



Koronavirus: Jak ovlivní nájemní vztahy?

Jaké budou dopady nouzového stavu na vztahy pronajímatelů a nájemců? Lze výskytem pandemie odůvodnit požadavky na ukončení nebo změnu sjednaných smluv? Jak přistoupit k požadavkům nájemců a zmírnit dopady vládních opatření?

Jsem pronajímatelem prostorů sloužících podnikání, jak řešit požadavky na slevu z nájemného?

Podle občanského zákoníku je nájemce oprávněn požadovat slevu z nájemného v případech, kdy vadu pronajímaného prostoru ztěžují jeho užívání nebo pokud v užívání prostoru nájemci někdo brání. O vadu prostoru se však nejedná v případě, kdy jeho užívání omezí nouzový stav vyhlášený vládou České republiky. Nájemce v takovém případě nárok na slevu z nájemného bez dalšího nemá, její poskytnutí je v takovém případě pouze obchodním rozhodnutím pronajímatele, které může napomoci zachování dobrých vztahů mezi stranami. V každém případě, pro posouzení práv a povinností stran jsou rozhodující podmínky konkrétní nájemní smlouvy.

Jsem pronajímatelem prostor sloužících podnikání, jak se vypořádat s výpadkem dodávaných služeb?

Výskyt pandemie a související nouzový stav je z pohledu práva tzv. vyšší mocí představující překážku v plnění smluvní povinnosti. Vyšší moc nezbujuje strany povinnosti plnit své závazky (dodat služby či zboží), za určitých podmínek však může stranu zbavit odpovědnosti za škodu způsobenou jejich neplněním ve stanovené lhůtě. Vyšší moc ovšem nelze uplatnit v případě, kdy bylo nedodání služeb či zboží pouze obchodním rozhodnutím dodavatele nebo pokud prodlení existovalo již v době vzniku vyšší moci.

Ovlivní výskyt pandemie platnost uzavřených nájemních smluv? Mohou se nájemci domáhat jejich změny, popř. i ukončení?

V důsledku pandemie by mohlo dojít k podstatné změně okolností, která způsobila zvlášť hrubý nepoměr práv a povinností stran (např. povinnosti nájemce uzavřeného obchodu či prázdného hotelu vůči pronajímateli). V takovém případě by se nájemce jako znevýhodněná strana mohl domáhat jednání o nových podmínkách smlouvy. Na návrh může o podmínkách nebo o zrušení dané smlouvy rozhodnout soud, v případě, že nedojde ke shodě stran smlouvy. Uvedené však neplatí za předpokladu, že na sebe nájemce převzal nebezpečí změny okolností, tedy u většiny standardních nájemních smluv mezi podnikateli.

Závazek stran by mohl zaniknout v případě, kdy se po uzavření smlouvy stane objektivně a trvale nesplnitelným (nikoli splnitelným s obtížemi či s většími náklady). Následnou nemožnost plnění musí prokázat dlužník (v našem případě tedy nájemce neschopný platit nájemné). V případě pandemie je však nemožnost plnění obvykle dočasná, proto by následná nemožnost plnění šla úspěšně namírat pouze v případě nájemního vztahu, který měl dle nájemní smlouvy skončit před skončením pandemie.

Podmínky změn či ukončení nájemní smlouvy jsou vždy závislé na textu konkrétních nájemních smluv, které mohou některé popsané postupy vyloučit nebo naopak rozšířit ve prospěch znevýhodněné strany, jelikož

v případě nájemních vztahů jde o dispositivní ustanovení občanského zákoníku, tedy strany si mohou vztahy mezi sebou upravit odlišně od litery zákona.

Dokončíme výstavbu obchodního centra nebo kancelářské budovy – jaké následky lze očekávat v souvislosti s pandemií a zahájením provozu?

Z pohledu vlastníka resp. budoucího pronajímatele obchodního centra nebo kancelářské budovy lze očekávat možné posunutí termínu dokončení stavby z důvodu pozastavení stavebních prací a v návaznosti na to i případné nedodržení termínů pro předání prostor nájemci k zahájení provozu nebo k zahájení zařizovacích prací nájemce (fit-out).

Toto riziko, resp. nedodržení lhůty pro zahájení provozu reálně hrozí i tam, kdy dokončovací zařizovací práce provádí sám nájemce.

V případě nesplnění povinnosti dokončit prostory či zařizovací práce v dohodnutém termínu z důvodů současné krizové situace se pravděpodobně uplatní důvod zprůšření odpovědnosti za škodu způsobenou takovým nesplněním povinnosti z důvodu události vyšší moci.

Pakliže má být nájemní smlouva na nově budované prostory uzavřena na základě dříve uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí, je na místě uvažovat o tom, že v mezidobí od uzavření smlouvy o smlouvě budoucí do termínu, ve kterém má být uzavřena samotná nájemní smlouva došlo k tak podstatné změně okolností, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby nájemní smlouvu uzavřel.

Jak uvádí odborná literatura, výše zmíněné pravidlo lze uplatnit i při změně všeobecně známých okolností jako je např. ekonomická situace v určitém státu. Lze si proto představit, že právě s odkazem na celkový stav ekonomiky ovlivněný pandemií může dojít k oprávněnému odmítnutí uzavření nájemní smlouvy.

Kontakty:



Olga Kaizar
Advokátka

+420 602 344 681
okaizar@deloittece.com



Zdeněk Horáček
Advokát

+420 725 001 424
zhoracek@deloittece.com



Martin Mintora
Advokát

+420 734 270 857
mmintora@deloittece.com