

Nájem  
prostor  
sloužících k  
podnikání a  
epidemie  
koronaviru

**GHS  
LEGAL**

# Dnešní otázky

Jaká opatření byla v souvislosti s epidemií koronaviru státem přijata?

Jaké možnosti poskytuje podnikatelům obecná právní úprava?

Kdy lze uplatnit právo na slevu z nájemného?

Jak je to s náhradou škody státem?

Máte pojištění přerušování provozu?



# Zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie na nájemce prostor sloužících podnikání

- Pronajímatel nemůže v ochranné době jednostranně ukončit nájem v případě prodlení s placením nájemného, které nastalo:
  - v rozhodné době
  - převážně v důsledku epidemie
- Nájemce musí v ochranné době uhradit všechny pohledávky, které se staly splatnými v rozhodné době, jinak může pronajímatel vypovědět nájem
- Rozhodná doba **12.3.2020 – 30.6.2020**
- Ochranná doba do **31.12.2020**



# Podstatná změna okolností

§ 1765 a násl. občanského zákoníku

- Právo domáhat se obnovení jednání o smlouvě
- Lhůta **2 měsíce** od zjištění změny okolností
- Obnovení jednání neznamena odložení placení nájemného
- Pokud nedojde v přiměřené lhůtě ke shodě, lze podat návrh k soudu na změnu závazku
- Převzetí nebezpečí změny okolností



# Podstatná změna okolností a smlouva budoucí

§ 1788 odst. 2 občanského zákoníku

- Zánik povinnosti uzavřít budoucí smlouvu
  - jedná se o okolnosti, ze kterých strany při sjednávání smlouvy o smlouvě budoucí zřejmě vycházely
  - nelze rozumně požadovat uzavření smlouvy
- Povinnost náhrady škody při neoznámení změny



# Sleva z nájmu ze zákona

§ 2212 odst. 3 občanského zákoníku

- Rušení nájemce v užívání věci třetí osobou  
→ právo na přiměřenou slevu z nájmu
- Povinnost takové jednání třetí osoby včas oznámit pronajímateli



# Sleva z nájmu ze smlouvy

- Přerušení provozu z důvodu nepředvídatelné překážky vzniklé nezávisle na vůli stran/z důvodu na straně třetí osoby  
→ nárok na slevu z nájmu



# Náhrada škody

§ 36 krizového zákona:

*„Stát je povinen nahradit škodu způsobenou právníkům a fyzickým osobám v příčinné souvislosti s krizovými opatřeními a cvičeními prováděnými podle tohoto zákona. Této odpovědnosti se může stát zprostit jen tehdy, pokud se prokáže, že poškozený si způsobil škodu sám.“*

1. Provedení krizového opatření
2. Vznik škody
3. Příčinná souvislost





# Náhrada škody

- Skutečná škoda + ušlý zisk
- Fixní náklady podnikatele nelze zahrnout do nároku na náhradu škody – chybí příčinná souvislost
- Lhůta pro uplatnění nároku **6 měsíců** od té doby, co se osoba o škodě dozvěděla (nejdéle do **5 let** od vzniku škody)



# Náhrada škody

- Dokazování:
  - Konkrétní krizové opatření
  - Vyčíslení vynaložených nákladů a ušlého zisku
  - Okamžik vzniku škody
  - Listina/záznam, který se ke škodě váže



# Náhrada škody- co na to stát?

Dohoda s Úřadem práce o čerpání příspěvku na náhradu mezd z programu Antivirus:

*„Smluvní strany se dohodly ... že uzavřením této dohody jsou vyrovnány veškeré nároky zaměstnavatele vůči České republice z titulu náhrady škody způsobené opatřeními a krizovými usneseními Vlády ... pokud se jedná o škody vzniklé ze zákonné povinnosti zaměstnavatele uhradit zaměstnancům náhradu mzdy nebo platu“*



# Náhrada škody způsobené nesprávným úředním postupem

- Rozhodnutí Městského soudu v Praze ze dne 23.4.2020 → nezákonnost mimořádného opatření Ministerstva zdravotnictví zakazujícího maloobchodní prodej - zákaz měl být přijat podle krizového zákona
- Připadá v úvahu náhrada škody podle **zákona o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, či obecným předpisem**



# Náhrada škody způsobené nesprávným úředním postupem

- Škoda způsobená nezákonným rozhodnutím Ministerstva zdravotnictví, které bylo soudem zrušeno
- Náhrada majetkové škody + zadostiučinění za vzniklou nemajetkovou újmu
- Lhůta pro náhradu majetkové škody **3 roky** od oznámení zrušovacího rozhodnutí, nejpozději 10 let
- Lhůta pro náhradu nemajetkové újmy **6 měsíců** od chvíle, kdy se poškozený o vzniku újmy dozvěděl, nejpozději 10 let od skutečnosti, se kterou je vznik újmy spojen



# Pojištění přerušení provozu

- Doplnkové pojištění pro podnikatele s cílem krytí finančních ztrát způsobených přerušením nebo omezením provozu podniku
- Ušlý zisk + fixní náklady (např. nájemné, mzdy)
- Pro případ věcné škody (poškození prostor podnikání, živelné pohromy), přerušení z důvodu úředního, přerušení z důvodu pracovní neschopnosti



[www.ghslegal.cz](http://www.ghslegal.cz)

[office@ghslegal.cz](mailto:office@ghslegal.cz)

+420 226 633 461

The logo for GHS LEGAL features the text "GHS" stacked above "LEGAL" in a bold, black, serif font. This text is centered within a blue outline that forms a shield-like shape with a pointed bottom and slightly inward-curving sides.

**GHS  
LEGAL**