

Lex Covid - Stručný přehled nových zákonů znemožňujících ukončit nájem pro neplacení nájemného

Dentons Praha Newsletter

23. dubna 2020

Poslanecká sněmovna dne 22. dubna 2020 přehlasovala změny navrhované Senátem a schválila znění dvou zákonů zakotvujících opatření upravující nájemní vztahy ohledně prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby (dále jen "bytové prostory") i prostor sloužících k podnikání (dále jen "komerční prostory") v podobě, jak byla původně přijata Poslaneckou sněmovnou před dvěma týdny. Zákony nabydou účinnosti během pár dnů po podpisu prezidentem a zveřejnění ve Sbírce zákonů.

Účelem obou zákonů je ochránit nájemce ve finančních obtížích způsobených pandemií COVID-19 zákazem ukončení nájmu pronajímatelem z důvodu neplacení nájemného během tzv. rozhodné doby. Takto nezaplacené nájemné následně musí být doplaceno s veškerým příslušenstvím (například úroky) do konce letošního roku, jinak je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět.

Níže poskytujeme stručné shrnutí obou zákonů.

Navrhovaná opatření

Rozhodná a ochranná doba

Oba zákony poskytují nájemcům ochranu před ukončením nájmu výlučně z důvodu neplacení nájemného, jehož splatnost nastala v rozhodné době.

Rozhodná doba je v zákonech upravena odlišně. V případě nájmu bytových prostor jde o dobu od 12. března 2020 do dne následujícího po skončení mimořádných opatření, nejpozději však do 31. července 2020. V případě nájmu komerčních prostor se jedná o dobu od 12. března 2020 do 30. června 2020 nezávisle na tom, kdy skončí současná mimořádná opatření. Ochranná doba, během které pronajímatelé nesmí ukončit nájem pro nezaplacení nájemného splatného v rozhodné době je v případě obou zákonů stanovena do konce letošního roku. Nicméně, zákony se nijak nedotýkají práva pronajímatelů ukončit nájem pro neplacení nebo jiné prodlení před rozhodnou dobou či po jejím skončení.

Považujeme za důležité zdůraznit, že ani jeden ze zákonů se nevztahuje na placení služeb. Neplacení poplatků či záloh za služby v rozhodné době může být i nadále důvodem pro výpověď nájmu. Zákony se rovněž nevěnují platbě DPH. Pronajímatelé tedy budou muset odvést DPH z nezaplaceného nájemného v řádném termínu (i pokud neobdrželi od nájemce žádnou platbu). Uvedené řešení bylo široce kritizováno a zástupci vlády přislíbili, že finanční úřady umožní posečkání s platbou daně, pokud o to budou požádány. Žádné systematické řešení ale nebylo přijato.

Prokázání neplacení ve spojitosti s mimořádnými opatřeními

Oba zákony je možné využít pouze v případě, že k prodlení s placením nájemného došlo (převážně) v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření, které nájemci znemožňovalo či podstatně ztěžovalo řádnou úhradu nájemného (v případě nájmu bytových prostor), respektive provozování podnikatelské činnosti (v případě nájmu komerčních prostor). Zákon o nájmu bytových prostor oproti zákonu o nájmu komerčních prostor obsahuje legislativně nekonzistentně navíc slovíčko "převážně".

Oba zákony se ale výrazně liší ve způsobu, jakým bude nájemce splnění uvedené podmínky prokazovat. V případě nájmu komerčních prostor zákon stanovuje 15 denní lhůtu od prvního prodlení, během které musí nájemce předložit listiny prokazující splnění podmínek. Tyto listiny nejsou nijak blíže specifikovány. Naopak zákon o nájmu bytových prostor výslovně upravuje, že prodlení bude prokázáno potvrzením od úřadu práce. To je nutné doložit pronajímateli bez

zbytečného odkladu. Náležitosti takového potvrzení ani postup pro jeho získání zatím nejsou známy, zákon se odkazuje na metodický pokyn, který má být teprve vydán.

Ukončení nájemného po uplynutí ochranné doby

Oba zákony zakotvují pravidlo opravňující pronajímatele nájem vypovědět v případě, že nájemce kdykoliv prohlásí, že dluhy neuhradí ani v ochranné době. V případě pronájmu bytů může pronajímatel k okamžité výpovědi přistoupit i v případě, že nájemce sice ohledně hrazení ničeho neprohlásí, nicméně budoucí nezaplacení dlužného nájemného nájemcem se stane *"jinak nepochybným"*. Tato možnost v případě komerčních nájmu chybí.

Konečně, oba zákony umožňují pronajímateli požádat soud o zrušení nájmu v případě, že po něm nelze spravedlivě požadovat, aby snášel omezení možnosti vypovědět nájem v ochranné době. V obou zákonech je uvedené ustanovení opět bezdůvodně rozdílně formulováno, nicméně praktickou využitelnost této úpravy považujeme i s ohledem na rychlost rozhodování soudů za mizivou, navíc když takový návrh nelze podat dříve než po pominutí omezení, které bylo příčinou prodloužení nájemce.

Praktické aspekty

Za zcela zásadní pro aplikaci obou zákonů považujeme ustanovení, dle kterého není dotčeno právo pronajímatele ukončit nájem z jiných důvodů ani další práva pronajímatele vzniklá v důsledku prodloužení nájemce.

Z uvedeného ustanovení i z celkového vyznění zákonů vyplývá, že nezaplacené nájemné bude splatnou pohledávkou pronajímatele a tomu přísluší i veškerá další související práva a nároky. Pronajímatel proto bude moci přistoupit k ostatním krokům předvídaným nájemní smlouvou či zákonem, jako například uplatnění smluvních pokut, úroků z prodlení, započtení dlužného nájemného na složenou jistotu či dokonce podání žaloby na plnění nájemného a příslušenství. To potvrzuje důvodová zpráva k zákonu o nájmu komerčních prostor, která výslovně zmiňuje povinnost zaplatit úrok z prodlení a smluvní pokutu. Naopak určitou nejistotu do výkladu vnáší důvodová zpráva k zákonu o nájmu bytových prostor (která ale není závazná a je pouze vodítkem pro výklad zákona), která poněkud nešťastně hovoří o *"prodloužení splatnosti pohledávek, které se staly splatnými v době trvání mimořádného opatření při epidemii, do konce ochranné doby"*, ačkoliv nic takového ze zákona nevyplývá. Dle našeho názoru se jedná o formulační nedostatek při přípravě důvodové zprávy nebo o artefakt uvažované odlišné koncepce.

Závěr

Výše uvedené zákony umožní nájemcům bytových prostor odložit platbu nájemného za období necelých pěti měsíců a nájemcům komerčních prostor odložit platbu nájemného za období necelých čtyř měsíců, a to v obou případech do konce letošního roku, aniž by přitom nezaplacení nájemného mohlo být důvodem pro výpověď nájmu ze strany pronajímatele.

Nezaplacené nájemné ale bude podléhat úročení, ať již zákonnou či ve smlouvě sjednanou sazbou. Zároveň pronajímateli zůstávají všechna ostatní práva sjednaná ve smlouvě či vyplývající ze zákona.

Předpokládané zatížení cash-flow pronajímatelů má být dle zástupců vlády vyváжено možností požádat o tři či šestiměsíční odklad splátek úvěrů. Zákon umožňující takový odklad je již účinný a jeho popisu se věnovali naši kolegové z bankovní praxe ve vlastním newsletteru dostupném [zde](#).

Vláda dle vyjádření ministra průmyslu a obchodu zvažuje přijetí úpravy, která by rozložila zátěž na všechny zúčastněné a umožnila částečnou úhradu nájemného za komerční prostory ze strany státu za předpokladu poskytnutí příslušné slevy nájemci pronajímatelem (je diskutován model 1/3 stát, 1/3 nájemce, 1/3 pronajímatel). Znění ani forma této úpravy zatím ale nejsou známy.

Newsletter pro vás připravil pražský tým pro nemovitostní právo. Pokud byste měli k uvedené komplikované problematice jakékoliv dotazy, neváhejte se na nás kdykoliv obrátit.

Kontakty

Michal Hink

vedoucí partner Dentons pro Českou republiku
M +420 606 790 836
michal.hink@dentons.com



Jiří Stržínek

partner
M +420 606 790 837
jiri.strzinek@dentons.com



Markéta Tvrdá

partnerka
M +420 733 130 301
marketa.tvrda@dentons.com

