



Legal Alert

22. května 2020

Weinhold Legal

Program „COVID – Nájemné“

Aktuální stav programu

Ministerstvo průmyslu a obchodu připravilo v reakci na negativní důsledky vyvolané omezeními plynoucími z opatření proti pandemii koronaviru na podnikatele **dotační program** s názvem „COVID – Nájemné“, jehož účelem má být zmírnění těchto důsledků prostřednictvím **podpory podnikatelům v pozici nájemců**.

Program dne 18. května 2020 **projednala vláda**. Před jeho vypsáním nyní musí proběhnout ještě **notifikace Evropské komisi**. Neprodleně po jejím provedení by měla být zveřejněna **výzva k podávání žádostí o poskytnutí podpory**. Od jejího zveřejnění by měla být poskytována podpora, a to nejpozději do 31. prosince 2020.

Ministerstvo průmyslu a obchodu si však vyhradilo **právo měnit podmínky poskytování dotace** a předmětné změny uveřejňovat na svých webových stránkách. Doporučujeme tedy průběžnou kontrolu aktuálního znění podmínek.

Podpora, její předmět a podmínky

Základní situace

Podpora je určena k **úhradě 50 % měsíčního nájemného za druhé čtvrtletí roku 2020** (tj. za měsíce duben, květen a červen) při splnění níže uvedených podmínek. Pokud by však nájemní, či podnájemní smlouva skončila během tohoto období,

dotace by mohla být poskytnuta jen za dobu skutečného trvání nájmu.

Žádat o její poskytnutí mohou jak **fyzické osoby-podnikatelé**, tak **právnícké osoby**, pokud **provozují** na základě **zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon)**, či jiného právního předpisu **podnikatelskou činnost v provozovně**, kterou **užívá na základě nájemní, příp. podnájemní smlouvy**, byla-li uzavřena dříve než 12. března 2020.

Další podmínkou je skutečnost, že žadatelé muselo být **mimořádnými opatřeními** proti pandemii koronaviru **zakázáno** v této provozovně **prodávat zboží, či poskytovat služby** v časovém období, které tvoří alespoň část z období od 13. března do 30. června 2020.

Nadto žadatel **nesmí být v prodlení s platbou** vlastních **závazků** splatných přede dnem 12. března 2020 **vůči určitým institucím** (např. vůči zdravotní pojišťovně, finančnímu úřadu, či české správě sociálního zabezpečení) **a nesmí být spřízněnou osobu pronajímatele** (tedy mj. osobou blízkou, osobou ovládající, či ovládanou).

Ze strany **pronajímatele** pak musí dojít k **poskytnutí slevy ve výši 30 % nájemného**, což je možné provést i na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem, či dodatkem k nájemní, či podnájemní smlouvě.

Nájemce naopak musí prokázat **uhrazení 50 % měsíčního nájemného** za předmětné období v souladu s nájemní, příp. podnájemní smlouvou. Pokud byly platby nájemného odloženy, a to v souladu



Legal Alert

22. května 2020

Weinhold Legal

s dohodou nájemce a pronajímatele, či ve shodě se *zákonem č. 210/2020 Sb., o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS CoV-2 na nájemce prostor sloužících podnikání*, pak bude nezbytné uhradit polovinu nájemného minimálně den před podáním žádosti o poskytnutí dotace.

Pronajímatelé z veřejného sektoru

Zvláštní podmínky jsou stanoveny pro případ, kdy se jedná o provozovnu v nemovitosti, která je součástí majetku České republiky a pronajímatel se tak musí řídit *zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích*.

Rozdíly spočívají ve skutečnostech, že zde podpora poskytovaná v rámci programu činí 80 % nájemného, pronajímatel neposkytuje 30% slevu z nájemného a nájemce musí uhradit 80 % měsíčního nájemného za předmětné období.

Žádost o poskytnutí podpory a její hodnocení

Ve vztahu **k jedné provozovně** pak lze podat **jedinou žádost** o poskytnutí podpory, nejedná-li se o provozovnu sdílenou více nájemci.

Žádost musí být podána **elektronickou formou** a obsahovat všechny předepsané **náležitosti**.

Její součástí tak musí být následující čestná prohlášení:

- ▶ **Čestné prohlášení nájemce**, ve kterém mj. prohlásí, že uvádí pravdivé informace, nebylo

rozhodnuto o jeho úpadku, není v likvidaci apod. Za povšimnutí zde stojí zejména fakt, že je zároveň nutné, aby se nájemce vzdal dalších kompenzací ze strany státu ohledně nájemného za období od března do června 2020;

- ▶ **Čestné prohlášení pronajímatele**, jímž potvrdí existenci nájemní, příp. podnájemní smlouvy a skutečnost, že není osobou spřízněnou s nájemcem;

Dále je nezbytné přiložit níže vyjmenované **doklady o úhradách nájemného**:

- ▶ Doklad o úhradě nájemného za předchozí období (ve výchozím případě za leden a únor 2020);
- ▶ Doklad o úhradě předmětné části nájemného za druhé čtvrtletí 2020, na nějž je požadována dotace;

Zvýšenou pozornost by měl žadatel věnovat zejména povinnosti doložení těchto dokumentů:

- ▶ **Podepsaného návrhu dohody o vyrovnání veškerých nároků žadatele vůči České republice z titulu náhrady škody** vzniklé na základě mimořádných opatření proti pandemii koronaviru;
- ▶ **Dokladu o úhradě DPH** ze 70 % (v případě pronajímatelů z veřejného sektoru 80 %) nájemného za období od 1. dubna 2020 do dne podání žádosti, je-li již splatné.

Žádost bude následně Ministerstvem průmyslu a obchodu **vyhodnocena**, přičemž může být vyžadováno předložení dalších podkladů. Bude-li



Legal Alert

22. května 2020

Weinhold Legal

poskytnutí podpory schváleno, bude vydáno **Rozhodnutí o poskytnutí dotace. Na její poskytnutí však není právní nárok.**

Poskytnutí podpory

Za **způsobilý výdaj** k poskytnutí podpory se bude považovat **platba nájemného**, v případě, kdy se nájemné v jednotlivých měsících liší (např. na základě obratu) však pouze základní nájemné (v tomto případě např. bez obratové složky).

Tyto výdaje pak **nesmí zprůměrované** na jedno měsíční nájemné **přesahovat výši nájemného, které nájemce hradil před 12. březnem 2020**, aby nedocházelo k umělému navyšování výše plateb nájemného za účelem získání vyšší dotace. Podporu navíc tam, kde je hrazena, nebude možné čerpat na úhradu daně z přidané hodnoty.

Výše podpory vypočítaná z částky nájemného bez sazby DPH je pak **omezena stropem ve výši 10.000.000,- Kč.**

Po jejím poskytnutí bude příjemce podpory povinen **uchovávat související dokumentaci po dobu 10 let a ve stejné době umožnit i její kontrolu.**

Informace uvedené v tomto bulletinu jsou prezentovány na základě našeho nejlepšího přesvědčení a poznatků získaných v době, kdy byl tento text dán do tisku. Nicméně konkrétní informace vztahující se k tématům uvedeným v tomto bulletinu by měly být konzultovány dříve, než na jejich základě bude učiněno jakékoliv rozhodnutí. Informace uvedené v tomto bulletinu současně nelze chápat jako vyčerpávající popis relevantní problematiky a veškerých možných konsekvencí, a nemělo by na ně být plně spoléháno v jakýchkoliv rozhodovacích procesech ani by neměly být považovány za náhražku specifické právní rady, které by byla relevantní pro konkrétní okolnosti. Weinhold Legal, v.o.s. advokátní kancelář ani kterýkoliv právník uvedený jako autor těchto informací neodpovídají za jakoukoliv újmu, která by mohla vzniknout ze spoléhání se na zde uveřejněné informace. Dále si dovoluujeme poznamenat, že na některé záležitosti v tomto bulletinu uváděné mohou existovat různé právní názory z důvodu nejednoznačnosti příslušných ustanovení, a v budoucnu může převážít jiný než námi uváděný výklad.

Za účelem získání dalších informací kontaktujte, prosím, partnera / manažera, s nímž jste obvykle ve spojení.



Václav Štraser
vedoucí advokát
Vaclav.Straser@weinholdlegal.com



Hana Zabloudivá
advokátní koncipientka
Hana.Zabloudivova@weinholdlegal.com