

Právní průvodce COVID-19: Odklad splátek úvěrů a nájemného

Celosvětové rozšíření COVID-19 má vedle dalších důsledků nemalý vliv na plnění závazků ze smluv. Stát proto navrhuje několik opatření, která mají zmírnit tyto dopady a chránit slabší strany vybraných smluvních vztahů. Advokátní kancelář PIERSTONE níže shrnuje, jaké mimořádné změny lze očekávat v souvislosti se splácením úvěrů a nájemními vztahy. Článek je součástí komplexního a denně aktualizovaného Právního průvodce dopady COVID-19 v ČR advokátní kanceláře PIERSTONE.

Níže uvedené vládní návrhy zákonů jsou v legislativním procesu. Po jejich schválení Poslaneckou sněmovnou Parlamentu České republiky ve stavu legislativní nouze, k němuž došlo 7., resp. 8. března 2020, o nich dále bude rozhodovat Senát. Upozorňujeme, že výsledné znění právních předpisů rozebraných níže se může lišit.

Odklad splátek úvěrů

Poslanecká sněmovna schválila návrh zákona o některých opatřeních v oblasti splácení úvěrů v souvislosti s pandemií COVID-19. Cílem tohoto návrhu zákona je garantovat dlužníkům právo na odklad či modifikaci splátek úvěru, standardizovat podmínky takového odkladu a zabránit tak vzniku prodlení a s ním souvisejících důsledků pro dlužníka.

Návrh zákona umožňuje úvěrovanému (tj. dlužníkovi), aby oznámil svému věřiteli (obvykle banka, ale i nebankovní subjekty), vůči kterému má peněžitý dluh, dočasný odklad splácení tohoto dluhu (tzv. moratorium na splácení úvěru). Odklad splátek úvěrů je dobrovolný a nepodléhá žádným poplatkům. Nepovede také k negativnímu zápisu v registrech a při posuzování schopnosti splácet dluh se k odkladu nepřihlíží.

Odložit je možné splácení spotřebitelských a podnikatelských úvěrů sjednaných a čerpaných před 26. březnem 2020 a hypoték sjednaných před 26. březnem 2020.

Splátky není podle tohoto návrhu zákona možné odložit, pokud byl úvěrovaný k 26. březnu 2020 v prodlení s plněním dluhu delším než 30 dnů. Možnost odložení splátek se neuplatní na úvěrový rámec, operativní leasing, finanční záruku, úvěry v souvislosti s obchody na kapitálovém trhu atd.

Odkladem dojde k přerušení povinnosti splácet úroky i jistinu úvěru na určitou omezenou dobu (tzv. ochranná doba). Pro úvěry právnických osob se odklad povinnosti plnit dluh uplatní pouze ve vztahu k jistině, úroky budou právnické osoby platit i v ochranné době.

Splácení lze odložit do 31. října 2020 (na žádost dlužníka pouze do 31. července 2020). Odklad splátek (ochranná doba) začíná od prvního dne prvního kalendářního měsíce následujícího po dni, v němž úvěrujícímu došlo oznámení úvěrovaného, že má v úmyslu využít ochranné doby. To znamená, že u všech žádostí o odklad doručených poskytovateli úvěru do 30. dubna 2020 začne běžet odklad od 1. května 2020.

Během trvání odkladu, tj. ochranné doby vzniká úvěrujícímu právo na úrok. U spotřebitelů byl tento úrok zastropován na výši repo sazby vyhlášené ČNB zvýšené o 8 procentních bodů (aktuálně 9 %).

Podnikatelé mají povinnost platit úrok ve sjednané výši.

Právnícké osoby, které využijí odklad splátek mají povinnost zdržet se během ochranné doby nakládání s majetkem, který by mohl sloužit k uspokojení úvěrujícího.

Pokud byla pevně sjednaná zápůjční úroková sazba, období po kterou trvá se prodlouží o dobu trvání ochranné doby.

Odložit splácení peněžitého dluhu lze písemným oznámením věřiteli nebo jiným způsobem, který věřitel určí. Součástí oznámení musí být prohlášení, že úvěrovaný má v úmyslu využít *ochrannou dobu z důvodu negativního ekonomického dopadu pandemie COVID-19 na úvěrovaného*, a identifikace úvěru, kterého se oznámení týká. Úvěrující do 30 dní od doručení oznámení sdělí den počátku a konce odložení splátek (tj. trvání ochranné doby) a další podrobnosti o úvěru.

Novela zákona o spotřebitelském úvěru

Poslanecká sněmovna dále schválila novelu zákona o spotřebitelském úvěru, jejíž součástí jsou tyto novinky.

Zákon o spotřebitelském úvěru obsahuje ustanovení, jež omezují sankce související s prodlením spotřebitele. Již existující omezení (smluvní pokuta do 0,1 % denně z částky, ohledně níž je dlužník v prodlení, součet všech sankcí maximálně do výše poloviny jistiny úvěru^[1]) byla nově doplněna o zvláštní úpravu pro případ, kdy je dlužník v prodlení delším než 90 dnů. V takovém případě už věřitel nebude moci požadovat zaplacení žádných dalších pokut, pouze bude mít nárok na úrok odpovídající repo sazbě vyhlášené ČNB zvýšené o 8 procentních bodů (pozn. výše úroku se vypočítává z repo sazby stanovené ČNB pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení; pokud tedy došlo k prodlení s úhradou dluhu od začátku roku 2020 do 30. 6. 2020 odpovídá maximální výše úroku 10 %)

Navíc se úprava maximálních možných sankcí nově uplatní nejen na spotřebitele, ale na všechny fyzické osoby (tedy i OSVČ, které si vzali úvěr v souvislosti se svým podnikáním), které jsou v prodlení se splacením úvěru delším než 90 dnů. Pro tyto osoby bude platit omezení sankcí obdobně jako pro spotřebitele s tím rozdílem, že celková výše smluvních pokut je omezena pouze polovinou jistiny, nikoliv zároveň celkovou absolutní výší (200.000,- Kč) jako u spotřebitelů.

Úprava vztahů mezi nájemci a pronajímateli

Poslanecká sněmovna schválila návrhy dvou zákonů upravujících nájemní vztahy, a to ve vztahu k nájůmům prostor k podnikatelské činnosti^[2] i bydlení.^[3]

Prostory sloužící k podnikání

Dle návrhu pronajímatel nebude moci od nabytí účinnosti zákona (očekává se v první polovině dubna 2020) do 31. prosince 2020 jednostranně ukončit nájem prostor sloužících k podnikání pouze z důvodu, že nájemce dostal do prodlení s platbou za nájemné (nevztahuje se na platby za služby), a to mezi 12. březnem 2020 a dnem následujícím po dni skončení mimořádného opatření při epidemii, nejpozději však 30. červnem 2020.

Zákaz ukončení nájmu se vztahuje pouze na situace, kdy se nájemce dostal do prodlení s placením v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo provozování podnikatelské činnosti, což má povinnost osvědčit předložením listin do patnácti dnů ode dne, kdy nastalo první prodlení s placením nájemného.

Nájemce má povinnost uhradit všechny dluhy na nájemném, které se staly splatnými mezi 12. březnem 2020 a dnem následujícím po dni skončení mimořádného opatření při epidemii (nejpozději 30. červnem 2020) nejpozději do 31. prosince 2020. Pokud tak neučiní může nájemce ukončit nájem s výpovědní dobou 5 dní (uplatní se také v případě, že nájemce prohlásí, že dluh neuhradí).

Zanikne-li či skončí nájem před uplynutím ochranné doby (tj. dříve než skončí mimořádná opatření při epidemii, nejpozději však 30. prosince 2020), je nájemce povinen uhradit splatné dluhy nájemného do 30 dnů od zániku či skončení nájmu.

Pronajímatel má za určitých okolností právo požadovat u soudu (nedohodne-li se s nájemcem) zrušení nájmu. Toto lze požadovat až po skončení nouzového stavu.

Prostory sloužící k bydlení

Dle návrhu nebude moci pronajímatel od nabytí účinnosti zákona (očekává se v první polovině dubna 2020) do 30. prosince 2020 jednostranně ukončit nájem prostor sloužících k bydlení pouze z důvodu, že nájemce dostal do prodlení s platbou za nájemné (včetně služeb), a to mezi 12. březnem 2020 a dnem následujícím po dni skončení mimořádného opatření při epidemii, nejpozději však 31. červencem 2020.

Zákaz ukončení nájmu se vztahuje pouze na situace, kdy se nájemce dostal do prodlení s placením převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo řádnou úhradu nájemného, což má povinnost doložit potvrzením od příslušného úřadu práce ČR (podrobnosti stanoví metodicky pokyn).

Nájemce má povinnost uhradit všechny pohledávky (tedy dlužný nájem včetně úhrady za služby), které se staly splatnými mezi 12. březnem 2020 a dnem následujícím po dni skončení mimořádného opatření při epidemii (nejdéle 31. červencem 2020) nejpozději do 31. prosince 2020. Pokud tak neučiní, může nájemce ukončit nájem bez výpovědní doby (uplatní se také v případě, že nájemce prohlásí, že dluh neuhradí nebo to bude nepochybné).

Pronajímatel má za určitých okolností právo požadovat u soudu (nedohodne-li se s nájemcem) zrušení nájmu. Toto lze požadovat až po skončení nouzového stavu.

Ferdinand Fořt
Klára Kocarová

[PIERSTONE s.r.o., advokátní kancelář](#)

Perlová 371/5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 234 958

[\[1\]](#) Pokud byl přede dnem nabytí účinnosti novely zákona o spotřebitelském úvěru (pozn. k nabytí účinnosti ještě nedošlo) uzavřena smlouva, ve které si strany sjednaly vyšší smluvní pokutu výše považuje se rozdíl mezi uplatněnou a nejvýše přípustnou smluvní pokutou za náklady věřitele způsobené prodlením dlužníka a v rozsahu, ve kterém převyšuje účelně vynaložené náklady věřitele se považuje za smluvní pokutu.

[2] Návrh zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání

[3] Návrh zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS-CoV-2 na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby, na příjemce úvěru poskytnutého Státním fondem rozvoje bydlení a v souvislosti s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Preventivní restrukturalizace – živý pes je na tom lépe než mrtvý lev](#)
- [Nález Ústavního soudu – Lhůta dvou let od narození dítěte pro uplatnění nároku na výživné a některé náklady neprovdané matce je lhůta prekluzivní \(propadná\)](#)
- [Mimořádné ředitelské volno a mimořádné vzdělávání distančním způsobem pro období epidemie onemocnění COVID-19](#)
- [Požadavek zaměstnavatele na povinné očkování svých zaměstnanců proti onemocnění COVID-19 a jeho trestněprávní souvislosti](#)
- [Aktuální rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ve věci mimořádného opatření Ministerstva zdravotnictví ČR regulující dopady pandemie COVID-19 v oblasti podnikání a občanského života aneb zrušení „povinného“ očkování](#)
- [Boj s epidemií prostřednictvím omezení provozoven: Sleva z nájemného a podstatné změny okolností dle německé rozhodovací praxe](#)
- [Obnovení programů COVID - Nepokryté náklady a COVID - 2021](#)
- [Povinné očkování proti COVID-19? Ano, ale jen pro určité skupiny osob](#)
- [Je nutný souhlas druhého rodiče s očkováním proti COVID?](#)
- [Očkování, přeočkování a strategie „naučit žít s virem“ z pohledu soutěžního práva](#)
- [Aktuální povinnosti při odjezdu zaměstnanců na dovolenou a návratu z ní spojené s protiepidemickými opatřeními](#)