

VLÁDA NAVRHUJE PRO NÁJEMCE ÚLEVY NA NÁJEMNÉM A POPLATCÍCH ZA SLUŽBY ZA OBCHODNÍ PROSTORY KVŮLI ONEMOCNĚNÍ COVID-19

Dne 1. dubna 2020 česká vláda představila návrh zákona, jehož účelem je pomoci nájemcům obchodních prostor zvládnout opatření zavedená vládou v uplynulých týdnech z důvodu šíření nemoci COVID-19. Navrhované podmínky úlev jsou shrnuty níže.

Především není důležité, zda prostory slouží zcela nebo částečně k provozování obchodní činnosti nájemce. Stejně tak je irelevantní účel užívání příslušných prostor, jak je uveden v nájemní smlouvě – rozhodující je skutečné užívání prostor. Podle tohoto scénáře se mohou úlevy potenciálně vztahovat na kancelářské prostory, stejně jako i na prodejní prostory. Návrh dále počítá s tím, že úlevy se při splnění určitých podmínek budou vztahovat i na pachtu.

Upozorňujeme, že pronajímatel nemůže vypovědět nájem jednostranně do 31. března 2022, pokud jediným důvodem k ukončení bude prodlení nájemce s platbami nájemného nebo poplatků za služby splatných v období od 12. března 2020 do 30. června 2020. Prodlení nájemce s platbami musí být způsobeno převážně omezeními zavedenými vládou kvůli onemocnění COVID-19, omezujícími nebo zabraňujícími nájemci ve výkonu jeho běžné obchodní činnosti. Nájemce musí nicméně vždy doložit pronajímateli (v přiměřeném rozsahu), že prodlení je skutečně způsobeno vládními omezeními týkajícími se omezování šíření nemoci COVID-19.

Vzhledem k výše uvedenému, pokud výše uvedená prodlení s platbami nejsou jediným důvodem k výpovědi (např. neprovádění řádné údržby pronajatých prostor), je výpověď nájemní smlouvy stále možná.

Upozorňujeme, že pokud nájemce nesplatí dluh do 31. března 2022 (nebo pokud není pochyb, že nájemce dluh nesplatí vůbec), pronajímatel je oprávněn ukončit nájem s pětidenní výpovědní lhůtou.

Dle našeho názoru omezení možnosti vypovědět nájem nezabraňuje pronajímateli v účtování úroků z prodlení nebo požadování úhrady smluvní pokuty či náhrady škody za zpožděnou platbu nájemného a poplatků za služby (v závislosti na podmínkách konkrétní smlouvy) až do úplného splacení dluhu.

Upozorňujeme, že výše uvedené úlevy se neuplatní, pokud je nájem prostor obecně jediným zdrojem příjmu pro dotčeného pronajímatele nebo pokud po dotčeném pronajímateli nelze z jiného důvodu požadovat, aby nesl náklady poskytnuté úlevy.

Závěrem prosím vezměte na vědomí, že tento návrh zákona musí být ještě schválen oběma komorami parlamentu a podepsán prezidentem. Proto nemůžeme vyloučit, že konečná podoba zákona se může v průběhu zbývajících kroků legislativního procesu změnit.

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

Vezměte prosím na vědomí, že výše uvedený text je pouze obecnou informací a nepředstavuje právní radu. Za účelem získání řádného a odborného názoru na konkrétní případ bychom museli provést kompletní posouzení nájemní smlouvy a všech dalších okolností. Vzhledem k bezprecedentnímu charakteru situace nelze vyloučit, že příslušné orgány by v případě sporu neposuzovaly situaci odlišně.