

ZÁKON ZMÍRŇUJÍCÍ DOPADY MIMOŘÁDNÝCH OPATŘENÍ NA NÁJEMCE PODNIKATELSKÝCH PROSTOR A JEHO ÚČINEK NA STÁVAJÍCÍ NÁJEMNÍ VZTAHY

Dne 27. dubna 2020 vyšel ve Sbírce zákonů pod číslem 210/2020 Sb. nový zákon mající za cíl pomoci nájemcům podnikatelských prostor, kteří byli v minulých týdnech zasaženi vládními opatřeními pro boj s koronavirem SARS-CoV-2. Publikací ve Sbírce zákonů se zákon stal také platným a účinným. Jelikož se v průběhu legislativního procesu navrhovaná podoba zákona několikrát změnila, přinášíme Vám níže shrnutí jeho nejzásadnějších jednorázových dopadů do vztahů nájemních vztahů podnikatelských prostor.

Hned na začátek je třeba uvést, že ačkoliv většina médií označuje za cíl zákona „odklad“ nájemného pro podnikatelské prostory, jedná se o nepřesnost. Zákon ve skutečnosti nikdy odklad nájemného, tj. možnost pro nájemce zaplatit nájemné bez jakýchkoliv sankcí se zpožděním, nenavrhuje a nikdy ho ani nenavrhoval.

Zákon totiž počítá jen s tím, že **pronajímatel nesmí nájemce vypovědět**, pokud jediným výpovědním důvodem, který pronajímatel uvede, bude, že nájemce nezaplatil nájemné. To však platí pouze pokud byly zároveň s tím splněny i další dvě podmínky. **První podmínkou** je, že prodlení s placením nájemného nastalo až v tzv. „rozhodné době“, tedy **mezi 12. březnem 2020 a 30. červnem 2020**. **Druhou podmínkou** je, že **prodlení nájemce nastalo převážně kvůli omezením** zavedeným mimořádnými opatřeními pro boj s epidemií koronaviru SARS-CoV-2, která nájemci úplně znemožnila nebo podstatně ztížila řádnou úhradu nájemného, které je splatné právě mezi 12. březnem 2020 a 30. červnem 2020.

Zákon přitom nijak nerozlišuje, jaký účel nájmu prostor byl sjednán v příslušné nájemní smlouvě, rozhodné je, zda pronajatý prostor fakticky slouží převážně k podnikání a ani nijak nerozlišuje, zda jsou tyto podnikatelské prostory využívány jako maloobchodní provozovna nebo kancelář. Za splnění zvláštních podmínek se přitom zákon použije také na pacht.

Výše uvedené omezení jednostranného ukončení nájmu ze strany pronajímatele se přitom neuplatní samo od sebe. Aby byl nájemce podnikatelských prostor tímto zákonem chráněn, je nutné, aby **nájemce pronajímateli doložil listiny osvědčující obě výše uvedené podmínky** (s určitostí odpovídající možnostem v dané chvíli). Co přesně má být obsahem těchto listin není bližší stanoveno. Není tak jisté, zda je nutné dokládat porovnání účetních dokladů prokazující snížení tržeb, písemnou komunikaci se smluvními partnery nebo zda případně stačí i jen čestné prohlášení nájemce, že není schopen dlužné nájemné dočasně uhradit. Zákon navíc požaduje, aby nájemce tyto listiny předložil do 15 dní ode dne, kdy došlo k prvnímu prodlení, ale přitom již neříká, co se stane, pokud nájemce tuto povinnost včas nesplní. Není tedy jasné, zda lze zákon vykládat tak, že pokud nájemce lhůtu propásne, tak není zákonem proti výpovědi chráněn. Tento výklad bude problematický zejména v případech, kdy lhůta uplynula ještě před účinností zákona, např. ještě během března 2020. V takovém případě by totiž bylo možné chápat povinnost předložit listiny v zákonem stanovené lhůtě za od počátku nesplnitelnou podmínku. Je tedy otázka, jak se soudy v budoucnu postaví k aplikaci této nájemcovi povinnosti a jejímu eventuálnímu sankcionování při nesplnění.

Zároveň ale zákon částečně chrání v některých situacích i pronajímatele, když stanovuje, že pronajímatel je oprávněn po skončení nouzového stavu požadovat zrušení nájmu, pokud po něm nelze spravedlivě požadovat, aby omezení podle tohoto zákona snášel. Bližší parametry těchto podmínek zákon nestanoví. Zřejmě by se jednalo o případy, kdy příjmy pronajímatele pocházejí výlučně nebo převážně právě z nájemného.

Dále je třeba zdůraznit, že **ochrana nájemce před výpovědí je časově omezena jen do dne 31. prosince 2020**, do kdy je nájemce povinen splatit celou částku dlužného nájemného. Pronajímatel má přitom i nadále možnost nájem ukončit z jiných důvodů, které jsou zpravidla sjednány v nájemní smlouvě (například pokud nájemce hrubě porušuje provozní řád budovy).

ZÁKON ZMÍRŇUJÍCÍ DOPADY MIMOŘÁDNÝCH OPATŘENÍ NA NÁJEMCE PODNIKATELSKÝCH PROSTOR A JEHO ÚČINEK NA STÁVAJÍCÍ NÁJEMNÍ VZTAHY

Zákon je poměrně nejasný v tom, co vše je možné označit za platbu, za jejíž prodlení nesmí být nájemce po určitou dobu z pronajatého prostoru vypovězen, kromě samotného nájemného. Přijaté znění zákona totiž zřejmě **nájemce nechrání, pokud nájemce nadále nehradí platby spojené s užíváním pronajatého prostoru, zde zejména zálohy za služby.**

Vzhledem k tomu, že zákon nájemce chrání proti určitému druhu výpovědi ze strany nájemce, ale nijak neposouvá samotnou splatnost nájemného, je pronajímatel zřejmě oprávněn použít **kauci či požadovat po nájemci úroky z prodlení z dlužného nájemného, sjednané smluvní pokuty** a eventuálně i náhradu škody vzniklou z včasného nezaplacení dlužného nájemného.

Pokud tedy nájemce například nezplatí nájemné za květen 2020, a splní i další podmínky vyžadované zákonem, nesmí pronajímatel z tohoto důvodu nájem ukončit, ale nájemci i přesto nabíhají úroky z prodlení. Pokud ale nájemce nezplatí ani tyto úroky z prodlení, například i přes opakovanou výzvu pronajímatele, je eventuálně možné, aby s ním pronajímatel z tohoto důvodu jednostranně ukončil nájem. Zákon ani nijak nelimituje možnost pronajímatele kdykoliv použít na úhradu dlužného nájmu poskytnutou kauci (finanční jistotu). V tomto směru zejména upozorňujeme, že pokud se výše poskytnuté kauce jejím použitím sníží (například kvůli zápočtu na dlužném nájemném), je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci její dorovnání na původní výši. Pokud nájemce kauci bez zbytečného odkladu, nebo v termínu dohodnutém ve smlouvě, nedorovná, je pronajímatel oprávněn nájemce vypovědět. Ačkoliv se tento výklad zdá absurdní, přijatá podoba zákona ho nevylučuje. Je tedy možné, že takovýto výklad bude v budoucnu akceptován i soudy. Tím pádem by byl pronajímatel oprávněn nájem vypovědět pro porušení výše popsanych povinností (např. včasné nedorovnání kauce nebo neuhrazení smluvní pokuty).

V případě, že nájemce nebude schopen dlužné nájemné uhradit v plné výši ani do 31. prosince 2020, zákon výslovně stanovuje **možnost pronajímatele nájemce vypovědět s výpovědní dobou 5 dní.** Zákon přitom pronajímateli umožňuje nájemce vypovědět ještě před 31. prosincem 2020 v případě, že nájemce sám prohlásí, že dluh na nájemném neuhradí.

S ohledem na výše uvedené tak shrnujeme, že přijatá podoba zákona neřeší všechny aspekty související s placením nájemného a možnostmi výpovědi ze strany pronajímatele. V této chvíli tak spíše doporučujeme, pokud je to možné, nájemné i nadále platit, a tím se vyhnout potenciální výpovědi nájmu z jiných důvodů, než které zákon zakazuje (například z důvodu nedorovnání kauce uvedeného výše). Odpovědi na sporné otázky, které zákon nastoluje, v budoucnu s konečnou platností zodpoví až soudy při řešení sporů mezi nájemci a pronajímateli, avšak tyto spory mohou trvat řadu měsíců nebo i let. Zároveň je nutné zmínit, že zákon výslovně zakazuje jakékoliv smluvní ujednání, které by se odchylovalo od výše popsanych ustanovení zákona v neprospěch nájemce (například uzavření dodatku nájemní smlouvy, který by stanovoval, že nájemné za květen 2020 je splatné 30. září 2020). Takové smluvní ujednání by bylo od počátku neplatné.

Závěrem je vhodné připomenout, že Senát také původně navrhoval zavést povinnost státu poskytovat zvláštní státní záruku na zajištění 80 % všech dluhů nájemců z nájemného splatného v rozhodné době. Tento návrh se však do přijaté verze zákona nedostal a záruka za dlužné nájemné tak nebude státem poskytována v žádné formě.

ZÁKON ZMÍRŇUJÍCÍ DOPADY MIMOŘÁDNÝCH OPATŘENÍ NA NÁJEMCE PODNIKATELSKÝCH PROSTOR A JEHO ÚČINEK NA STÁVAJÍCÍ NÁJEMNÍ VZTAHY

Pro úplnost rovněž doplňujeme, že dne 27. dubna 2020 vyšel ve Sbírce zákonů pod číslem 209/2020 Sb. také obdobný zákon, který má za cíl pomoci nájemcům prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby. Tento zákon je v podstatě identický s výše popsáním zákonem řešícím podnikatelské prostory. Hlavním rozdílem je, že zákon řešící nájem bytových prostor stanovuje o měsíc delší ochrannou lhůtu, od 12. března 2020 až do 31. července 2020, a v případě, že nájemce neuhradí dlužné nájemné do 31. prosince 2020, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat vrácení prostor bez zbytečného odkladu.

bpv Braun Partners s.r.o.
Palác Myslbek
Ovocný trh 8
110 00 Praha 1

Tel.: (+420) 224 490 000
Fax: (+420) 224 490 033
www.bpv-bp.com
info@bpv-bp.com

Tento materiál slouží pouze jako všeobecná informace o aktuálních tématech, nejedná se o poradenství. Nezohledňují se v něm žádné zvláštní okolnosti, finanční situace či zvláštní požadavky adresátů. Jeho adresáti by si proto měli vždy vyžádat příslušné profesionální služby k uvedeným informacím.

Ipřespečlivésestavenítohotomateriálu nemůžespolečnost bpv Braun Partners s.r.o., její partneři, spolupracovníci či spolupracující advokáti a daňoví poradci zaručit přesnost a úplnost informací zde obsažených a nepřebírá jakoukoliv odpovědnost za konání nebo zdržení se konání na základě informací obsažených v tomto materiálu.