

## RANDA HAVEL ■ LEGAL

### Nároky nájemců vůči pronajímatelům v důsledku vládních opatření

#### **Jak eliminovat či alespoň zmírnit negativní dopady nastalé situace v důsledku vládních opatření v souvislosti s šířením nemoci COVID-19 z pohledu dotčeného nájemce?**

V souvislosti se snahou o zpomalení šíření nemoci COVID-19 rozhodla vláda ve čtvrtek 12. 3. 2020 o vyhlášení nouzového stavu na území České republiky. V následujících dnech pak přijala řadu mimořádných opatření. Jejich seznam je každým dnem rozšiřován a zcela jistě budou mít dalekosáhlé dopady také v hospodářské oblasti.

V tomto ohledu patří mezi nejpodstatnější opatření týkající se všeobecného omezení volného pohybu osob, zákaz provozu většiny obchodů (s výjimkou prodejen potravin, lékáren a jiného důležitého zboží) a stravovacích zařízení, zákaz prodeje ubytovacích služeb, omezení v cestování i přepravě a zákaz konání společenských, kulturních a sportovních akcí. V důsledku uvedených opatření tak řada podnikatelů utrpí značné ekonomické ztráty.

V důsledku vládních opatření je nájemcům dotčených provozoven znemožněno užívat pronajaté prostory ke sjednanému účelu nájmu a realizovat v nich své podnikatelské aktivity. I krátkodobé uzavření provozoven v rozsahu několika týdnů bude pro nájemce znamenat významné ekonomické ztráty.

Bez dalšího však nájemci nemusí být osvobozeni od plnění povinností vyplývajících z uzavřených nájemních smluv, a to zejména od povinnosti řádně platit nájemné, poplatky za služby apod. Porušení těchto povinností přitom může být ze strany pronajímatelů sankcionováno, např. smluvními pokutami či zadržovacím právem, přičemž nelze vyloučit ani uplatnění nároků na náhradu případné škody či výpověď nájemní smlouvy.

Jak tedy eliminovat či alespoň zmírnit negativní dopady nastalé situace z pohledu nájemce?

#### **Dohoda s pronajímatelem**

V prvé řadě lze doporučit pokusit se s pronajímatelem dohodnout na poskytnutí přiměřených úlev po dobu trvajícího zákazu – na prominutí či slevě z nájemného, odložení splatnosti nájemného atd.

V případě, že taková dohoda s pronajímatelem nebude možná, má nájemce několik možností, jak se jednostranně pokusit náklady spojené s pronájmem snížit a zmírnit tak své škody způsobené vládními nařízeními.

#### **Dočasné snížení nebo prominutí nájemného**

Nájemci se mohou obrátit na pronajímatele s požadavkem na snížení nebo prominutí nájemného z důvodu nemožnosti užívání pronajatých prostor ke sjednanému účelu, tj. z důvodu absence pronajímatelem poskytovaného protiplnění ve vztahu k hrazenému nájemnému.

#### **Iniciování jednání o změně podmínek nájemní smlouvy**

Uzavření provozoven v důsledku opatření vlády může dále představovat změnu okolností, jež může nájemci založit právo na vyvolání jednání o změně podmínek nájemní smlouvy. Nájemce však musí vyzvat pronajímatele k obnovení jednání o nájemní smlouvě v přiměřené lhůtě, nejpozději do 2 měsíců poté, co změnu okolností musel zjistit. Pokud pronajímatel na dohodu o změně podmínek nájemní smlouvy nepřistoupí, může se nájemce obrátit s návrhem na soud.

### **Výpověď nájemní smlouvy**

Ultimativním řešením tíživé situace v případě nájmu uzavřených na dobu určitou může být i právo nájemce nájem vypovědět s poukazem na změnu okolností, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, a to pokud po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. V takovém případě nájem zanikne po uplynutí tříměsíční výpovědní lhůty.

### **Rozhodující je znění nájemní smlouvy**

Nutno podotknout, že nároky nájemců na slevu z nájemného či jinou formu kompenzace jsou v nájemních smlouvách velmi často významně redukovány. Tyto nároky jsou v nájemních smlouvách buď omezeny, nebo (a to je častější případ) zcela vyloučeny, případně mohou být stanoveny jiné podmínky pro jejich uplatnění. K posouzení možných nároků nájemce a stanovení dalšího postupu vůči pronajímateli tak doporučujeme provést v první řadě pečlivou analýzu nájemní smlouvy.

### **Náhrada škod způsobených krizovými opatřeními**

Pro úplnost dodáváme, že v důsledku vládních opatření může být nájemcům dána možnost za splnění zákonem stanovených podmínek uplatnit v souvislosti s krizovými opatřeními nárok na náhradu škody vůči státu podle krizového zákona – o tom více v našem newsletteru zabývajícím se touto problematikou.

**Přijatými opatřeními jsou bezesporu určitá odvětví průmyslu a služeb zasažena podstatně více než jiná. Stát by měl vyvinout maximální úsilí, aby pokud možno zajistil podmínky pro to, že utržené ekonomické ztráty ponese celá společnost rovnoměrně, neboť krizová opatření mají za úkol chránit zdraví a životy nás všech.**

Mgr. Tomáš Slabý, partner ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o.

[tomas.slaby\(at\)randalegal.com](mailto:tomas.slaby(at)randalegal.com)

Newsletter společnosti ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s.r.o. informuje obecně o vybraných legislativních změnách, judikatuře a právních problémech. Informace předkládané v newsletteru mají pouze informativní povahu a nepředstavují úplný přehled změn v legislativě, judikatuře či právní praxi. Do newsletteru jsou zařazovány informace, které naše advokátní kancelář vybírá dle vlastního uvážení s ohledem na zajímavost či praktickou využitelnost informací pro adresáty newsletteru. Aplikovatelnost v newsletteru publikovaných informací na specifické případy je závislá na konkrétních okolnostech. Tento newsletter nepředstavuje právní radu a ŘANDA HAVEL LEGAL advokátní kancelář s. r. o. neodpovídá za aplikaci závěrů či skutečností uvedených v newsletteru na jakýkoli právní případ.

