

COVID - 19 DOPADY NA KOMERČNÍ NÁJMY

V souvislosti s rozšířením onemocnění COVID-19, které je způsobené novým koronavirem SARS-CoV-2, došlo postupně v České republice k přijetí celé řady opatření, jež dosud na našem území neměly obdoby. V důsledku výše uvedených opatření došlo k zásadnímu omezení volného pohybu občanů České republiky, provozu některých podnikatelských aktivit i k dalším restrikcím. Tento přímý důsledek mimořádných opatření má pochopitelně i nepřímé dopady do dalších sfér každodenního života.

V kontextu výše uvedeného jsou aktuálně projednávány legislativní i nelegislativní opatření, která mají, resp. budou mít **bezprostřední a významný dopad na činnost pronajímatelů i nájemců komerčních prostor**. Mezi tato opatření patří i vládní **návrh zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání** („Návrh zákona“).

Návrh zákona byl 8. dubna 2020 schválen Poslaneckou sněmovnou Parlamentu ČR a **16. dubna 2020 je plánováno jeho projednání v Senátu** (senátní tisk č. 239). Aktuální znění Návrhu zákona směřuje ke zmírnění některých dopadů na nájemce / podnikatele, kteří jsou postiženi nouzovým stavem. Níže uvádíme některé klíčové pasáže navrhované právní úpravy, spolu s naším stručným komentářem a výkladem:

1. Ustanovení §3 odst. 1 Návrhu zákona uvádí, že **pronajímatel nemůže** v období od účinnosti Návrhu zákona do 31. prosince 2020 („ochranná doba“) nájem **jednostranně ukončit pouze z důvodu, že je nájemce v prodlení s placením nájemného** za užívání prostoru, pokud prodlení nastalo a) v období od 12. března 2020 do 30. června 2020 („rozhodná doba“), a b) v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo provozování podnikatelské činnosti.
2. Nájemce je povinen **pronajímateli předložit listiny osvědčující splnění podmínek** podle odstavce 1 písm. b) (tj. doložit, že k prodlení s placením nájmu došlo převážně v důsledku mimořádných opatření) do 15-ti dnů ode dne, kdy nastalo první prodlení s placením nájemného. Návrh zákona neřeší důsledky porušení tohoto ustanovení. Domníváme se, že pokud se nájemce objektivně dostal do prodlení s placením nájmu v důsledku přijatých mimořádných opatření, skutečnost, že pronajímateli nedoložil dokumenty toto dokládající, nezakládá bez dalšího důvod pro ztrátu ochrany poskytované Návrhem zákona. Současně ale platí, že pokud nájemce tyto doklady pronajímateli nepředloží, nebrání pronajímateli nic v tom, aby činil kroky směřující k ukončení nájemního vztahu (a to i z důvodu neplacení nájemného), tj. např. zaslat výpověď, a v konečném důsledku nájemní vztah ukončit (pokud nedojde k doložení podkladů ani dodatečně před samotným ukončením nájemního vztahu).
3. Ačkoliv **Vláda ČR veřejně deklarovala, že důsledkem Návrhu zákona je odklad povinnosti platit nájem** do 30. června 2020, samotné znění **Návrhu zákona o odkladu této povinnosti nehovoří**. Pouze se uvádí, že důsledkem prodlení v placení z důvodu mimořádných opatření nemůže být jednostranné ukončení nájemního vztahu. Jinými slovy tedy platí, že **povinnost platit nájem trvá i nadále**. Vlivem formulace Návrhu zákona (§3 odst. 2) by tak bylo možné dovodit i to, že **případné jiné sankční důsledky neplacení se i nadále budou uplatňovat** (např. smluvní pokuty, úroky z prodlení, ztráta výhod, ukončení slev na nájemném, či ztráta podpůrných plateb, apod.). Současně v případě, že platební závazky nájemců jsou zajištěny, např. složenou jistotou, bankovní zárukou či jinak, lze Návrh zákona vykládat tak, že **právo pronajímatele využít toto zajištění k úhradě dlužných částek nájmu či jiných plateb zůstává zachováno** i v případě, že k prodlení došlo v průběhu ochranné doby. Tj. znění Návrhu zákona nezapovídá pronajímateli čerpat jistotu či bankovní záruku na úhradu dlužného nájemného za období mezi 12. březnem a 30. červnem 2020.

4. Máme tedy za to, že **nájemní vztah není během ochranné doby neukončitelný**, naopak Návrh zákona možnost jeho ukončení předjímá, jen z jiných důvodů než je prodlení v platbách nájmu v důsledku přijatých mimořádných opatření. Striktně vzato může být takovými „jinými porušeními“ (pochopitelně pouze pokud z nájemní smlouvy či ze zákona lze takový důsledek dovodit) i neuhrazení sankčních plateb (úroků z prodlení či smluvní pokuty) či porušení povinnost doplnit čerpanou jistotu, či jiné použité zajištění. V této souvislosti nelze zcela vyloučit riziko, že případný soud by využil svého moderačního práva, pokud by dospěl k závěru, že pronajímatel právo zneužívá, případně by dovodil, že takové jednání není v souladu s účelem Návrhu zákona. Nelze ani vyloučit, že by se takový soud mohl opřít o důvodovou zprávu a dovodit, že smyslem úpravy mělo být faktické moratorium na platby, resp. kompletní odložení, a tudíž i zákaz jakéhokoliv jednostranného ukončení z důvodu porušení platebních závazků spojených s prodlením v placení nájmu.
5. Poměrně **nesystematicky pak působí §3 odst. 4 Návrhu zákona**, podle kterého *„nájemce je povinen uhradit všechny pohledávky, které se staly splatnými v rozhodné době a které nájemce řádně neuhradil, do konce ochranné doby“*. Z textu tohoto ustanovení, které bylo do Návrhu zákona vloženo až pozměňovacím návrhem, by bylo teoretické možné začít dovozovat, že (a) se jedná o všechny dluhy, které vznikly, nejen tedy jen nájmem, a jednak (b) dochází k odkladu těchto pohledávek až do konce ochranné doby. Máme však za to, že ze samotného odůvodnění tohoto návrhu lze dovodit, že se má jednat pouze o pohledávky z nájmu. Současně pak máme za to, že výklad o odložení těchto plateb až do uplynutí ochranné doby by byl nesprávný, protože předchozí ustanovení Návrhu zákona jasně hovoří o tom, že jediné právo, které v daných okolnostech vzniká, je právo na to, aby v ochranné době nedošlo k jednostrannému ukončení nájmu z důvodu prodlení s placením nájmu v důsledku mimořádných opatření.
6. §4 Návrhu zákona pak stanoví, že *„pronajímatel může poté, co pominuly okolnosti nemožnosti placení nájmu, nejdříve však po skončení nouzového stavu, požadovat zrušení nájmu, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby omezení ve stanoveném rozsahu snášel.“* Bohužel formulace tohoto ustanovení také není úplně šťastná, neboť je dané ustanovení velmi obecné a bude složité jej jednoznačně a rychle vyložit za jakých okolností může pronajímatel nájemní vztah ukončit. Kromě toho není ani zcela zřejmé, co znamená „požadovat zrušení nájmu“ – mnohem lepší by bylo prostě poskytnout právo nájem vypovědět / ukončit.

Pokud budete mít zájem jsme připraveni výše uvedené změny pro Vás analyzovat a posoudit konkrétní dopady na Vás a Vaše klienty/nájemce či poskytnout jakoukoliv jinou související právní podporu.

Pokud budete mít zájem, můžeme se ideálně prostřednictvím telefonu spojit a prodiskutovat další možné kroky.

Tomáš Sedláček, Partner
email: tsedlacek@bbh.cz, tel.: +420 234 091 355

Tomáš Politzer, Partner
email: tpolitzer@bbh.cz, tel.: +420 234 091 355