

LEGAL ALERT

březen 2020

DOTAZ: Jsem nájemcem obchodních prostor, byl jsem z důvodu opatření vlády nucen uzavřít prostory pro veřejnost, a nemohu hradit nájem. Jaké mám možnosti? Mohu z tohoto důvodu uplatnit slevu z nájemného nebo nájemní smlouvu ukončit?

Dne 14. března 2020 vydala vláda České republiky na základě krizového zákona usnesení č. 211 o přijetí krizového opatření, jímž zakázala s účinností ode dne 14. března 2020 do 24. března 2020 maloobchodní prodej a prodej služeb v provozovnách s výjimkou určitých provozů, které jsou uvedeny v předmětném opatření (tj. například prodej potravin, lékáren a výdejen zdravotnických prostředků atp.). Zákaz na základě tohoto opatření byl prodloužen do 1. dubna 2020.

Toto krizové opatření ve svém důsledku zasáhlo nájemní vztahy osob, které pronajímají jako pronajímatelé nebo si pronajímají jako nájemci obchodní prostory, a to jak v obchodních centrech, tak i mimo ně. Nejčastější otázkou je, zda má nájemce vzhledem k povinnosti uzavřít pronajatou obchodní jednotku pro veřejnost právo vůči pronajímateli na slevu z nájemného nebo dokonce právo nájemní smlouvu ukončit.

V první řadě je třeba upozornit, že výše uvedeným krizovým opatřením vláda rozhodla o zákazu maloobchodního prodeje a prodeje služeb v provozovnách, tedy tento zákaz směřuje k samotné obchodní činnosti nájemce. Uvedené opatření tak dopadá na uvedenou maloobchodní činnost nebo službu, nikoliv na vlastníka uvedených prostor



Ilustrační foto

jako takového. Proto například obchodní centra mohou zůstat pro veřejnost otevřená, avšak v nich jen ty prodejny, u nichž vláda povolila výjimku. Z tohoto důvodu se dle našeho názoru nejedná o „nemožnost užívání“ obchodních prostor, a tedy o porušení nájemní smlouvy ze strany pronajímatele. I pokud by tomu tak bylo, zřejmě by pro většinu případů existovala možnost vyvinut se na základě okolností vyšší moci. Tedy z tohoto důvodu se domníváme, že ve většině případů nebude možné požadovat slevu z nájemného nebo nájemní smlouvu ukončit z důvodu nemožnosti užívat prostory.

Jako další vodítko pro řešení nastalé situace by mohlo stranám posloužit ustanovení občanského zákoníku, které se týká podstatné změny okolností. Dle tohoto ustanovení v principu platí, že v případě, že dojde ke změně okolností, která je tak podstatná, že založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné ze smluvních stran, a to buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu

LEGAL ALERT

březen 2020



plnění, má pak dotčená smluvní strana právo domáhat se vůči druhé smluvní straně obnovení jednání o smlouvě. Obnovení jednání o smlouvě se však smluvní strana může domáhat, pouze pokud prokáže, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Vzhledem k charakteru pandemie koronaviru COVID-19 se domníváme, že by mohla tato událost uvedenou definici rozumně nepředpokladatelné a neovlivnitelné události naplňovat. Bude třeba však vždy zohlednit okolnosti konkrétního případu. Zde však upozorňuje na obvyklou praxi zejména u smluv na nájem obchodních prostor, u kterých smluvní strany často použití tohoto ustanovení na uvedenou nájemní smlouvu smluvně vylučují nebo omezují. U smluv případně uzavíraných nyní v době pandemie, již tato možnost není, o událost vyšší moci by se nejednalo.

V některých nájemních smlouvách má navíc nájemce povinnost mít jednotku otevřenou po celou dobu nájmu, případně je mu umožněno na několik dní v roce prostory uzavřít, ale ne na takto dlouhou dobu, jako je tomu v tomto případě. U povinnosti mít otevřeno by se však případně mohla uplatnit nemožnost

plnění na straně nájemce, rozhodující bude znění příslušné nájemní smlouvy.

S ohledem na výše uvedené tedy v případě, že podnikatel není schopen dostát své povinnosti hradit nájemné, je žádoucí, aby nejprve prověřil svou smlouvu a smluvní ujednání, která pro tento případ obsahuje. Na základě tohoto vyhodnocení konkrétního znění smlouvy by měl podnikatel následně kontaktovat pronajímatele a co nejdříve s ním zahájit jednání o úpravě smlouvy, například ohledně odložení plateb.

Otázce, zda se může v tomto případě jednat o případ, kdy by stát měl být povinen uhradit škodu dle krizového zákona, se budeme detailněji věnovat v našem dalším příspěvku.

V případě dotazů nebo potřeby konzultace se na nás, prosím, obraťte na info@sirokyzrzavecky.cz.

Tento dokument je možné užít pouze pro osobní potřebu. Jakékoliv užití tohoto dokumentu k jinému než zmíněnému účelu včetně převzetí, šíření či dalšího zpřístupňování je bez souhlasu společnosti ŠIROKÝ ZRZAVECKÝ advokátní kancelář, s.r.o. („SZ“) zakázáno. Užitím tohoto dokumentu nevzniká mezi uživatelem a SZ žádný právní vztah, a zejména nevzniká uživateli žádné právo vůči SZ, vyplývající z užití tohoto dokumentu. Nabízení tohoto dokumentu k využití široké veřejnosti nepředstavuje poskytnutí právní porady ve smyslu zákona o advokacii. SZ nebude odpovědná za využití tohoto dokumentu bez její přímé asistence a revize konečného obsahu

Mgr. Daniela Kozáková



Mgr. Petra Jestříbková

