

Dopad koronavirové pandemie a krizových opatření vlády na nemovitostní trh

Dne 12. března 2020 vláda ČR vyhlásila nouzový stav a postupně přijímá krizová opatření v reakci na šíření koronaviru SARS-CoV-2. Jak nemoc samotná, tak krizová opatření mění zásadním způsobem předpoklady, na kterých byly pro rok 2020 postaveny veřejné rozpočty, finanční plány firem i běžné fungování naší společnosti.

Stav, který nastal, právo popisuje jako **změnu okolností**. Jestliže každou smlouvu obecně charakterizuje její závaznost a nemožnost ji změnit bez souhlasu druhé smluvní strany, tak změna okolností může být výjimkou z tohoto pravidla. Důsledkem změny okolností může být omluvitelné prodloužení, změna obsahu smlouvy a v některých případech i její ukončení.

Občanský zákoník obsahuje řadu ustanovení, která změnu okolností zohledňují. Na druhou stranu to, zda změna okolností ovlivní určitý právní vztah, či nikoliv, bude záviset i na vlastním obsahu smlouvy a případném vyloučení zákonného režimu.

A. Nájmy

Významný dopad na vztah pronajímatele a nájemce může mít jak zákaz maloobchodního prodeje a poskytování služeb v provozovnách, tak omezení volného pohybu osob. Tato změna okolností vyvolává otázky, kdo v konečném důsledku ponese riziko výpadku výnosů plynoucích z této mimořádné události.

Ne každá smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran, které vylučuje použití obecné úpravy obsažené v občanském zákoníku. K obsahu smlouvy tak může přistoupit úprava, která dovoluje obnovit jednání o obsahu smlouvy z důvodů podstatné změny okolností, požadovat slevu nájemného, nebo dokonce nájemní smlouvu vypovědět. Schopnost dojednat rozumné kompromisy bude pro pronajímatele i nájemce klíčová.

B. Úvěry na nemovitosti

Pozornost si ve stávající situaci vyžadují i úvěrové smlouvy na financování koupě komerčních objektů. Možný výpadek

výnosů z nájemného na straně pronajímatele může ovlivnit jejich schopnost plnit finanční a jiné ukazatele podle úvěrové smlouvy.

Riziko porušení podmínek úvěru představuje pro pronajímatele důvod, proč analyzovat úvěrové smlouvy a aktivně řešit riziko neplacení nájemného. Je proto pravděpodobné, že závazné ukazatele úvěrové smlouvy ovlivní vyjednávání mezi nájemci a pronajímatelem.



C. Smlouvy o dílo

Pandemie koronaviru dopadá i na stavebnictví. Řádné plnění smluvních povinností ovlivňuje dostupnost pracovní síly a zpoždění dodávek stavebního materiálu v důsledku uzavření hranic a omezení přeshraničního pohybu osob.

Vzniklé prodloužení vyvolává otázky, kdo je za něj odpovědný a nakolik může být případná vzniklá škoda vyloučena nebo omezena. Mimořádné okolnosti mohou být v některých případech důvodem pro zahájení jednání o změně ceny za dílo.

D. Vyšší moc

Zásadní otázkou je, zda koronavirová pandemie společně s krizovými opatřeními vlády představují vyšší moc. Smyslem institutu vyšší moci je dle českého právního řádu

Real Estate Flash

březen 2020

ochránit povinnou stranu před povinností nahrazovat druhé straně škodu za situace, kdy nemůže splnit svoji smluvní povinnost pro nepředvídatelnou a nepřekonatelnou překážku, která vznikla mimo její vůli a kontrolu.

Stávající mimořádné okolnosti mohou být pro určitý subjekt vyšší mocí a pro jiný nikoli. V konkrétní situaci bude posouzení naplnění podmínek vyšší moci závislé vždy na obsahu daného smluvního vztahu a povinnosti, jíž se vyšší moc týká.

Přestože smlouva může obsahovat širší vymezení vyšší moci, nemusí naplnění jejich podmínek mít vliv na povinnost hradit smluvní pokuty nebo na případné právo druhé strany ukončit smlouvu výpovědí nebo odstoupením. Z uvedeného je zřejmé, že vyšší moc si v současné době vyžaduje zvláštní pozornost jak z hlediska prevence, tak z hlediska řešení následků porušení smlouvy.

E. Budoucí smlouvy

Změna okolností může mít vliv i na uzavřené smlouvy o budoucích kupních, nájemních, případně jiných smlouvách. Tam, kde smlouva výslovně nevylučuje použití občanského zákoníku, hrozí, že závazek uzavřít budoucí smlouvu zanikne právě pro podstatnou změnu okolností.

Advokátní kancelář HAVEL & PARTNERS se už od počátku koronavirové krize aktivně zapojuje do řešení negativních dopadů na právní vztahy k nemovitostem. Jako největší a v posledních 10 letech nejoceňovanější advokátní kancelář na českém a slovenském trhu jsme připraveni Vás podporovat v tomto nelehkém období.

Budete-li v souvislosti s touto problematikou nebo čímkoliv jiným potřebovat poradit, náš tým je Vám kdykoliv plně k dispozici. Průběžné informace můžete sledovat jak na našem [webu](#), tak v rámci našeho [blogu](#).

Autoři:

Lukáš Syrový | Partner

Josef Adam | Counsel

Veronika Ždánková | Advokátní koncipientka



Nejúspěšnější kancelář v ČR a na Slovensku dle celkového počtu nominací a titulů (2008–2019)



Právnícká firma roku v České republice (2018, 2019)



Nejlepší právnícká firma roku v České republice (2018)



Nejlepší právnícká firma pro oblast fúzí a akvizic v České republice (2018, 2019)



1. místo v celkovém počtu realizovaných fúzí a akvizic v České republice (2009–2018)



HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

Náš tým

220 právníků a daňových poradců | 400 spolupracovníků

Naši klienti

2 000 klientů | 100 největších světových společností z Fortune 500
50 společností z Czech Top 100 | 7 společností z Czech Top 10

Mezinárodní dosah

Právní poradenství
ve více než **90** zemích světa
ve **12** světových jazycích
až **70%** případů zahrnuje mezinárodní prvek

www.havelpartners.cz

PRAHA

Florentinum, recepce A
Na Florenci 2116/15
110 00 Praha 1
Česká republika
Tel.: +420 255 000 111

BRNO

Titanium Business Complex
Nové sady 996/25
602 00 Brno
Česká republika
Tel.: +420 545 423 420

BRATISLAVA

Centrum Zuckerman
Žižkova 7803/9
811 02 Bratislava
Slovenská republika
Tel.: +421 232 113 900

PLZEŇ

Nepomucká 144
326 00 Plzeň
Česká republika
Tel.: +420 371 005 320

OLMOUC

Salmův palác
Horní náměstí 371/1
779 00 Olomouc
Česká republika
Tel.: +420 581 000 310

OSTRAVA

Smetanovo náměstí 979/2
702 00 Moravská Ostrava a Přívoz
Česká republika
Tel.: +420 255 000 111