

# Česko a odložené nájem



Do 30. června mohou firmy, které musely kvůli vládním opatřením zavřít, požádat o odklad nájmu.



12.3. - 30.6 má platit tzv. ochranná lhůta na nájem. Pokud bude potřeba, prodlouží se to o další tři měsíce.

## 2 roky

budou mít firmy na uhrazení odložených nájmu, bude je potřeba zaplatit do 31. března 2022.



## Nejdražší nákupní ulice českých měst (měsíční nájem jednoho m<sup>2</sup>)

### Praha

Pařížská.....	až 5 900 Kč
Na Příkopě.....	až 5 900 Kč
Václavské náměstí.....	až 5 100 Kč
Náměstí Republiky.....	až 4 100 Kč
Celetná.....	až 3 800 Kč
28. října.....	až 3 300 Kč
Národní třída.....	až 3 000 Kč
Vodičkova.....	až 2 500 Kč

Těmito ulicemi prochází nejvíc turistů, což je hlavním důvodem vysokého zájmu obchodníků.

### Brno

Česká.....	až 1 800 Kč
Náměstí Svobody.....	až 1 800 Kč

Společně s navazujícími ulicemi Joštova a Masarykova tvoří hlavní nákupní třídu městské části Brno-střed. Atraktivita lokality přispívá i rozlehlá pěší zóna.

### Český Krumlov

Náměstí Svornosti.....	až 1 000 Kč
------------------------	-------------

Nachází se uprostřed historického centra města, které je součástí seznamu UNESCO.

Poznámka: Údaje z roku 2019

# Odklad nájmu přenáší problém na majitele

## Restart byznysu bude pomalý. Nájemcům rozložení plateb příliš nepomůže.

Marek Tomanka  
redaktor MF DNES



Vládní opatření, které firmám se zavřenými provozovny umožňuje odklad nájmu, se setkala s rozpačitým přijetím. Kritikům vadí, že pouze přenáší finanční břemeno z nájemců na pronajímatele a samotným firmám ve finále příliš nepomůže. Ministr průmyslu a obchodu a dopravy Karel Havlíček (za ANO) vládní krok hájí s tím, že jde o adekvátní rozložení nákladů na zvládnutí současné krize.

Vláda ve středu schválila pro podnikatele zasažené opatřeními proti šíření nákazy COVID-19 ochrannou lhůtu od 12. března do 30. června. Pokud mají zavřené provozovny, nájem za tuto dobu mohou zaplatit později.

„Pronajímatelé to už dnes stejně

dělají. Drtivá většina z nich nájemcům platby odkládá, protože jednoduše vědí, že jim teď nezaplatí. My jsme tomu jenom dali zákonný rámeček,“ říká ministr Havlíček.

### Plošné opatření je problém

Odborníkům však u takto plošného opatření vadí některé položky, které vláda údajně nezohlednila. „Není zde bráno v úvahu několik zásadních bodů, jako je otázka výpadku příjmů pronajímatelů nebo odklady závazků vlastníků vůči dalším třetím stranám, jako jsou dodavatelé energií a dalších služeb. Jde v podstatě o přenesení finančních dopadů z jedné skupiny na jinou,“ míní Petr Kareš, vedoucí oddělení zastupování nájemců poradenské společnosti JLL.

Podle Havlíčka je však tento krok nutný kvůli spravedlivému rozložení finančních důsledků současné krize napříč trhem. „Stát není schopen zaplatit všem všechno. Pokud bude



Nájemci provozoven uzavřených kvůli koronavirové pandemii volají místo odkladu nájmu spíš po jeho odpuštění či jiné kompenzaci.



na konci června chybět podnikatelům 600-700 miliard korun, jak vyplývá z našich propočtů, tak třetinu z toho zaplatí stát a zbylé dvě třetiny se musí na trhu férově rozložit. To znamená: třetina firmy a jejich zásoby a třetina banky, pronajímatelé a klíčoví dodavatelé,“ říká ministr.

Nájemci provozoven, které musí mít zavřeno, však volají místo odkladu nájmu spíš po jeho odpuštění či jiné kompenzaci. „Jakékoliv posunutí či rozklad nájmu do dvou let jim moc nepomůže. Restart byznysu bude totiž pomalý a tržby nižší. Lidé

jsou opatrní, bojí se nárůstu a uvědomili si, jak je důležité si něco našetřit,“ tvrdí Eva Svobodová, generální ředitelka Asociace malých a středních podniků a živnostníků ČR.

Poukazuje přitom na to, že řada měst a obcí již malým a středním podnikatelům se zavřenými provozovny nájem odpuštěla. Toto řešení však připadá v úvahu pouze pro prostory, které jsou ve vlastnictví těchto měst.

### Stát se brání, že vše nezvládneme

„Každý nájemník dnes řekne, že by byl radši, aby mu stát nájem místo odkladu zaplatil. Ale to všechno nezvládneme. Nájemníkům dnes platíme v podstatě veškerý personál, kurzarbeit je tak velkoryse pojatý, že platíme 80 procent ze superhrubé mzdy, takže on nese pouze 20 procent odvodů. Jeho další výdaj je spojen s bankami, zde jsme umožnili odklad splátek,“ říká Havlíček.

„Pokud budou vlastníci zproštěni povinnosti splácet po dobu opatření své závazky, může to pomoci, nicméně pouze to přesouvá problém dále v čase,“ míní Jan Kotrbáček z poradenské společnosti Cushman & Wakefield. Odsunutí plateb podle něj neřeší celkový do-

pad krize na maloobchodní sektor, který se z ní může vzpamatovávat i několik let.

Pronajímatelé komerčních prostorů navíc zůstávají zatíženi platbami DPH, které se na rozdíl od nájmu neodkládají. „Pokud jim nájemci splatí DPH až v průběhu nejbližších 24 měsíců, bude to pro mnohé vlastníky velká zátěž pro jejich cashflow,“ uvádí Katarína Brydone, šéfkyně maloobchodního oddělení poradenské společnosti CBRE.

„Rád bych všechny poprosil o určitou míru nadhledu. Když půjdou nájemci do krachu, tak pronajímatelům příště nezaplatí ani nájem, ani DPH. Když má firma nulový příjem, tak je zjevné, že platit nebude. Důležité je, že jsme nedali nájemníkům oporu v tom, aby neplatili, ale aby nedostali výpověď z důvodu nezaplacení,“ reagoval Havlíček.

Odkládané platby však mohou s sebou nést další komplikace. „Současný návrh zákona sice znemožňuje výpověď nájmu ze strany pronajímatele pro neplacení nájmu, nicméně další negativní důsledky neplacením nájmu zůstávají. Pokud se nájemce opozdí s placením, bude muset uhradit úroky z prodlení,“ tvrdí Bořivoj Libal, spolutřídní partner advokátní kanceláře Noerr.