

Komerční nemovitosti: Legislativní odpověď na COVID-19

Podnikatelské nájem: Omezení možnosti jednostranného ukončení

Kdo je oprávněný?	Nájemci, jejichž podnikání bylo ovlivněno mimořádnými opatřeními přijatými v souvislosti s koronavirovou pandemií.
Jak to funguje? Došlo ke snížení nájemného nebo úhrad za služby?	Ne. Ale pronajímatelé nemohou jednostranně ukončit nájemní smlouvy pouze z důvodu prodloužení s placením nájemného v období od 12. března do 30. června 2020.
Do kdy musejí být platby uhrazeny?	Do 31. prosince 2020.
Ruší nebo odkládá nový předpis také jiné povinnosti?	Ne. Úhrady za služby musejí být i nadále hrazeny. Nedotčeny zůstávají také další povinnosti, včetně povinnosti k hrazení úroků z prodloužení nebo smluvních pokut.
Může pronajímatel využít nájemní jistotu (kauci)?	Obecně ano.
Mohou se strany od nového předpisu odchýlit?	Ano, ale ne v neprospěch nájemce.
Je odložena také DPH nebo daň z příjmu?	Nový předpis daňové otázky neřeší.
Jaká jsou negativa a případné mezery nové úpravy?	> Možnost jednostranného ukončení nájmu v důsledku porušení jiných povinností souvisejících s opožděnou úhradou nájemného. > Nejistoty při rozhodování sporů vyvolaných novou úpravou a pomalost a přetíženost českých soudů.

Splátkové moratorium u komerčních úvěrů

Kdo je oprávněný?	Dlužníci (úvěrovaní) z úvěrů čerpaných nebo sjednaných (při splnění dalších podmínek) před 26. březnem 2020, na jejichž podnikání měla pandemie COVID-19 negativní ekonomický dopad.
Jak to funguje?	Úvěrovaný oznámí bance (úvěrujícímu), že má v úmyslu využít ochrannou dobu, o níž se odkládá čas plnění dluhů. Úvěrující musejí reagovat do 30 dnů.
Do kdy trvá ochranná doba?	Do 31. října 2020, popřípadě do 31. července 2020, pokud o to úvěrovaný výslovně požádá.
Vztahuje se moratorium na jistinu i úroky?	Pouze na jistinu. Úvěrovaný je i nadále povinen platit úroky.

Insolvenční moratorium

Jak to funguje?	Dlužníci mohou požádat o poskytnutí ochranné lhůty do 31. srpna 2020 a dodatečné prodloužení o 3 měsíce.
------------------------	--



Jakub Adam

Partner, Taylor Wessing Praha
j.adam@taylorwessing.com