

Splátky úvěrů i platby nájemného odloženy

Pandemie COVID-19 a s ní spojená opatření mají značný dopad na ekonomickou situaci v České republice. Vaší pozornosti jistě neuniklo, že za účelem zmírnění dopadů krize vláda ČR navrhla celou řadu zákonů, mezi nimi i ty upravující odklad splátek úvěrů, zákaz výpovědi z nájmu podnikatelských prostor a z nájmu bytu.

Vládní návrhy zákonů procházejí legislativním procesem rychleji, protože Poslanecká sněmovna a Senát je projednávají ve zkráceném jednání.

Odklad splátek úvěrů

Prezident již podepsal zákon o některých opatřeních v oblasti splácení úvěrů v souvislosti s pandemií COVID-19.

Dlužník může jednostranným oznámením věřitelům využít odkladu splátek úvěrů a obdobných finančních služeb do 31. října 2020 (nebo do 31. července 2020, dle volby dlužníka). V závislosti na délce období odložených splátek úvěru se prodlouží doba k plnění dluhu. Dlužníkem se rozumí spotřebitel, podnikající fyzická osoba nebo právnická osoba. Jestliže dlužník splní podmínky pro odklad, dochází k němu oznámením bez dalšího. Odložení splátek nesmí být zpoplatněno.

Podmínky pro odklad budou splněny, pokud se jedná o spotřebitelské a podnikatelské úvěry sjednané a čerpané před 26. březnem 2020 a hypotéky sjednané před 26. březnem 2020. Například se jedná o úvěr, peněžitou zápůjčku, odloženou platbu či jinou obdobnou finanční službu poskytnutou na území České republiky. Na splnění podmínek pro odklad nemá vliv, zda se jedná o českou nebo zahraniční osobu, nebo když je jako rozhodné právo stanoveno jiné než české právo. Podmínky pro odklad nebudou splněny, jestliže byl dlužník k 26. březnu 2020 v prodlení s plněním dluhu delším než 30 dnů, dále pokud se jedná o úvěrový rámec (revolving, kontokorent, kreditní karta), nájem nebo leasing bez povinnosti odkupu (operativní leasing), finanční záruku, úvěry v souvislosti s obchody na kapitálovém trhu, úvěry, u kterých je úrokové riziko zajištěno termínovanou operací (hedging) a další.

Spotřebitelé v období, kdy mají odložené splátky, nemusí splácet úroky ani jistinu, zatímco podnikatelé nemusí splácet jistinu, ale úroky ano. Úroky pro spotřebitele jsou zastropovány, úroky pro podnikatele nikoli.

Omezení

Je nutno uvést, že právníké osoby v době odložených splátek úvěru nesmí nakládat s majetkem tak, aby nedošlo k jeho snížení pro případné uspokojení věřitele. Omezení nakládání s majetkem může způsobit neočekávané komplikace, proto lze považovat za vhodné zhodnotit dopad odkladů na dlouhodobé plány.

Prezident podepsal rovněž novelu zákona o spotřebitelském úvěru, který stanovil maximální výši (sazbu) úroků v případě prodlení delším než 90 dnů a maximální výši s tím spojených možných sankcí na polovinu hodnoty poskytnutého úvěru. Poněkud nekonceptně, ale jistě ne k nelibosti živnostníků se tato pravidla vztahují na všechny fyzické osoby, tedy i podnikající.

Nájem podnikatelských prostor a nájem bytů

Vláda svým návrhem dvou zákonů týkajících se nájmu bytů a nájmu podnikatelských prostor sleduje záměr ochránit nájemce, který není v důsledku epidemie schopen hradit nájemné, před výpovědí ze strany pronajímatele.

Základním pravidlem v obou případech je, že nájemci, který se dostane převážně v důsledku epidemie do prodlení s placením nájmu v období od 12. března do 31. července 2020, není pronajímatel oprávněn dát z důvodu takového prodlení výpověď, přičemž dlužné nájemné může splatit do konce roku. Zákonná tolerance prodlení se však netýká plateb spojených s nájmem, tedy např. záloh na energie a s nájmem souvisejících služeb.

Dlužno říci, že tím nejsou dotčena „ostatní práva“ pronajímatele. Výklad tohoto pojmu nemusí být zcela jednoznačný. Dle našeho názoru však pronajímatelé mohou například uplatit jistotu (kauci), či jiné zajišťovací nástroje, a mohou nárokovat úroky z prodlení nebo smluvní pokuty. V mnoha případech tak může být pro obě strany nájemního vztahu vhodnější a rozumnější pokusit se najít řešení individuální dohodou.

Pozměňovací návrh Senátu, který zejména požadoval, aby stát převzal garanci za 80 procent dotčených „odložených“ plateb nájemného, nebyl Poslaneckou sněmovnou přijat.

Závěrem

Opřít se o zákonnou úpravu tolerance prodlení s placením nájemného nemusí být vždy a pro všechny nájemce výhodné. Bude záležet na obsahu konkrétních nájemních smluv. Lze také očekávat, že pronajímatelé, budou-li chtít k výpovědi z nájmu přistoupit, se zaměří na posouzení a případné rozporování splnění podmínek pro aplikaci daného zákona na straně nájemce.

V případě potřeby podpory při posouzení a uplatňování Vašich nároků vzniklých v souvislosti s krizovými opatřeními jsme Vám rádi k dispozici.

VAŠE KONTAKTNÍ OSOBY

JUDr. Petra Budíková, LL.M.
advokátka
Associate Partner

T +420 236 163 730

petra.budikova@roedl.com
www.roedl.com



Mgr. Jan Pavlík
advokát
Senior Associate

T +420 236 163 730

jan.pavlik@roedl.com
www.roedl.com

