

DOPAD KORONAVIROVÉ PANDEMIE NA NEMOVITOSTNÍ TRH

Dne 12. března 2020 vláda ČR vyhlásila nouzový stav a postupně přijímá krizová opatření v reakci na šíření covid-19. Aktuální situace mění zásadním způsobem předpoklady, na kterých byly pro rok 2020 postaveny veřejné rozpočty, finanční plány firem i běžné fungování naší společnosti. Jaký dopad má pandemie na nemovitostní trh?

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 prodlení, 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 nikoli, bude záviset i na vlastním obsahu smlouvy a případném vyloučení zákonného režimu.

01

NÁJMY PŘI ZMĚNĚ OKOLNOSTÍ

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.

02

ÚVĚRY NA NEMOVITOSTI

Pozornost si ve stávající situaci žádají i úvěrové smlouvy na financování koupě komerčních objektů. Možný výpadek výnosů z nájemného na straně pronajímatelů může ovlivnit jejich schopnost plnit finanční a jiné ukazatele podlé 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.

03

SMLOUVY O DÍLO

Epidemie 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 prodlení 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.

04

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 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, nemu-

sí naplnění jejích 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.

05

BUDOUČÍ 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 deseti letech nejocetňova-
nější advokátní kancelář na českém a slovenském trhu jsme připraveni vás podporovat v tomto nelehkém období.

KLÍČOVÉ KONTAKTY PRO OBLAST NEMOVITOSTÍ:



JAROSLAV HAVEL
managing partner



VÁCLAV AUDES
partner



LUKÁŠ SYROVÝ
partner



FRANTIŠEK KORBEL
partner



JOSEF HLAVIČKA
partner



JOSEF ADAM
counsel