9. 4. 2020

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Koronavirus jako důvod pro odpuštění či slevu z nájemného u prostor sloužících podnikání?

Nad vlivem koronaviru na smluvní vztahy se jeden z autorů zamýšlel již několik dnů poté, co byly potvrzeny první případy nákazy v Česku.[1] K některým tehdy avizovaným možným karanténním opatřením nakonec nedošlo (např. povinné uzavření velkých výrobních podniků), rozsah a trvání jiných zákazů naopak překonaly mnohá očekávání.

Dnes a denně řešíme dotazy podnikatelů, jejichž provozovny musejí být zavřené v důsledku krizových opatření.[2] Zejména se jedná o maloobchod, pohostinství a další služby. Tito podnikatelé se ocitli z důvodů zcela mimo vlastní kontrolu ze dne na den bez tržeb, přičemž jsou povinni i nadále platit (kromě jiných nákladů) též nájemné. Dle dostupných informací přitom řada pronajímatelů např. z řad nákupních center požaduje nájemné v plné výši i po nájemcích, jejichž provozovny musely být zcela uzavřeny,[3] jakkoliv naše advokátní zkušenost je taková, že existují mnozí pronajímatelé, kteří preferují dosáhnout s nájemci kompromisní řešení.

BŘÍZA & TRUBAČ
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ — ATTORNEYS AT LAW

V tomto článku rozebíráme několik právních možností řešení nastalé situace.

Cestu zvláštního legislativního řešení zdánlivě nabízí stát, když vláda ve středu 1. dubna 2020 schválila návrh zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání.[4] Jelikož vláda navrhla jeho zrychlené projednání ve stavu legislativní nouze, lze očekávat přijetí na nejbližší schůzi Poslanecké sněmovny, ve Sbírce zákonů by se tedy nový zákon mohl objevit již v průběhu dubna. Přestože návrh z dílny resortu průmyslu a obchodu ministr Karel Havlíček prezentoval jako možnost „odkladu nájemného“ pro podnikatele,[5] reálný účinek zákona bude poněkud odlišný. Má zakotvit ochrannou dobu ode dne nabytí účinnosti zákona do 31. března 2022, během níž pronajímatel nebude moci dát nájemci výpověď z nájmu kvůli prodlení s placením nájemného, nastalo-li mezi 12. březnem 2020 a 30. červnem 2020 a nájemce osvědčí, že k prodlení došlo *„převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo provozování podnikatelské činnosti“*. Nenápadné ustanovení § 3 odst. 2 návrhu zákona však stanoví, že tím nejsou dotčena *„další práva pronajímatele vzniklá v důsledku prodlení nájemce“*. Z toho plyne, že **reálně o odklad nájemného nejde, poněvadž povinnost uhradit nájemné včas bude trvat, a v důsledku prodlení mohou nabíhat i sankce, zejména úrok z prodlení a smluvní pokuta**.[6] Zaznamenali jsme též návrhy ze strany opozičních stran na kompenzaci nájemného ze strany státu, nicméně v době dokončení tohoto článku se to nepromítlo do konkrétní podoby, kterou by bylo možné blíže komentovat. Pokud by stát k něčemu takovému nakonec přistoupil, není právně problém, aby tuto alternativu nájemce a

pronajímatel předem reflektovali při negociaci řešení současné situace.

Dle našeho názoru však i dnes účinné právo nabízí určité (byť ne vždy prošlapané a ne vždy navzájem kompatibilní) cesty pro podnikatele, jejichž provozovny musejí být uzavřené. Prvotní variantou je samozřejmě dohoda mezi pronajímatelem a nájemcem, ať už na posunutí splatnosti nájemného, prominutí jeho části či na předčasném ukončení nájmu. Jak jsme však poznamenali výše, ne vždy je u pronajímatelů k dohodě vůle.[7] Níže proto nabízíme několik variant, které občanský zákoník nabízí, není-li domluva možná.

Renegociace nebo ukončení smlouvy

První variantou je využití ustanovení občanského zákoníku o podstatné změně okolností, protože koronavirus a související karanténní opatření vlády mohou založit hrubé znevýhodnění postižené smluvní strany ve smyslu § 1765 OZ. V takovém případě se **nájemce může dovolávat práva jednat o změně smlouvy (typicky o snížení nájemného) nebo v případě krachu jednání požádat soud o změnu či zrušení smlouvy** (za podmínek § 1766 OZ). V případě koronavirové krize nebude zpravidla složité splnit podmínku, že změna okolností nebyla předvídatelná ani ovlivnitelná a že nastala až po uzavření smlouvy. Větší potíž může spočívat v ujednání stran, neboť paragrafy o podstatné změně okolností byly v mnoha smlouvách paušálně vylučovány, přičemž strany na sebe často braly nebezpečí změny okolností značně nepromyšleně nebo si vyloučení tohoto ustanovení prosadili pronajímatelé do smluv na základě své větší vyjednávací síly.

Máme za to, že **zákaz provozování předmětu činnosti nájemce odůvodňuje výpověď z nájmu i na dobu určitou** podle § 2308 písm. b) OZ. Prostor totiž z objektivních důvodů přestal být způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen a vzhledem k celorepublikové působnosti krizových opatření pronajímatel nemůže nájemci zajistit náhradní prostory. Standardní šestiměsíční výpovědní doba může být dle našeho názoru zkrácena na tři měsíce, neboť státem nařízené zavření provozoven naplňuje podmínku „vážného důvodu“ pro výpověď ve smyslu § 2312 OZ.

Přiměřená sleva z nájemného

Pokud však podnikatel převzal nebezpečí změny okolností nebo nemá zájem na ukončení nájmu (např. v nákupních centrech může být strategické „držet“ určité prodejny, věří, že se bude jednat jen o dobu přechodnou apod.), je jednou z variant, kterou by naše právo mohlo nabízet, domáhat se přiměřené slevy z nájemného.

Vycházíme z toho, že základní povinností pronajímatele podle § 2205 OZ je přenechat věc nájemci tak, aby ji mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu, udržovat věc ve stavu, aby mohla sloužit způsobu užívání, k jakému byla pronajata, a zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu. Nájemce tedy platí nájemné (§ 2213 OZ) nejen za samotnou možnost věc užívat, nýbrž i za základní předpoklad, že věc bude použitelná k ujednanému nebo obvyklému účelu. **Pokud tedy nájemce nemá možnost nerušeného užívání předmětu nájmu, jedná se o porušení základní povinnosti pronajímatele**. Komentářová literatura k tomu uvádí, že ať už je toto porušení zaviněné nebo nezaviněné, nelze po nájemci spravedlivě požadovat, aby byl za takové situace nadále povinen plnit v plném rozsahu své vlastní základní povinnosti, tj. zejména povinnost platit nájemné.[8]

Cestou ke slevě z nájemného nebo k jeho úplnému prominutí však za současné situace nemůže být ustanovení § 2208 odst. 1 OZ, neboť státem nařízené uzavření provozoven nepředstavuje vadu, jejíž odstranění tíží pronajímatele.[9] Z téhož důvodu nelze uvažovat ani o právech z vadného plnění podle obecné úpravy v § 1923 OZ. Obecná úprava nájmu však zakotvuje v § 2212 odst. 3 OZ **právo nájemce domáhat se na pronajímateli slevy z nájemného, pokud je nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby**. Zmíněnou třetí osobou může být dle našeho názoru

teoreticky i stát. Rušení je totiž objektivní kategorie, slevy se tudíž dle našeho názoru lze domáhat po pronajímateli bez ohledu na to, zda je schopen samotné rušení nebo jeho intenzitu jakkoliv ovlivnit. Lze rovněž poukázat na § 21 OZ, podle kterého se stát v oblasti soukromého práva považuje za právnickou osobu. Z textace plyne, že jde o široké pojetí, podle kterého stát figuruje jako právnická osoba v celém soukromém právu.[10] Jinými slovy, nejde tedy jen o *jednání* státu, nýbrž obecně o *působení* státu v celém soukromém právu. Protiargumentem by však mohlo být, že stát zde nejedná v soukromoprávní kapacitě, ale při výkonu veřejné moci, a to ještě v podobě opatření legislativní povahy (byť přechodného rázu). Použitelnost tohoto ustanovení tedy může být sporná.

Nárok na slevu z nájemného vzniká v každém případě pouze tehdy, pokud nájemce o rušení svého užívacího práva včas informuje pronajímatele. V současné situaci bude třeba pronajímatele informovat o dopadech koronaviru a krizových opatření na činnost nájemce a navrhnout přiměřenou slevu z nájemného. Komentářová literatura k tomu uvádí, že *„výše slevy se určí částkou přiměřenou omezení v užívacím právu s přihlédnutím k výši nájemného a ujednanému stavu pronajaté věci“*,[11] resp. že **výše slevy má odpovídat skutečnému dopadu do práv nájemce**.[12] Lze si tedy představit, že bude činit až 100 procent, pokud nájemce vůbec nemůže svou činnost provozovat (např. kadeřnictví). Je-li však činnost možná alespoň částečně nebo za ztížených podmínek (např. výdejní okénko, rozvoz jídla, e-shop), sleva může být výrazně nižší.

Zánik závazku z důvodu následné nemožnosti plnění

Další variantou, kterou právo nájemcům zasaženým karanténními opatřeními vlády podle nás nabízí, je dovolat se následné nemožnosti plnění dle § 2006 a násl. OZ. Dluh se stává pro dlužníka nesplnitelným, je-li zde jakákoliv okolnost znemožňující mu včas a řádně plnit, ať již působící dočasně nebo trvale, nebo má objektivní nebo subjektivní povahu.[13] Jsou-li prostory pronajaty za účelem provozování činnosti, která je v důsledku krizových opatření zakázána (např. pedikúra nebo prodej hudebnin), pronajímatel z objektivních důvodů nemá dočasně možnost řádně plnit svou povinnost ze smlouvy, tedy zajistit nájemci nerušené užívání věci po dobu nájmu (§ 2205 OZ). Jinými slovy, **pronajímatel není schopen poskytnout věc za daným účelem, protože tento účel se stal zakázaným**.

Jedná se o tzv. právní nemožnost plnění, kterou komentářová literatura popisuje tak, že stane-li se dluh splnitelným jen za cenu protiprávního postupu, nemůže být nadále považován za právně „splnitelný“, a tedy zanikne pro nemožnost plnění.[14] V důsledku nemožnosti plnění závazek zaniká, a to podle § 2007 OZ buď celkově (pokud plnění zbytku nemá pro věřitele význam) nebo jen částečně. **Pro zhodnocení, zda v konkrétním případě nemožnost plnění nastala, bude velice záležet na formulaci účelu nájmu ve smlouvě**. Pokud však bude účel striktně vyjádřen např. na provozování kosmetického salonu nebo prodejny oblečení, které aktuálně nelze legálně provozovat (a není možné přes okénko), dle našeho názoru **závazek zanikne v rozsahu nemožnosti plnění, tedy po dobu trvání karanténních opatření**.[15] Taková smluvní úprava je z naší zkušenosti typická, včetně zákazu provozovat v prostorách činnost jiného druhu, např. nákupní centra mají zájem na pestrosti značek a sortimentu jednotlivých prodejen. Naopak v případě ujednání, že pronajímatel nezajišťuje použitelnost prostor ke kýženému účelu, neboť to je odpovědností nájemce (tzv. *shell and core*), následná nemožnost plnění nebude zřejmě přicházet do úvahy.[16]

Ustanovení o následné nemožnosti plnění se nelze dovolat v případě, že lze dluh splnit, byť se zpožděním (slovy zákona „po určené době“) nebo s většími náklady, za ztížených podmínek či prostřednictvím třetí osoby. Domníváme se nicméně, že v případě dlouhodobého nájmu je plnění nesplnitelné pro jednotlivé konkrétní týdny či měsíce trvale. Jinými slovy, nájem je v tomto ohledu v podstatě fixní závazek, neboť plnění „poskytnutí věci k užívání v měsíci dubnu 2020“ nelze posunout na jiný měsíc. V daném konkrétním měsíci je plnění zkrátka nemožné, neboť je zakázané. Užívání v měsíci dubnu přitom nelze bez dalšího nahradit užíváním v jiném měsíci,[17] na rozdíl od

kupní smlouvy, kde 20 traktorů mohu dodat v květnu místo v dubnu, aniž by to mělo dopad na podobu prodávané věci (byť časové prodlení s jejím dodáním samozřejmě může kupujícímu způsobit jiné problémy).

Zanikne-li závazek pronajímatele pro právní nemožnost plnění, v daném rozsahu zanikne s ohledem na synallagmatickou povahu nájmu i povinnost nájemce platit nájemné. **Praktickým důsledkem aplikace následné nemožnosti plnění pro nájemní vztahy tak bude zpravidla zánik povinnosti nájemce platit nájemné za období, ve kterém mu bylo krizovými opatřeními zakázáno provozovat činnost, kterou mu je podle smlouvy pronajímatel povinen umožnit**. V případě krátkodobého nájmu (např. místo pro stánek se zmrzlinou na hudebním festivalu, zrušeném v důsledku krizových opatření) pak dojde k zániku celé nájemní smlouvy a pronajímatel bude povinen vrátit např. zálohu na nájemné.

Korektiv dobrých mravů

Závěrem lze připomenout rovněž zásadu soukromého práva, že výklad a použití právního předpisu či výkon práva nesmí být v rozporu s dobrými mravy.[18] Pokud bude pronajímatel požadovat úhradu plného nájemného po provozovateli povinně zavřené prodejny, v případě odepření plnění ze strany nájemce se bude muset nutně obrátit na soud (příp. rozhodčí soud). Judikatura dovodila, že *„pro posouzení, zda výkon práv odporuje dobrým mravům, dává zákon soudu širokou možnost uvážení tak, aby jeho rozhodnutí v souladu s pravidly ekvity přihlíželo ke všem okolnostem posuzovaného případu. Výkon práv se přitom příčí dobrým mravům tehdy, jestliže se ocitne v rozporu s obecně uznávaným míněním, které ve vzájemných vztazích mezi lidmi určuje, jaké má být jejich jednání, aby bylo v souladu se základními zásadami mravního řádu demokratické společnosti, a to bez ohledu na smluvní volnost (svobodu), bez ohledu na to, kdo rozpor s dobrými mravy zavinil, a na to, zda druhá strana byla v dobré víře či nikoliv“*.[19] Jedná se tedy o velice otevřený a potenciálně široce aplikovatelný pojem.

Bude samozřejmě vždy záležet na právním citu každého jednotlivého soudce, smlouvě a všech okolnostech konkrétního vztahu dotčeného nájemce a pronajímatele. Není však složité si představit, že soudy budou mít tendenci neaprobovat jednání pronajímatele, který bude požadovat plné nájemné po nájemci, jemuž stát kvůli epidemii zavřel provozovnu.

Závěr

V tomto článku jsme se pokusili nastínit několik variant, jak se může nájemce dovolávat zmírnění či dokonce vyloučení povinnosti platit nájemné za provozovnu, která v důsledku „koronavirových“ opatření exekutivy musí být zavřená, a to v případech, kdy pronajímatelé nemají zájem jednat o smírném řešení této situace. Platné právo podle našeho názoru nabízí několik nástrojů, jak dosáhnout větší rovnováhy ve vzájemných vztazích, aniž by tíha současné nikým nezaviněné (minimálně ze strany soukromé sféry) situace dopadala tvrdě pouze na jednu stranu soukromoprávního poměru. Na závěr je však třeba zdůraznit, že vždy bude velmi záležet na konkrétním znění nájemní smlouvy a výše nastíněné úvahy nelze brát paušálně jako řešení pro každý nájem prostor sloužících k podnikání.

JUDr. Petr Bříza, LL.M., Ph.D.,
partner

Mgr. Kristián Léko,
advokátní koncipient

Bříza & Trubač, s.r.o., advokátní kancelář

Klimentská 1216/46
110 00 Praha 1

Tel.: +420 777 601 114
e-mail: info@brizatrubac.cz

---

[1] BŘÍZA, P. Koronavirus jako důvod neplnění smluvních povinností v domácím i přeshraničním obchodním styku, aneb lze pozdní dodávku ospravedlnit virem? *Epravo.cz*, 4. března 2020, k dispozici >>> zde.

[2] V tuto chvíli zejména mimořádné opatření ministerstva zdravotnictví č. j. MZDR 13361/2020-2/MIN/KAN ze dne 30. března 2020, kterým došlo k zákazu maloobchodního prodeje zboží a služeb a zákazu přítomnosti

[3] JANČAROVÁ, L. „Obchodní centra chtějí svůj nájem“, *Lidové noviny*, 6. dubna 2020, s. 10.

[4] Č. j. OVA 317/20, k dispozici >>> zde. Návrh zákona byl schválen usnesením vlády č. 380 ze dne 1. dubna 2020. Sněmovní tisk č. 816, k dispozici zde.

[5] Tisková zpráva MPO ze dne 2. dubna 2020, k dispozici >>> zde.

[6] Smluvní pokuta je podle § 2239 OZ zakázaným ujednáním v případě nájmu bytu nebo domu, v případě nájmu prostor sloužících k podnikání však je povolená a dle našich zkušeností je smluvní pokuta v případě prodlení s placením nájemného v „podnikatelských“ nájemních smlouvách spíše pravidlem.

[7] Neradi bychom je však zde paušálně vykreslovali jako „zlé pronajímatele“, neboť i oni mají své náklady a závazky a nechtějí být těmi, na koho se přenesou důsledky krize. Jinou věcí však je, že absolutní neochota k ústupkům se ve světle právních předpisů nemusí v tomto případě vždy vyplatit.

[8] H. Dejlová in KABELKOVÁ, E. a DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 43.

[9] M. Janoušková in PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2389.

[10] F. Korbel in MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek I. § 1–117.* Praha: Leges, 2013, s. 278.

[11] M. Hulmák in HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 265.

[12] H. Dejlová in KABELKOVÁ, E. a DEJLOVÁ, H. *Nájem a pacht v novém občanském zákoníku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 43.

[13] M. Výtisk in PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář.* 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 2164.

[14] J. Šilhán in HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník V. Závazkové právo. Obecná část (§ 1721–2054)*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 1219.

[15] Ostatně i podle judikatury Nejvyššího soudu dochází k zániku závazku ve chvíli, kdy nemožnost plnění nastala – rozsudek ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. 33 Odo 868/2001.

[16] M. Hulmák in HULMÁK, M. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 243.

[17] I s ohledem na sezónnost různých typů prodeje (zvláště např. v módním a oděvním průmyslu) nelze např. měsíc duben nahradit jakýmkoliv jiným měsícem pozdějším (v podobě prodloužení nájmu), protože obvyklé tržby a sortiment v dubnu se mohou (a zpravidla také budou) lišit od těch např. v srpnu. Zároveň se to zejména v módním průmyslu mění i z roku na rok.

[18] Tato zásada je vtělena jednak do § 2 odst. 3 OZ, podle kterého výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění. Dřívější doktrína zákazu výkonu práva v rozporu s dobrými mravy (§ 3 odst. 1 OZ 1964) je použitelná i za účinnosti OZ, neboť byla dle Nejvyššího soudu vtělena do zákazu zneužití práva v § 8 OZ (rozsudek ze dne 19. 02. 2018, sp. zn. 26 Cdo 2105/2017).

[19] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 09. 2013, sp. zn. 28 Cdo 1547/2013 a judikatura v něm citovaná.

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

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení