

OTÁZKY A ODPOVĚDI: LEX COVID

(změny procesního, insolvenčního, exekučního a korporálního práva)

BANKOVNÍ ÚVĚRY

NÁJMY

Q & A:

LEX COVID

(changes in procedural, insolvency, execution and corporate law)

BANK LOANS

LEASES

I. LEX COVID

Zákon o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na osoby účastníci se soudního řízení, poškozené, oběti trestných činů a právnické osoby a o změně insolvenčního zákona a exekučního řádu (dále jen „**LEX COVID**“) zavádí změny na poli práva procesního, insolvenčního, exekučního a obchodních korporací v souvislosti s COVID-19.

Změny jsou zaváděny dočasně v návaznosti na nouzový stav vyhlášený Vládou ČR v roce 2020 z důvodu ohrožení zdraví v souvislosti s prokázáním výskytu SARS CoV-2 na území ČR (dále jen „**nouzový stav**“), a dále v návaznosti na krizová opatření vydaná Vládou ČR dle krizového zákona a na mimořádná opatření Ministerstva zdravotnictví a krajských hygienických stanic vydaná dle zákona o ochraně veřejného zdraví za účelem prevence výskytu a šíření onemocnění COVID-19 (dále společně jen „**mimořádná opatření**“).

LEX COVID musí být ještě schválen Senátem a podepsán Prezidentem ČR.

1. Jaká ulehčení přináší LEX COVID korporativnímu životu právnických osob?

LEX COVID následujícím způsobem usnadňuje korporativní život právnickým osobám po dobu trvání mimořádných opatření, v jejichž důsledku je znemožněno nebo podstatně znesnadněno konání zasedání orgánu právnické osoby (nejdéle do 31.12.2020):

I. LEX COVID

Act on certain measures to mitigate the effects of the SARS CoV-2 coronavirus epidemic on persons involved in legal proceedings, injured parties, crime victims and legal entities and on amending the Insolvency Act and the Execution Code (hereinafter „**LEX COVID**“), introduces changes in the field of procedural, insolvency, execution and business corporation law in relation to COVID-19.

The respective changes are introduced temporarily in connection with the state of emergency declared by the Czech Government in 2020 due to health threats related to occurrence of SARS CoV-2 in the Czech Republic (hereinafter referred to as “**state of emergency**”), as well as in connection with extraordinary measures issued by the Government under the Crisis Act and extraordinary measures issued by the Ministry of Health and the Regional Hygiene Stations under the Public Health Protection Act in order to prevent occurrence and spreading of COVID-19 (hereinafter collectively referred to as the “**extraordinary measures**”).

LEX COVID has yet to be approved by the Senate and signed by the Czech President.

1. How does LEX COVID facilitate the corporate life of legal entities?

For the duration of the extraordinary measures as a result of which it is impossible or substantially impeded to hold meetings of a body of a legal entity (till the end of 2020 at the latest), LEX COVID makes the corporate life of legal entities easier in several ways:

- | | |
|--|--|
| <p>(i) Prodloužení lhůty pro konání valné hromady k projednání řádné účetní závěrky</p> <p>Lhůta pro konání valné hromady (s.r.o., a.s., družstvo) projednávající řádnou účetní závěrku za 2019 se prodlužuje, a to tak, že tato lhůta nesmí uplynout dříve, než uplynou tři měsíce po skončení mimořádných opatření. V případě trvání mimořádných opatření déle než do konce září 2020 zůstane nejzazším termínem pro projednání řádné účetní závěrky 31. prosinec 2020.</p> | <p>(i) The period for holding general meeting to approve the annual financial statements has been extended</p> <p>The statutory time period for holding general meeting (of limited liability companies, joint-stock companies and cooperatives) to discuss and approve the annual financial statements for 2019 has been extended; such general meeting must be held no later than three months after the end of the extraordinary measures. If the extraordinary measures remain in place after the end of September 2020, the general meeting must be held by the end of 2020 at the latest.</p> |
| <p>(ii) Rozhodování per rollam nebo pomocí technických prostředků</p> <p>Pokud však obchodní korporace nechce valnou hromadu k projednání účetní závěrky odkládat, může nyní vždy využít možnosti přijímat rozhodnutí písemnou formou nebo technickými prostředky (např. pomocí videokonference). Stejný způsob přijímání rozhodnutí se umožňuje všem orgánům všech právnických osob. Je pouze zapotřebí, aby příslušný orgán stanovil podmínky přijímání rozhodnutí tímto způsobem při respektování zákonných požadavků.</p> | <p>(ii) Decisions may be adopted <i>per rollam</i> or through technical measures</p> <p>If the company does not wish to postpone the general meeting it may adopt decisions of the general meeting <i>per rollam</i> (in writing) or by using technical means (such as videoconference). The same manner of decision making is allowed to all corporate bodies; however, it is necessary that the relevant body determines the conditions for adopting decisions in such manner, while respecting the existing legal requirements.</p> |
| <p>(iii) Prodloužení funkčních období a kooptace členů</p> <p>Členům orgánů právnických osob, jejichž funkční období by skončilo v době mimořádných opatření nebo do jednoho měsíce od skončení mimořádných opatření, se funkční období automaticky prodlužuje do konce třetího měsíce po skončení mimořádných opatření. Zabránit tomu dotčený člen může doručením svého nesouhlasu právnické osobě.</p> | <p>(iii) Function periods have been prolonged, and co-optation allowed</p> <p>Function periods of members of corporate bodies which would expire in the course of duration of the extraordinary measures or within one month after their termination are automatically prolonged until the end of the third month following the termination of the extraordinary measures. The relevant member may prevent the prolongation by delivering their written disapproval to the company.</p> |

Funkční období se prodlužuje i těm členům orgánů právnických osob, jejichž funkce zanikla v období mezi přijetím mimořádných opatření při epidemii a účinností LEX COVID.

Všechny právnické osoby jsou oprávněny využít možnosti kooptace člena (zvolení dočasného náhradního člena) orgánu dotčeným orgánem samotným v případě, že počet členů voleného orgánu právnické osoby neklesl pod polovinu.

Function period is prolonged also to those members of the corporate bodies whose function expired in the period between adoption of the extraordinary measures and the date of entry into force of LEX COVID.

All legal entities are allowed to co-opt a member (elect a substitute member) of corporate body provided that the number of members of the corporate body of the company did not drop to less than half. The co-optation is performed by the respective corporate body.

2. Jaké změny nastanou ve vztahu k probíhajícím soudním řízením?

(i) Prominutí zmeškání lhůt v řízeních

Na žádost budou příslušné orgány promíjet lhůty k provedení procesních úkonů zmeškané účastníkem nebo jeho zástupcem. Důvod zmeškání musí být omluvitelný a spočívat v mimořádném opatření, které znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo úkon učinit.

Prominutí zmeškání lhůty lze žádat v občanském, insolvenčním, vykonávacím a exekučním řízení a v řízeních vedených podle zákona o Ústavním soudu, podle zákona o použití peněžních prostředků z majetkových trestních sankcí uložených v trestním řízení a podle zákona o obětech. V trestním řízení bude možné požádat o vrácení zmeškané lhůty.

S žádostí bude nutné spojit zmeškaný úkon a podat ji v krátké lhůtě od ukončení nebo zrušení omezujícího mimořádného opatření, respektive nouzového stavu (3-15 dní, dle typu řízení).

2. What changes will be introduced in relation to pending court proceedings?

(i) Waiver of deadlines in proceedings

Upon request, the competent authorities shall waive the deadlines for procedural actions missed by the participants or their representatives. The reason of missing the deadline must be excusable and due to the extraordinary measures, which prevented or substantially impeded taking the action.

Waivers may be requested in civil, insolvency and execution proceedings, in proceedings conducted under the Constitutional Court Act, under the Act on the Use of Funds from Property Criminal Sanctions imposed in Criminal Proceedings and under the Victims Act. In criminal proceedings, a renewal of the missed deadline may be requested.

The request shall be submitted along with the missed action in a short period after the termination or cancellation of the obstructing extraordinary measure, or the state of emergency (3-15 days, depending on the type of proceedings).

(ii) **Změny v insolvenčních řízeních**

Odložení insolvenčních návrhů. Dlužníci dočasně nebudou mít povinnost podat na sebe insolvenční návrh, pokud se do úpadku dostali po propuknutí epidemie a v jejím důsledku. Povinnost je odložena od účinnosti LEX COVID do uplynutí 6 měsíců od ukončení nebo zrušení mimořádných opatření, nejdéle však do 31. prosince 2020.

K věřitelským insolvenčním návrhům podaným od účinnosti LEX COVID do 31. srpna 2020 nebudou soudy vůbec přihlížet, nebudou mít žádné účinky.

Mimořádné moratorium. LEX COVID dále umožňuje soudu na návrh dlužníka vyhlásit tříměsíční mimořádné moratorium v důsledku mimořádných opatření, či dalších opatření přijatých Českou republikou v reakci na rozšíření onemocnění COVID-19. Pro moratorium je třeba splnit řadu podmínek, mj. že dlužník nebyl v úpadku ke dni 12. března 2020 a dále že v období od 12. ledna 2020 nevyplácel dividendy a podobná plnění propojeným osobám (případně byly vráceny). Moratorium bude možné prodloužit o další tři měsíce.

Mimořádné moratorium má řešit dočasný výpadek příjmu v důsledku epidemie koronaviru u jinak dobře fungujících podnikatelů a poskytnout jim dočasnou ochranu před věřiteli mj. zmrazením možnosti realizovat zajišťovací instrumenty a zahajovat soudní či exekuční vymáhání pohledávek.

Další změny. LEX COVID dále zavádí řadu opatření usnadňujících, respektive umožňujících oddlužení úpadců zasažených epidemií COVID-19, prodlužuje lhůtu

(ii) **Changes in insolvency proceedings**

Suspension of insolvency petitions. Debtors will temporarily not be obliged to initiate insolvency proceedings against themselves, provided they went bankrupt after the outbreak of and as a result of the epidemic. The obligation will be suspended as of the date of entry into force of LEX COVID for a period of 6 months after the termination or cancellation of the extraordinary measures, but not later than until 31 December 2020.

The creditor's insolvency petitions filed from the effective date of LEX COVID until 31 August 2020 will not be taken into account by the courts and will have no effect at all.

Extraordinary moratorium. LEX COVID also allows the court to declare a three-month extraordinary moratorium as a result of extraordinary measures or other measures taken by the Czech Republic in response to the spreading of COVID-19. Number of conditions have to be met for the moratorium to be declared, including that the debtor had not been bankrupt as of 12 March 2020, nor had the debtor paid out dividends or similar distributions to related parties after 12 January 2020 (unless such distributions were returned). The moratorium may be prolonged by another three-month period.

An extraordinary moratorium is intended to address a temporary loss of income due to the coronavirus epidemic in otherwise well-functioning entrepreneurs and to provide them with temporary protection against creditors, inter alia by limiting creditor's option to realize collaterals or to commence enforcement proceedings or execution.

Miscellaneous changes. The LEX COVID also introduces a number of measures to facilitate the debt relief of bankrupt debtors affected by the COVID-19 epidemic, extends the deadline

k podání žaloby na neúčinnost právních úkonů dlužníka, umožňuje dočasné přerušení plnění schváleného reorganizačního plánu dlužníkem, omezuje povinnost soudu doručovat a zavádí možnost oddlužení i pro fyzické osoby, které mají dluhy z podnikání.

(iii) Změny v exekučních řízeních

LEX COVID do 30. června 2020 zakazuje výkon rozhodnutí (resp. exekuci) prodejem nemovitosti, v níž má dlužník trvalý pobyt. Taková exekuce rovněž bude nadále možná pouze pro dluhy převyšující částku 100.000,- Kč. Do téhož data zakazuje také výkon rozhodnutí (resp. exekuci) prodejem movitých věcí a omezuje jejich exekuční soupis a zajištění na výjimečné případy. Tyto zákazy neplatí, pokud dlužník s prodejem souhlasí, anebo pokud exekutor vymáhá výživné, náhradu újmy na zdraví nebo náhradu újmy způsobené trestnou činností.

Dále LEX COVID do 31. prosince 2020 chrání před výkonem rozhodnutí daňové bonusy a v případě exekuce bankovního účtu chrání čtyřnásobek životního minima, se kterým tak bude moci dlužník nadále nakládat.

to file an action for the ineffectiveness of the debtor's legal acts, allows for temporary suspension of fulfilment of an approved reorganization plan by the debtor, limits the delivery obligations of the court, and introduces the possibility of debt relief also for natural persons with business debts.

(iii) Changes in execution proceedings

Until 30 June 2020, the LEX COVID prohibits execution by sale of real estate wherein the debtor permanently resides. From now on such execution will also only be possible for debts exceeding CZK 100,000. Until 30 June 2020, the LEX COVID also prohibits execution by sale of movable assets and, moreover, limits their executional listing and seizure to exceptional cases. These prohibitions do not apply if the debtor gives his consent to the sale, or in case of enforcement of maintenance (alimony) debts, compensation for injury or compensation for damage caused by a criminal act.

Furthermore, until 31 December 2020, the LEX COVID protects tax bonuses from being subjected to execution and, in the case of execution on a bank account, it protects four times the statutory subsistence minimum. The debtor may continue to dispose of these protected funds.

3. Zavádí LEX COVID nějakou ochranu, dostanu-li se v důsledku epidemie dočasně do prodlení?

Ano. Prokáže-li dlužník, že mu omezení plynoucí z mimořádného opatření znemožnilo nebo podstatně ztížilo včasné splnění peněžitého dluhu, může po něm věřitel jako sankci žádat jedině zákonný úrok z prodlení.

Tyto účinky se týkají pouze peněžitých dluhů ze smluv uzavřených před účinností LEX COVID, a to

3. Does LEX COVID provide any protection if I get temporarily in default as a result of the epidemic?

Yes. If the debtor proves that the restrictions resulting from the extraordinary measures precluded or substantially impeded timely payment of the debt, then the only sanction the creditor will be entitled to is the statutory default interest.

These effects only apply to pecuniary debts from contracts concluded before the LEX COVID entered

pokud prodlení nastalo po 12. březnu 2020. Účinky pomínou nejpozději 30. června 2020.

II. BANKOVNÍ ÚVĚRY

Zákon o některých opatřeních v oblasti splácení úvěrů v souvislosti s pandemií COVID-19 (dále jen „**Zákon o splácení úvěrů**“) si klade za cíl předejít negativním důsledkům spojeným s dočasnou ztrátou schopnosti úvěrovaných osob splácet úvěry v souvislosti s epidemií koronaviru.

Základem je možnost dočasně přerušit splácení bez vystavení sankcím.

Tento zákon musí být ještě schválen Senátem a podepsán Prezidentem ČR.

into force, provided the default occurred after 12 March 2020. These effects will expire no later than on 30 June 2020.

II. BANK LOANS

Act on certain repayment measures related to the COVID-19 pandemic (the "**COVID Loan Act**") aims to prevent the negative consequences of the temporary loss of creditworthiness of lenders in relation to the coronavirus epidemic.

The act is based on the option to temporarily interrupt repayment instalments without being subjected to sanctions.

This act has yet to be approved by the Senate and signed by the Czech President.

4. Na které úvěry se zákon vztahuje?

Zákon o splácení úvěrů se použije na hypoteční a obdobné úvěry sjednané ve vztahu k nemovitostem před 26. březnem 2020, a na veškeré další úvěry sjednané a čerpané před tímto datem. Úvěrující musí vystupovat jako podnikatel.

Zákon se však nevztahuje na úvěry, u nichž byl ke dni 26. března 2020 dlužník v prodlení delším než 30 dní, úvěry poskytované penzijním fondům a finančním institucím regulovaným zákonem o finančních konglomerátech, úvěry uzavřené v souvislosti s investičními nástroji, úvěry v úvěrovém rámci (revolving, kreditní karty apod.), odložené obchodní platby, úhrady průběžně poskytovaných služeb formou splátek, operativní leasingy a finanční záruky.

4. Which loans does the act apply to ?

The COVID Loan Act applies to mortgage and similar loans contracted in relation to real estate before 26 March 2020, and to all other loans contracted and drawn before that date. The lender must provide the loan as an entrepreneur.

However, the COVID Loan Act does not apply, if on 26 March 2020, the debtor was in default exceeding 30 days with repayment of the loan, nor does it apply to loans provided to pension funds and financial institutions regulated by the Financial Conglomerates Act, loans concluded in relation to investment instruments, lines of credit (revolving loans, credit cards, etc.), postponed business payments, instalment payments for services provided on an ongoing basis, operating leases, and financial guarantees.

5. Na jak dlouhou dobu mohu přerušit splácení?

Úvěrovaný musí nejdříve oznámit úvěrujícímu, že má v úmyslu využít tzv. ochrannou dobu, a to písemně nebo jiným způsobem, který úvěrující určil.

Ochranná doba trvá od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení, a to do 31. října 2020, nebo, pokud to úvěrovaný výslovně uvede, do 31. července 2020.

5. For how long may I interrupt the repayment?

The debtor must first notify the lender of its intention to use the so-called protection period in writing or in any other manner as specified by the lender.

The protection period shall run from the first day of the calendar month following delivery of the notice until 31 October 2020, unless the debtor expressly states that it shall only apply until 31 July 2020.

6. Budu po uplynutí doby přerušeni muset naráz uhradit všechny splátky z ochranné doby?

Ne. Jednotlivé splátky se posouvají. Úvěrující instituce po doručení oznámení zašle úvěrovanému aktualizovaný přehled splátek.

Splácení úvěru se tedy odpovídajícím způsobem prodlouží, stejně tak jeho zajištění.

6. Will I have to pay the instalments from the protection period all at once right after the protection period expires?

No. Individual instalments are all shifted. Upon receipt of the notification, the lender shall send to the debtor an updated list of instalments.

Therefore, the loan repayment period will be extended accordingly, as will its collateral.

7. Budou odloženy i úroky a jiné poplatky?

Je-li úvěrovaný spotřebitelem, neplatí během ochranné doby nic. Splátky úroků jsou odloženy spolu se splátkami jistiny. Žádné jiné poplatky (např. administrativní a servisní poplatky) není úvěrující vůbec oprávněn požadovat.

Je-li však úvěrovaný právnickou osobou, hradí v ochranné době jak sjednaný úrok, tak poplatky.

7. Will interest and other charges be interrupted as well?

If the debtor is a consumer, no payments are due during the protection period. Interest payments are postponed along with repayment of the principal. As for other fees (e.g. administration and service fees), the lender is not entitled to charge any at all.

However, if the debtor is a legal entity, it shall pay both the agreed interest and the agreed fees during the protection period.

8. Co mne tedy odložení bude celkem stát navíc?

Za úkony spojené s využitím ochranné doby nemůže úvěrující požadovat žádnou zvláštní úplatu.

8. So, what will the interruption cost me extra altogether?

The lender cannot claim any special remuneration for acts related to the use of the protection period.

Fyzické osoby bude odložení splátek stát navíc pouze úroky za ochrannou dobu ve sjednané výši; u spotřebitelů je nadto výše úroku omezena výší repo sazby ČNB zvýšené o osm procentních bodů.

Právnícké osoby potom zaplatí navíc pouze sjednaný úrok a poplatky za ochrannou dobu. Současně budou ze zákona omezeny v nakládání se svým majetkem způsobem, který by mohl ohrozit splácení dotčeného úvěru.

Natural persons will only pay extra for the loan interest at the agreed rate for the duration of the protection period; for consumers, the interest rate is limited by the Czech National Bank's official repo rate increased by eight percentage points.

While legal entities will pay extra only the agreed interest and other agreed charges for the duration of the protection period. Therewithal, they will be prohibited from disposing of their assets in a way that could jeopardize the repayment of the loan.

9. Co když jsem se dostal do prodlení už před začátkem ochranné doby?

Fyzické osoby jsou osvobozeny od sankcí spojených s prodlením se splácením dluhů od prvního dne prvního kalendářního měsíce následujícího po dni nabytí účinnosti Zákona o splácení úvěrů do 31. října 2020.

Právníckým osobám však osvobození nesvědčí.

9. What if I had already been in default before the protection period commenced?

Natural persons are exempted from any sanctions imposed due to their default in loan repayment starting from the first day of the first calendar month following the date of entry into force of the COVID Loan Act until 31 October 2020.

Legal entities are not exempted.

10. Co když jsem už uzavřel s bankou kvůli epidemii COVID-19 odklad splátek za jiných podmínek, před účinností Zákona o splácení úvěrů?

Taková dohoda uzavřená od 12. března 2020 pozbyde právní účinky, aktivujete-li oznámením ochrannou dobu, a to od prvního dne ochranné doby.

III. NÁJMY

V oblasti nájmu přijala Poslanecká sněmovna dva návrhy zákonů, jeden pro oblast podnikatelských nájmu a jeden pro nájemní bydlení. Oba návrhy musí být ještě schváleny Senátem a podepsány Prezidentem ČR.

10. What if I had already agreed with the bank to postpone repayments under different conditions due to the COVID-19 epidemic before the COVID Loan Act entered into force?

Such an agreement, concluded on 12 March 2020 or later, will not have any legal effect as of the first day of the protective period, provided that you activate the protection period by notification.

III. LEASES

The Chamber of Deputies adopted two bills, one for business leases and one for rental housing. Both proposals must yet be approved by the Senate and signed by the President of the Czech Republic.

V obou případech nebude možné dát nájemci výpověď pro neplacení nájemného, pokud prodlení nastalo v definovaném rozhodném období. Dlužné nájemné bude nutné doplatit do konce roku 2020.

In both cases it will not be possible to terminate the lease by notice to the tenant for non-payment of rent if the delay occurred in the defined decisive period. The rent due will have to be paid by the end of 2020.

11. Mám obchod, který je z důvodu mimořádných opatření nyní zavřený. Prostory si pronajímám. Musím platit nájemné?

11. I have a shop that is now closed due to the extraordinary measures. I lease the premises. Do I have to pay the rent?

Povinnost platit nájemné není dotčena, nevzniká ani nárok na slevu na nájemném.

The obligation to pay the rent is not affected, nor does the entitlement to rent discount arise.

Poslanecká sněmovna však schválila návrh zákona, na základě kterého nebude pronajímatel moci až do konce roku 2020 nájem prostor sloužících podnikání vypovědět pouze z důvodu prodlení s placením nájemného (výjimka se netýká placení služeb), pokud prodlení nastalo v rozhodné době od 12.3.2020 do 30.6.2020 a převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo provozování podnikatelské činnosti.

However, the Chamber of Deputies approved a bill under which the landlord will not be allowed to terminate the lease of business premises until the end of 2020 solely due to delay in payment of rent (but not the services) if the delay occurred at the decisive time period from 12 March 2020 to 30 June 2020 and as a result of limitations resulting from the pandemic extraordinary measures that made it impossible or substantially hindered the possibility to carry on business.

Návaznost na mimořádná opatření, která znemožnila nebo podstatně ztížila podnikání je nájemce povinen pronajímateli prokázat do 15 dnů od vzniku prodlení.

The tenant is obliged to prove the relation to extraordinary measures that made it impossible or significantly hindered the business operation within 15 days from the occurrence of the delay.

12. Znamená to tedy, že mi pronajímatel nemůže do konce roku 2020 dát výpověď?

12. Does it mean that the landlord cannot terminate the lease before the end of 2020?

Ne. Právo ukončit nájem z jiných důvodů pronajímateli zůstává. Omezena je pouze možnost výpovědi z důvodu neplacení v rozhodném období.

No. The landlord retains the right to terminate the lease for other reasons. Only the possibility of termination due to non-payment in the decisive period is limited.

13. Nájemné za toto období tedy nemusím vůbec platit a pronajímatel mi přesto nemůže dát výpověď?

Ne, nájemné za rozhodné období bude nutno uhradit do konce ochranné doby, tj. do konce roku 2020, jinak vzniká pronajímateli právo smlouvu vypovědět ve zkrácené výpovědní době 5 dnů. Totéž právo vzniká, pokud nájemce prohlásí, nebo bude jinak zřejmé, že dluhy z rozhodného období do konce ochranné doby nesplatí.

13. So I do not have to pay the rent for this period at all and the landlord still cannot terminate the lease?

No, the rent for the relevant period will have to be settled by the end of the protection period, i.e. by the end of 2020, otherwise the landlord has the right to terminate the lease within a short notice period of 5 days. The same right arises if the tenant declares or it otherwise becomes clear that the debts will not be paid by the end of the protection period.

14. V nájemní smlouvě je uvedeno, že v případě neplacení má pronajímatel nárok na úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky denně. Také je oprávněn si dlužné částky uhradit ze složené kauce. Brání mu v tom nová právní úprava?

Ne. Omezena je pouze možnost ukončení smlouvy z důvodu prodlení. Pronajímatel je oprávněn aplikovat sankce dle smlouvy i využít sjednané zajištění.

Otázkou je, zda v případech, kdy pronajímatel použije zajišťovací depozit a ten následně není nájemcem doplněn do požadované výše, lze nájem ukončit z důvodu nedoplnění depozitu (pokud je tento výpovědní důvod ve smlouvě sjednán). Domníváme se, že pokud by z depozitu bylo čerpáno výlučně dlužné nájemné, taková výpověď by neobstála.

14. The Lease Agreement states that in case of delay with payment the landlord is entitled to default interest of 0.05% of the outstanding amount per day. The landlord is also entitled to settle any debt from the security deposit. Does the new legislation prevent the landlord from doing so?

No. Only the possibility of termination due to late payment is limited. The landlord is entitled to apply sanctions according to the contract and to use the agreed security.

The question is whether in cases where the landlord uses the security deposit and it is not subsequently supplemented by the tenant to the required amount, the lease may be terminated because the deposit has not been replenished (if this termination ground has been agreed in the contract). We are of the opinion that if the deposit were to be used exclusively for the rent owed, such a termination would not succeed in court.

15. Jsem pronajímatel a příjmy z nájemného jsou jediným zdrojem mých příjmů. Mohu se v případě výpadku ve svých příjmech nějak bránit?

Pronajímatel se může po skončení mimořádných opatření a nouzového stavu obrátit na soud a požadovat zrušení nájmu, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby omezení ve stanoveném rozsahu snášel. Je však otázkou, kolik takových sporů bude pravomocně rozhodnuto před koncem ochranné doby.

16. Bydlím v nájemném bytě a nemám na zaplacení nájemného. Dostanu výpověď?

Podobně jako v případě podnikatelských nájmu, i pro nájmy pro bydlení schválila Poslanecká sněmovna návrh zákona, na základě kterého nebude pronajímatel moci až do konce roku 2020 nájem vypovědět pouze z důvodu prodlení s placením nájemného (výjimka se netýká placení služeb), pokud prodlení nastalo v rozhodné době od 12.3.2020 do konce mimořádných opatření, nejpozději však do 31.7.2020 a převážně v důsledku omezení plynoucího z mimořádného opatření při epidemii, které mu znemožňovalo nebo podstatně ztěžovalo řádnou úhradu nájemného. Splnění těchto podmínek bude nutné pronajímateli prokázat.

Výpověď z jiných důvodů možná je. Pronajímatel může též přistoupit k čerpání kauce.

Po skončení mimořádných opatření a nouzového stavu se pronajímatel může obrátit na soud a požadovat zrušení nájmu, nelze-li po něm spravedlivě požadovat, aby omezení ve stanoveném rozsahu snášel.

15. I am leasing my real estate and the rent is the only source of my revenue. What can I do to prevent outage in my income?

After the extraordinary measures and the state of emergency end, the landlord may apply to the court to terminate the lease if the landlord cannot be reasonably required to tolerate such restrictions. The question is, however, how many of such disputes will be finally decided before the end of the protection period.

16. I live in a rented apartment and I do not have money to pay the rent. Will I have to move out?

Similarly as in the case of business leases, the Chamber of Deputies approved a bill for housing rents, under which the landlord will not be allowed to terminate the lease until the end of 2020 only due to delay in payment of rent (but not the services) during the decisive period from 12 March 2020 to the end of extraordinary measures, but not later than to 31 July 2020, mainly as a result of the restrictions resulting from the pandemic extraordinary measures which made it impossible or substantially hindered the timely payment of the rent. The tenant will have to prove to the landlord that these conditions were met.

Termination for other reasons is possible. The landlord can also use the security deposit.

After the end of the extraordinary measures and the state of emergency, the landlord may go to court and request the cancellation of the lease if he cannot be reasonably required to tolerate such restrictions.

17. Do kdy musím dlužné nájemné splatit?

Dlužné nájemné je třeba uhradit do konce ochranné doby, tj. do konce roku 2020.

DŮLEŽITÉ POZNÁMKY

Tento newsletter reflektuje stav ke dni 9. dubna 2020. Situace ohledně COVID-19 se neustále vyvíjí. Výše zmíněné návrhy zákonů mohou být později změněny. Prosím kontaktujte nás za účelem aktualizací.

Informace uvedené v tomto newsletteru nelze chápat jako vyčerpávající popis relevantní problematiky a veškerých možných důsledků a bez další konzultace na základě nich nelze činit žádná rozhodnutí.

V případě jakýchkoliv dotazů se na nás neváhejte obrátit.

17. When do I have to pay the rent in arrears?

The rent due should be paid by the end of the protection period, i.e. by the end of 2020.

IMPORTANT NOTES

This newsletter reflects the state of matters up to 9 April 2020. The situation regarding COVID-19 continues to evolve. The above-mentioned legislation may be amended. Please contact us for updates.

The information contained in this newsletter should not be construed as an exhaustive description of the relevant issues and any possible consequences, and no decisions can be made based on this newsletter without further consultation.

Please do not hesitate to contact us in case of any questions.