



## **Regenerace: Analýza podmínek nájemního vztahu a doporučení možných řešení**

Pandemie COVID-19 a související opatření zasáhly také pronajímatele a nájemce bytů i prostor sloužících podnikání a přinesly nová práva a povinnosti pro obě strany. V souvislosti s pandemií byly přijaty nové zákony, prosazeny programy podpory a také došlo k dalším změnám a novinkám v oblasti práva nemovitostí, které s pandemií přímo nesouvisí.

**Jak postupovat v současnosti?**

# Zákony o zmírnění dopadu pandemie COVID-19 na nájemce

## Byty

- Pronajímatel nesmí ukončit nájem z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného splatného v období 12. 3. – 30. 7. 2020, a to až do 31. 12. 2020.
- Prodlení muselo vzniknout převážně v důsledku mimořádného opatření proti dopadům COVID-19, nájemce musí pronajímateli důvod prodlení prokázat potvrzením vydaným úřadem práce.
- Nájemce je povinen doplatit dlužné nájemné do konce roku 2020.
- Zákaz ukončení nájmu se netýká jiných výpovědních důvodů. Po skončení mimořádných opatření může pronajímatel požadovat zrušení nájmu, nelze-li po něm zákonná omezení dále spravedlivě požadovat (neměl-li by v důsledku prodlení na nutnou výživu).
- Nejen nájem, ale také podnájem prostor (vč. domů, jejich částí nebo jiných prostor pronajatých za účelem bytové potřeby).

## Prostory sloužící podnikání

- Pronajímatel nesmí ukončit nájem z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného splatného v období 12. 3. – 30. 6. 2020, a to až do 31. 12. 2020.
- Prodlení muselo vzniknout v důsledku mimořádného opatření proti dopadům COVID-19, nájemce musí pronajímateli důvod prodlení prokázat, např. účetními dokumenty.

- Nájemce je povinen doplatit dlužné nájemné do konce roku 2020.
- Zákaz ukončení nájmu se netýká jiných výpovědních důvodů. Po skončení mimořádných opatření může pronajímatel požadovat zrušení nájmu, nelze-li po něm zákonná omezení dále spravedlivě požadovat (potřebuje-li prostory pro vlastní účely).
- Nejen nájem, ale také podnájem a pacht prostor (vč. bytů nebo jiných prostor pronajatých za účelem podnikání).

## Jak postupovat v současnosti?

- Zákony reagují pouze na některé okruhy situací, nájemci se svých práv musejí domáhat.
- Pro pokračování spolupráce stran doporučujeme jednání o novém smluvním nastavení.
- V některých situacích může být výhodnější ukončení nájmu dohodou.
- Veškerá jednání by měla zohlednit také další legislativu přijatou v souvislosti s COVID-19.
- Před zahájením jednání doporučujeme podrobnou právní analýzu, která posoudí Vaše práva a povinnosti.
- V případě jakýchkoli dotazů se na nás neváhejte obrátit.

# Program Ministerstva průmyslu a obchodu na podporu podnikatelů „COVID – Nájemné“

## Cíle a podmínky programu

- Fyzické osoby (podnikatelé), právnické osoby
- Na základě mimořádných opatření zakázán prodej zboží a služeb v provozovnách v období 13. 3. – 30. 6. 2020
- Dotace pro částečnou úhradu nájemného za měsíce duben, květen a červen 2020
- Podnikání dle živnostenského nebo jiného zákona
- Provozovna není ve vlastnictví žadatele (nájemce)
- Nájemní smlouva uzavřená před 12. 3. 2020 (též podnájem a pacht)
- Žadatel (nájemce) není spřízněnou osobou s pronajímatelem
- Žadatel není v prodlení s platbou vybraným institucím (FÚ, ČSSZ, MF, zdravotní pojišťovny aj.)

## Podpora

- Pronajímatel poskytne nájemci slevu z nájemného ve výši 30 %.
- MPO poskytne dotaci ve výši 50 % nájemného.
- V případě, kdy je pronajímatelem ČR, je výše podpory 80 %.

- Max. výše podpory je 10 mil. Kč.
- Vyplacení dotace ex post.
- Podmínkou podpory je vzdání se kompenzací ze strany ČR v souvislosti s nájemným.
- V případě čerpání této podpory nájemců nebude možné čerpat současně další podporu nájemců za stejné období.

## Jak postupovat v současnosti?

- Program již byl schválen vládou, čeká na schválení Evropskou komisí.
- Doporučujeme sledovat další vývoj situace a rychle reagovat na zveřejnění dalších podrobností.
- Pro zajištění slevy z nájemného a nárok na dotaci jsou klíčová jednání a dohoda nájemce s pronajímatelem.
- Veškerá jednání by měla zohlednit také další legislativu přijatou v souvislosti s COVID-19.
- Před zahájením jednání doporučujeme podrobnou právní analýzu, která posoudí Vaše práva a povinnosti.
- V případě jakýchkoli dotazů se na nás neváhejte obrátit.

# Další novinky v oblasti práva nemovitostí

Vedle výše popsaných předpisů a programů přijatých v souvislosti s pandemií COVID-19 byly v první polovině roku 2020 níže představujeme také další novinky v oblasti práva nemovitostí. V případě zájmu o další informace nebo potřeby právních služeb se na nás neváhejte obrátit.

## Novela občanského zákoníku – zákon č. 163/2020 Sb.

K 1. červenci 2020 nabývá účinnosti novela občanského zákoníku, která může ovlivnit poměry některých vlastníků či nájemců bytů.

Hlavní novinkou je nové znění zejm. § 1124 a § 1125 občanského zákoníku, vrácení zákonného předkupního práva do zúžené podoby v roce 2014. Novela tak reaguje na současné problémy způsobené příliš širokým okruhem spoluvlastníků, které je v případě prodeje bytu (např. je-li jeho součástí parkovací stání nebo část sklepu vymezená spoluvlastnickým podílem na celé nebytové jednotce) nutné oslovit s nabídkou odkupu. Nově bude zákonné předkupní právo náležet zejména těm spoluvlastníkům, kteří svá práva a povinnosti (tedy zejm. vznik spoluvlastnictví) nemohli od počátku ovlivnit.

Další změnou je možnost pronajímatele uložit nájemci smluvní pokutu v případě, že nájemce neplní své povinnosti a pokud strany pokutu sjednají v nájemní smlouvě. Podle dosavadního znění § 2239 občanského zákoníku je ujednání smluvní pokuty zakázané a zdánlivé.

## Regulace služeb sdíleného ubytování

V první polovině roku 2020 byly představeny také další novinky cílící především na služby sdíleného ubytování typu Airbnb. V důsledku popsané novely občanského zákoníku budou muset vlastníci bytů nově předem oznámit správci domu podnikání nebo činnost, která může vést k narušení klidu a pořádku v domě, a to nikoli na dobu přechodnou. Počet dočasně ubytovaných se také nově promítne do výše záloh na služby související s bydlením.

Další omezení krátkodobých plánů iniciuje také hlavní město Praha, které by po novele živnostenského zákona omezovalo délku pobytu nebo počet ubytovaných.

## Zrušení daně z nabytí nemovitých věcí

V současnosti je ve fázi legislativního procesu návrh zákona, kterým by bylo zrušeno zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

V jeho důsledku by došlo ke zrušení 4% daně z nabytí nemovitých věcí, kterou v současnosti hradí kupující při pořízení nemovitosti, není-li takové pořízení nemovitosti od daně osvobozeno. V této souvislosti dále dojde ke zrušení odpočtu úroků z hypotečních úvěrů na bydlení od základu daně z příjmů fyzických osob.

Pro další informace nebo pro detailní posouzení Vaší situace ve vztahu k daňové legislativě se neváhejte obrátit na daňové experty společnosti Deloitte, se kterými při práci pro naše klienty úzce spolupracujeme.

# Právní služby Deloitte Legal v oblasti nájemních vztahů

## Nemovitostní tým Deloitte Legal

Nemovitostní tým Deloitte Legal poskytuje komplexní právní služby ve všech oblastech nemovitostního práva. Především pak při nemovitostních transakcích a due diligence, v oblasti smluvního nemovitostního práva a správy majetku, ve všech aspektech stavebního práva a také v oblasti vodního práva, včetně související veřejnoprávní regulace.

## Právní služby Deloitte Legal v oblasti nájemních vztahů

Mezi právní služby poskytované našim klientům patří zejména analýza situace a revize příslušné nájemní smlouvy, podpora klientů při jednáních s nájemcem/pronajímatelem, posouzení podmínek a nároků nových veřejnoprávních opatření včetně zákonů přijatých v souvislosti s pandemií COVID-19, podpora při jednáních s bankami, pojišťovnami, obchodními partnery a další.

## Zkušenosti společnosti Deloitte Legal v oblasti nájemních vztahů

Mezi naše klienty patří jak významní developeři a investoři jako pronajímatelé, tak retailové řetězce nebo individuální podnikatelé jako nájemci. Díky tomu rozumíme oběma stranám nájemní smlouvy a pomáháme klientům nalézat optimální právní řešení.

Členové nemovitostního týmu Deloitte Legal vystupují na odborných konferencích, přednášejí na univerzitách a také jsou autory komentáře k novému zákonu č. 210/2020 Sb. upravujícímu nájem prostor sloužících k podnikání v souvislosti s pandemií COVID-19. Rozumíme tak nejen praktické stránce nájemních vztahů, ale také širšímu kontextu nájmu a související regulaci.

S využitím dalších expertů sítě Deloitte jsme klientům schopni poskytnout nejen právní, ale také daňové nebo ekonomické posouzení jejich situace. Díky tomu získají komplexní řešení svých problémů a komplexní podporu při realizaci svých plánů. Neváhejte se na nás obrátit.

## Kontakty:



**Olga Kaizar**  
**Associate Partner, advokát**  
+420 602 344 681  
okaizar@deloittece.com



**Zdeněk Horáček**  
**Senior Manažer, advokát**  
+420 725 001 424  
zhoracek@deloittece.com



**Martin Mintora**  
**Senior Associate, advokát**  
+420 731 635 568E-mail:  
mmintora@deloittece.com



**Tereza Gebauer**  
**Senior Manažer, daňový poradce**  
+420 725 530 501  
tgebauer@deloittece.com