoucí je provádět prohlídky nemovitosti pouze s jedním zájemcem v daném čase.
- vyloučit svůj osobní kontakt s jinými osobami v případě, že trpí byť některými příznaky nemoci;
- vyloučit z prohlídky nebo jiného osobního kontaktu osoby (zájemce), kteří vykazují známky nemoci;
- striktně trvat na používání ochranných prostředků u všech zájemců;
- zjistit předem (např. telefonicky, e-mailem), jestli zájemce, který má dorazit na prohlídku nebo k jinému osobnímu kontaktu, nebyl v nedávné době v kontaktu s nakaženou osobou nebo jestli sám nevykazuje příznaky nemoci.

23. Zájemce o pronájem, by měl:

- v souladu s platnými opatřeními nosit kdekoli mimo své bydliště ochranné prostředky zabraňující šíření nemoci, zejména na prohlídky nemovitosti nebo k podpisu smlouvy;<sup>24</sup>
- v rámci možností minimalizovat kontakt s ostatními osobami a minimalizovat počet osob

---

<sup>22</sup> Viz odst. 18 této analýzy

<sup>23</sup> Těmito jsou rouška, ústenka, šátek, šál nebo jiné prostředky, které brání šíření kapének. Dle platného opatření je takovým prostředkem i respirátor, avšak v tomto ohledu varujeme před jeho použitím. Respirátor s ventilem chrání pouze svého nositele, avšak nechrání okolí. Doporučuje se proto přes respirátor s ventilem nosit roušku, která zabrání, aby byly přes ventil do okolí vydechované choroboplodné zárodky.

<sup>24</sup> Těmito jsou rouška, ústenka, šátek, šál nebo jiné prostředky, které brání šíření kapének. Dle platného opatření je takovým prostředkem i respirátor, avšak v tomto ohledu varujeme před jeho použitím. Respirátor s ventilem chrání pouze svého nositele, avšak nechrání okolí. Doporučuje se proto přes respirátor s ventilem nosit roušku, která zabrání, aby byly přes ventil do okolí vydechovány choroboplodné zárodky.

(majitelů, zájemců, realitního makléře), se kterými se ocitne v jednom prostoru, a to jak z důvodu své ochrany, tak z důvodu ochrany ostatních osob. Žadoucí je provádět prohlídky nemovitosti pouze s jednou osobou v daném čase.

- vyloučit svůj osobní kontakt s jinými osobami v případě, že trpí byt' některými příznaky nemoci;
- odejít z prohlídky nebo jiného osobního kontaktu, pokud majitel nebo jakákoli další osoba vykazuje známky nemoci;
- striktně trvat na používání ochranných prostředků u všech osob;
- zjistit předem (např. telefonicky, e-mailem), jestli majitel, který má dorazit na prohlídku nebo k jinému osobnímu kontaktu, nebyl v nedávné době v kontaktu s nakaženou osobou nebo jestli sám nevykazuje příznaky nemoci.

## V. Závěr

24. K otázce klienta „Jaký rozsah činností smí provádět v oblasti realitního zprostředkování, zejména při zprostředkování pronájmu nemovitosti?“ je naší odpovědí:

**Klient smí provádět svoji činnost realitního zprostředkovatele bez omezení v rozsahu své činnosti, avšak za přísného dodržování opatření týkajících se nošení ochranných pomůcek a dodržování odstupu od všech osob.**

25. K otázce klienta „Které činnosti jsou přípustné pro osoby, které chtějí využít služeb klienta v oblasti realitního zprostředkování?“ je naší odpovědí:

**Majitelé nemovitostí k pronájmu se můžou účastnit prohlídky své nemovitosti a jiných osobních jednání (i v provozovně klienta) za účelem pronájmu své nemovitosti.**

**Zájemci o pronajmutí nemovitosti se můžou účastnit prohlídky nemovitosti, o kterou mají zájem a jiných osobních jednání (i v provozovně klienta) za účelem pronajmutí nabízené nemovitosti.**

**Majitelé i zájemci jsou povinni dodržovat opatření týkající se nošení ochranných pomůcek a dodržování odstupu od všech osob.**

26. Shrnujeme, že ve světle výše uvedené argumentace je naším právním názorem, že opatření přijatá v souvislosti s vyhlášeným nouzovým stavem nebrání tomu, aby majitelé nabízeli k pronájmu svoje nemovitosti, aby zájemci o nájem vyhledávali bydlení a absolvovali osobní prohlídky nemovitosti, o jejíž pronájem mají zájem, a aby realitní zprostředkovatelé organizovali prohlídky prostor k pronájmu. Bydlení je totiž základním lidským právem jakož i základní životní potřebou ve smyslu přijatých opatření, a proto nelze obyvatelům upírat jeho obstarávání spočívající zejména v osobních prohlídkách. Navíc je realitní zprostředkování výslovně povolenou činností, z čehož vyplývá, že i využívání této činnosti ostatními osobami je povoleno.