

**K obsahu návrhu zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie
koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání,
který schválila vláda ČR 1. 4. 2020**

Navržené změny se týkají podnikatelského prostředí, protože se vztahují výlučně na nájmy a podnájem (a pacht) prostor sloužících podnikání:

Vymezení lhůt:

1. Rozhodná doba (RD) = doba ode dne 12. 3. 2020 do 30. 6. 2020.
2. Ochranná doba (OD) = doba ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona do dne 31. 3. 2022.

Další dočasné změny v nájmech (důležité z pohledu nájemce i pronajímatele):

1. Má-li pronajímatel s nájemcem odchylně od tohoto zákona sjednány povinnosti, které jsou v neprospěch nájemce, jsou neplatné (nepřihlíží se k nim).
2. Pronajímatel nesmí nájem z důvodu dluhu na nájemném nebo službách¹ vypovědět (z jiného důvodu tak učinit může), pokud
 - 2.1 dluh vznikl v RD
 - 2.2 dluh vznikl převážně² proto, že mimořádné opatření vlády (MO) znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo nájemci podnikatelskou činnost; tuto skutečnost musí nájemce pronajímateli bezodkladně (po jejím vzniku) a určitě (jak jen to okolnosti umožňují) pronajímateli prokázat³
3. Pronajímatel může (po uplynutí OD) nájem vypovědět s výpovědní lhůtou 5 dní, pokud:
 - 3.1 nájemce neuhradí pronajímateli v OD všechny své dluhy splatné v RD
 - 3.2 pokud nájemce prohlásí, že tyto dluhy neuhradí, nebo pokud to bude jisté nad veškerou pochybnost

¹ Navzdory skutečnosti, že před spojkou „nebo“ není použita čárka, nejedná se z jazykového hlediska o „čisté“ slučování. Gramaticky se tak vyjadřuje volba mezi dvěma alternativami, (opět z pouze z gramatického hlediska) libovolně zaměnitelnými. Lze předpokládat, že v daném případě bude slovní spojení aplikováno na případy, kdy nájemce bude v prodlení s hrazením nájemného nebo služeb nebo nájemného a služeb – tedy jakákoli možná kombinace.

² Není specifikovaná výše podílu MO na prodlení, lze dovodit, že „převážně“ může být vykládáno jako „více než poloviny“.

³ Návrh zákona nespécifikuje, jaké následky bude mít porušení této povinnosti, takže lze dovozovat, že (i) pronajímatel bude moci na nájemce pohlížet jako na osobu tímto zákonem nechráněnou (dost nepravděpodobné a lze předjímat, že případný soud bude nájemci prodlení se splněním této povinnosti zvláště v podmínkách epidemie tolerovat), příp. (ii) bude nájemce povinen pouze nahradit újmu, pokud by ji tím pronajímateli způsobil.

4. Pronajímatel může požadovat⁴ zrušení nájmu (zřejmě v OD, ale spíše i v RD, pokud by byl už v průběhu RD zrušen nouzový stav), jsou-li naplněny tyto podmínky:
 - 4.1 pominuly okolnosti způsobené MO a znemožňující nebo podstatně narušující podnikatelskou činnost nájemce, ne však dříve, než dojde ke skončení nouzového stavu
 - 4.2 po pronajímateli nelze spravedlivě požadovat, aby omezení v rozsahu stanoveném tímto zákonem snášel, zejména je-li pronájem jediným zdrojem jeho obživy

Komentář HK ČR a možné aplikační problémy navrhované právní úpravy:

1. Pokud důvodová zpráva uvádí, že „*Navrhovaný zákon zlepšuje postavení podnikatelů, kteří se mohou z důvodu aktuální situace přechodně dostat do finančních obtíží. Pro tyto podnikatele bude mít zákon pozitivní dopady.*“ (doslovná citace), lze s tím souhlasit jen z hlediska podnikatelů-nájemců. Naopak, postavení podnikatelů-pronajímatelů může navrhovaný zákon výrazně zhoršit, a to zejména v případě, že „nedosáhnou“ na odklad svých případných úvěrových povinností, nebo takový odklad nebudou chtít či moci využít. Každopádně však (i když budou odklad svých případných úvěrových povinností realizovat), prodloužením doby splácení úvěru jim naroste absolutní výše hrazených úroků, aniž by obdobný kompenzující efekt byl na straně vstupu (příjmu z nájemného). Pronajímatel tak bude fakticky skrytě úvěrovat nájemce.⁵
2. Moratorium se má vztahovat výhradně na hrazení nájemného a (nebo) služeb, kdy je prodlení nepostižitelné výpovědí. Z toho lze dovozovat trojí efekt:
 - 2.1 prodlení se splněním jakékoli jiné povinnosti ze strany nájemce, které občanský zákoník nebo uzavřená smlouva spojuje s možností nájemní (podnájemní, pachtovní) smlouvu vypovědět, aplikováno být může a nájem může být výpovědí ukončen;
 - 2.2 moratorium se nevztahuje na výši nájemného a je-li v nájemní smlouvě sjednána např. indexace (růst nájemného v návaznosti na obecný cenový nárůst), pak jejímu uplatnění nic nebrání;
 - 2.3 existují-li v nájemní smlouvě sankce spojující prodlení s úhradou finančního plnění, pak tyto sankce zřejmě „běží“ dál a navyšují výši pohledávky pronajímatele za nájemcem; přitom „standardní“ smluvní úrok 0,05 % denně z dlužné částky znamená 18,25 % p. a., což už je citelný úrok, který může v konečném důsledku původně míněný záměr ochránit nájemce obrátit ve velké problémy nájemce.
3. Pokud na základě smlouvy pronajímatel nájemci tzv. „přeúčtovává“ odpovídající podíl na úhradě služeb (např. dodávka energií), bude se jednat o další skryté úvěrování nájemce, protože pronajímatel bude nucen tyto služby hradit dodavatelům (už jen z toho důvodu, aby je měl zajištěny sám nebo ostatní platící nájemci, případně proto, že je povinen dodávku služeb zajistit ze zákona, byť by mu za ně některý nájemce na základě navrhované úpravy „legálně“ neplatil).

⁴ Podle důvodové zprávy by měl pronajímatel toto právo primárně uplatňovat vůči nájemci, a neuspěje-li s takovým požadavkem u nájemce, může se obrátit na soud.

⁵ Nepodaří-li se skryté úvěrování eliminovat jako takové, je k úvaze, zda by nebylo od věci, kdyby takto skrytě úvěrující pronajímatel mohl dlužné platby zatížit nějakým úrokem. V některých případech legislativních změn navrhuje Ministerstvo financí sazbu 2Trepo zvýšenou o 8 procentních bodů, která by zřejmě byla akceptovatelná i pro tyto případy.

4. Navrhovaná úprava se promítne do některých aspektů podnájemních vztahů. Lze předpokládat, že podnájemce, který se vlivem MO dostane do prodlení s platbami, bezodkladně tuto okolnost oznámí nájemci a prokáže mu souvislost tohoto prodlení s MO. Podnájemce tak bude chráněn před výpovědí, a nájemce, který je následky MO zasažen druhotně, protože bude mít na straně výnosů výpadek z příjmů z podnájemů, se bude pravděpodobně analogicky dovolávat moratoria vůči pronajímateli. Ledaže by se nájemce rozhodl:

4.1 buď dotovat podnájemce po celou ochrannou dobu

4.2 nebo ukončit svou nájemní smlouvu (na níž může být závislé jeho podnikání) a současně tak ukončí i dočasně „ztrátový“ podnájem. Ostatně podnájem lze tímto způsobem ukončit i z jiných důvodů nebo bezdůvodně. Tím logicky neporuší navrhovanou právní úpravu (která má podnájemce ve finančních problémech chránit), protože podnájem neukončí výpovědí. Je zřejmé, že záměr chránit podnájemce před výpovědí pro prodlení s úhradou, není navrhovanou úpravou zcela pokryt.