

HOSPODÁRSKE OPATRENIA (COVID-19)

-

Dotácie na úhradu nájomného

www.prosman-pavlovic.sk

Vážený klient,

Vláda SR na svojom 23. rokovaní schválila dňa 04.06.2020 návrh zákona, ktorým sa dopĺňa zákon č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a o doplnení zákona č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v znení zákona č. 92/2020 Z. z..

Uvedeným návrhom sa dopĺňa ustanovenie zákona č. 71/2013 o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky (ďalej aj ako „ZoPD“) o **ustanovenie § 13c – Dotácia na úhradu nájomného**

I. Predmet dotácie

Predmetom dotácie je nenávratný príspevok na úhradu nájomného, pokiaľ užívanie predmetu nájmu dohodnutým účelom bolo

- a) **znemožnené uzavretím predmetu nájmu**, alebo
- b) **znemožnené prerušením vyučovania na školách a v školských zariadeniach**, alebo
- c) **podstatne obmedzené zákazom prítomnosti verejnosti v predmete nájmu**,

v súvislosti so zamedzením následkov šírenia nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 opatreniami orgánov štátnej správy na úseku verejného zdravotníctva, zriaďovateľov škôl a školských zariadení alebo Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky.

Predmetná dotácia na úhradu nájomného sa podľa ustanovení ZoPD rovnako vzťahuje aj na podnájomné vzťahy.

Definícia NÁJOMNÉHO

Nájomným sa pre účely zákona považuje **plnenie v peniazoch**, na ktoré je prenajímateľ oprávnený podľa nájomnej zmluvy alebo obdobnej zmluvy podľa právneho poriadku iného štátu zakladajúcej právny vzťah, ktorého obsahom je právo nájomcu užívať **najneskôr od 1. februára 2020** predmet nájmu.

Z definície nájomného sú **vylúčené** iné záväzky, ako:

- plnenie obvykle spojené s nájmom (napr. energie, náklady spojené s bežnou údržbou, a. i.),
- obratová zložka,
- daň z pridanej hodnoty, ak si platiteľ dane môže uplatniť odpočítanie dane z pridanej hodnoty.

Pokiaľ však nie je možné takéto záväzky oddeliť od samotnej výšky nájomného, má sa za to, že výška úhrady za plnenia obvykle spojené s nájmom je 5 % z nájomného.

Definícia PREDMETU NÁJMU

Predmetom nájmu môže byť len:

- a) miestnosť alebo jej časť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené **na iné účely ako na bývanie A** zároveň v ktorých **nájomca predáva tovar alebo poskytuje služby konečným spotrebiteľom VRÁTANE** súvisiacich obslužných priestorov a skladových priestorov; alebo
- b) trhovú miesto

II. Oprávnené osoby

Oprávnenou osobou o poskytnutie dotácie je **nájomca**, avšak na základe žiadosti podanej prenajímateľom, ktorým môže byť:

1. fyzická osoba – nepodnikateľ,
2. fyzická osoba – podnikateľ (napr. SZČO),
3. právnická osoba – nepodnikateľ (napr. občianske združenie, nadácia, ...),
4. právnická osoba – podnikateľ.

Taxatívne sú z predmetnej podpory vyľúčení poskytovateľa ambulantnej zdravotnej starostlivosti, ktorým sa poskytuje úhrada za poskytnutú zdravotnú starostlivosť.

III. Výška dotácie

Výška dotácia je **priamo úmerná zľave z nájomného**, ktorá bola na základe dohody medzi prenajímateľom a nájomcom poskytnutá, **najviac však vo výške 50 % z nájomného** za obdobie sťaženého užívania.

V prípade nájomných vzťahov so správcom majetku štátu sa nájomné automaticky znižuje na polovicu jeho výšky.

IV. Neuhradená časť nájomného

Nájomca je v zmysle zákona **povinný uhradiť prenajímateľovi neuhradené nájomné** za obdobie sťaženého užívania, znížené o poskytnutú zľavu z nájomného a o výšku poskytnutej dotácie na nájomné poukázanej prenajímateľovi. Takto neuhradené celé alebo časť nájomného **môže** nájomca uhrádzať **najviac v 48 rovnakých mesačných splátkach**, splatných vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc 15. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom skončila mimoriadna situácia v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú na inej lehote splatnosti.

V prípade, **ak nájomca už uhradil prenajímateľovi** nájomné za celé obdobie alebo časť obdobia sťaženého užívania, **o dotáciu bude možné stále požiadať**, pričom bude poskytnutá za rovnako dlhé obdobie, ako bolo sťažené užívanie, a to vo výške poskytnutej zľavy z nájomného na základe dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, najviac však vo výške 50 % nájomného.

V. Práva nájomcu pri neposkytnutí zľavy

V prípade, že sa prenajímateľ a nájomca sa nedohodli na poskytnutí zľavy z nájomného, **nájomca je oprávnený uhrádzať** prenajímateľovi celé neuhradené nájomné za obdobie sťaženého užívania, **najviac v 48 rovnakých mesačných splátkach**, splatných vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc 15. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom skončila mimoriadna situácia v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú na inej lehote splatnosti.

Rovnako platí, že **ak nájomca nájomné už uhradil**, môže uhradiť nájomné **za rovnako dlhé obdobie ako bolo sťažené užívanie, najviac v 48 rovnakých mesačných splátkach**, splatných vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc 15. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom skončila mimoriadna situácia v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú na inej lehote splatnosti.

VI. Podávanie žiadostí

Žiadosť o dotáciu podáva prenajímateľ v mene nájomcu a na svoj účet. Podaniu žiadosti najskôr predchádza schválenie schémy pomoci a zverejnenie výzvy Ministerstva hospodárstva SR na predkladanie žiadostí.

Prenajímateľ bude môcť žiadosť o nájomné **predložiť elektronicky** prostredníctvom formulára, ktorý zverejnení Ministerstvo hospodárstva SR na svojom webovom sídle - <https://www.mhsr.sk>. Formulár žiadosti, ktorý bude obsahovať podpisy prenajímateľa a nájomcu autorizované podľa zákona č. 305/2013 Z. z. o e-Governmente má rovnaké účinky ako dohoda medzi prenajímateľom a nájomcom o poskytnutí zľavy z nájomného a o zrieknutí sa plnenia z dotácie na nájomné nájomcom v prospech prenajímateľa.

VII. Osobitné podmienky

Nájomca je, v zmysle návrhu zákona, povinný na vyzvanie poskytnúť prenajímateľovi bezodkladne súčinnosť potrebnú na účel poskytnutia dotácie na nájomné.

V rámci dotačnej schémy a podaných žiadostí sa neprihliada na:

- nájomné vzťahy vzniknuté po 01. februári 2020;
- na zmeny nájomnej zmluvy (alebo obdobnej zmluvy) ku ktorým došlo po 12. marci 2020;

ZoPD v prípade dotácie na úhradu nájomného **prezumeje**, že žiadateľ spĺňa nasledovné podmienky aj bez ďalšieho preukazovania:

- má vysporiadané finančné vzťahy so štátnym rozpočtom,
- nie je voči nemu vedený výkon rozhodnutia,
- neporušil v predchádzajúcich troch rokoch zákaz nelegálneho zamestnávania podľa osobitného predpisu,
- nemá evidované nedoplatky na poisťovním na sociálne poistenie a zdravotnú poisťovňu neeviduje voči nemu pohľadávky po splatnosti podľa osobitných predpisov.

Žiadateľ je však povinný preukázať **vyhlásením** splnenie nasledovných podmienok:

- nie je voči nemu vedené konkurzné konanie, nie je v konkurze, v reštrukturalizácii a nebol proti nemu zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
- nemá právoplatne uložený trest zákazu prijímať dotácie alebo subvencie,
- nemá právoplatne uložený trest zákazu prijímať pomoc a podporu poskytovanú z fondov Európskej únie.

V prípade, pokiaľ požadovaná výška dotácie na nájomné preyšuje 100.000,- EUR, žiadosť musí obsahovať aj **označenia konečného užívateľa výhod**.

VIII. Následky nedodržania podmienok

Pokiaľ sa preukáže nepravdivosť vyhlásenia o splnení podmienok na poskytnutie dotácie na nájomné podľa ZOPD alebo označenia konečného užívateľa výhod, **nájomca je povinný poskytnutú dotáciu na nájomné vrátiť**.

ZÁVER (AKTUALIZOVANÉ k 10.06.2020)

Národná rada Slovenskej republiky dňa 09.06.2020 schválila predložený návrh zákona, pričom oproti pôvodnému zneniu došlo k dvom zmenám:

1. Umožnenie čerpania dotácie aj pre právnickú osobu, ktorá nie je podnikateľským subjektom (divadlo, kino, kaviareň ako chránená dielňa a pod.);

2. Obmedzenie jednostranného zvýšenia nájomného zo strany prenajímateľa počas 48 mesačnej doby splácania nájmu, pričom toto obmedzenie sa nevzťahuje na situácie, pokiaľ právo prenajímateľa jednostranne zvýšiť nájomné bolo dohodnuté v pôvodnej nájmovej zmluve spred 01. februára 2020.

Všetky informácie nájdete na aj na webovej stránke našej kancelárie www.prosman-pavlovic.sk

Vydala

PROSMAN A PAVLOVIČ advokátska kancelária s.r.o.

Hlavná 31, 917 01 Trnava

Slovenská Republika

Zodpovedný za obsah

JUDr. Tomáš Pavlovič, advokát a partner

Tento informačný list je nezáväznou informačnou publikáciou slúžiacou na všeobecné informačné účely a celý jeho obsah je duševným vlastníctvom spoločnosti Prosman a Pavlovič advokátska kancelária, s.r.o.