

Odpovědi na došlé otázky k právním dopadům současné situace týkají se především nájmu

Otázka:

Naše PS si pronajala na týden tábořiště se 4 sruby a provozní bodovou, ve které je kuchyně, WC, sprchy apod. na velikonoční tábor. Doba tábora ovšem spadla do doby zákazů konání takových akcí. Máme právo na vrácení nájemného?

Odpověď:

Pokud měl tábor proběhnout v období zákazu shromažďování, a nelze jej uskutečnit v období jiném (typicky jarní tábor) pak má nájemce právo na vrácení zaplaceného nájemného, protože se jedná o plnění nemožné (viz text článku).

Závazky stran ze smlouvy (platit nájemné a poskytnout pronajatý prostor) zaniknou v případě, kdy se po uzavření smlouvy stane objektivně a trvale nesplnitelným (nikoli splnitelným s obtížemi či s většími náklady). Následnou nemožnost musí prokázat nájemce. V případě pandemie, pokud je nemožnost plnění dočasná, lze následnou nemožnost plnění úspěšně namítat pouze v případě nájemního vztahu, který měl skončit před uplynutím zákazů. Konkrétně tak může zaniknout závazek nájemce zaplatit nájem za tábor pronajatý na určitou dobu, která spadá do doby zákazu shromažďování.

Vzhledem k tomu, že smlouva ze zákona zanikla, není důvod platit nájemné - tomu se říká, že dodatečně odpadl důvod plnění (v našem případě placení). Logicky i jazykově bylo placeno podle smlouvy (potvrzené objednávkou), která už není a nájemné je zaplaceno z důvodu, který dodatečně odpadl. Nově se jedná o placení bezdůvodné - tzv. „bezdůvodné obohacení“. To musí být podle zákona vráceno. Proto můžeme žádat vrácení všech zaplacených peněz.

Úpravu obsahuje § 2006 odst. 1 a odst. 2 obč. zákoníku¹. Je proto třeba kontaktovat pronajímatele s tím, že nájemní vztah zanikl ze zákona a s požadavkem, aby vrátil zaplacené nájemné: písemně s uvedením všech relevantních informací (včetně čísla bankovního účtu a variabilního symbolu), aby pronajímatel mohl nájemci zaplacený nájem vrátit.

Nutno rovněž podotknout, že zákonná překážka plnění vznikla i na straně poskytovatele, neboť mu v rámci přijatých opatření, bylo zakázáno poskytovat ubytovací služby

Otázka:

Jako pionýrská skupina máme celoročně pronajatou tělocvičnu v základní škole, vždy v pondělí a čtvrtek od 17.00 do 21.00. Vzhledem k tomu, že se z důvodů zákazů nemůžeme scházet a tělocvičnu používat, máme právo na nějakou slevu?

Odpověď:

Právo, kterého lze využít za stávajícího nouzového stavu je zakotveno v § 1765 odst. 1 občanského zákoníku². Toto ustanovení dává stranám smlouvy právo domáhat se obnovení

¹ (1) *Stane-li se dluh po vzniku závazku nesplnitelným, zaniká závazek pro nemožnost plnění. Plnění není nemožné, lze-li dluh splnit za ztížených podmínek, s většími náklady, s pomocí jiné osoby nebo až po určené době.*

(2) *Nemožnost plnění prokazuje dlužník.*

² *Dojde-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založí v právech a povinnostech stran zvláště hrubý nepoměr znevýhodněním jedné z nich buď neúměrným zvýšením nákladů plnění, anebo neúměrným snížením hodnoty předmětu plnění, má dotčená strana právo domáhat se vůči druhé*

jednání o smlouvě, tedy i o slevě na nájemném (příčemž tato sleva může být i 100%). Využití tohoto ustanovení je nejmírnější formou řešení. Nelze jej však uplatnit, pokud jej nájemní smlouva vylučuje, či převzal-li na sebe nájemce nebezpečí změny okolností.

To lze podpořit i využitím ustanovení § 2212 odst. 3 obč. zákoníku, které stanoví: „*Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.*“ - třetí osobou je i stát.

Důležité je začít o slevě jednat včas, nikoliv až po uplynutí doby nájmu.

V tomto konkrétním případě připadá v úvahu sjednat si s pronajímatelem slevu, která bude odpovídat výši nájemného za každý den, kdy nebylo možné předmět nájmu užívat.

Nájemní vztah v tomto případě nezaniká, neboť doba nájmu je sjednaná (alespoň zatím to tak vypadá) na delší časový úsek, než je doba, po kterou platí zákaz shromažďování. Je na místě uvážit výši nájemného a částku, kterou lze získat slevou, aby v době, která je vnímána jako legitimně vyžadující všeobecnou solidaritu, nebyly vaše kroky přijaty jako nepřipadné a nepoškodily vaše vztahy s pronajímatelem.

Otázka:

Naše pionýrská skupina má celoročně pronajatý pozemek (louka) k pořádání táborů, víkendových akcí a jednodenních. Na pozemku jsme si postavili něco jako kůlnu s přístřeškem (na kterou není potřeba stavebního povolení), které používáme na uskladnění palivového dříví (přístřešek) a kůlnu k ukládání věcí a příležitostnému přespání, když je hodně špatné počasí. Kvůli zákazům nemůžeme žádné akce pořádat. Máme právo na nějakou úlevu nebo slevu z nájemného?

Odpověď:

Tento případ je obdobný případu v otázce b. Ani zde nezaniká nájemní smlouva - lze však žádat pronajímatele o poskytnutí přiměřené slevy za období, kdy nebylo možné předmět nájmu využívat ke sjednanému účelu.

Z dotazu je ovšem zřejmé, že pozemek je užíván defacto nepravidelně až nahodile - mohu usuzovat, že je více nevyužíván, než užíván.

V případě posuzování slevy by bylo třeba prokazovat, že účel nájmu byl opatřením vlády zmařen, proto, že v konkrétní dobu (za trvání nouzového stavu a zákazu shromažďování) se na pozemku měla konat předem (před vyhlášením nouzového stavu) akce, která musela být z důvodu zavedení mimořádných opatření zrušena, přičemž tato akce byla již v takové fázi přípravy, event. byla vázána na fixně stanovenou dobu - např. prázdnin, že by jí nebylo možné uspořádat v pozdějším termínu.

Je třeba zdůraznit, že na konkrétní, objektivně stanovitelnou výši slevy (tedy podle nějakých tabulek nebo zákonem stanoveným způsobem výpočtu) nelze spoléhat, neboť nic takového není (leďže by ve smlouvě bylo nájemné vypočítáno za jednotlivé dny nebo týdny, což není příliš obvyklé). Pokud se strany nedohodnou, může o tom na návrh rozhodnout soud, může si i vyžádat znalecký posudek a náklady řízení, jejichž výše může přesáhnout výši případné slevy. Sleva v rozsahu víkendové akce nebo týdenní akce by dle mého odhadu představovala část 2/365 ročního nájemného. Taková částka, dle mého soudu, spotřebuje k uplatnění a vymáhání tolik času, že je třeba uvážit účelnost takového postupu.

straně obnovení jednání o smlouvě, prokáže-li, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo se dotčené straně stala až po uzavření smlouvy známou. Uplatnění tohoto práva neopravňuje dotčenou stranu, aby odložila plnění.