

Poskytovanie dotácií na úhradu nájomného

S účinnosťou od 17.06.2020 vstúpila do platnosti novela zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky (ďalej len „Zákon“), na základe ktorej sa vytvoril právny základ pre poskytovanie dotácií na úhradu nájomného. Schéma poskytovania dotácií bola schválená Európskou komisiou a na dotáciu je v súčasnosti vyhradených 200 miliónov Eur.

Prenajaté priestory

Dotácia bude poskytnutá za priestory, ktoré má právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ v užívaní na základe nájomnej zmluvy alebo obdobnej zmluvy (napr. podnájomnej zmluvy). Za prenaté priestory, na ktoré sa vťahuje dotácia, sa považujú nebytové priestory, kde boli poskytované služby alebo bol predávaný tovar konečnému spotrebiteľovi vrátane obslužných a skladových priestorov (napr. parkovisko), a trhové miesto. Ide napríklad o obchodné prevádzky, či už v nákupných centrách alebo mimo nich. Dotácia nebude poskytnutá na nájomné za priestory kancelárske či výrobné.

Dodatočnou podmienkou na poskytnutie dotácie je, že nájomca musí mať právo užívať tento predmet nájmu najneskôr od 01.02.2020, pričom na zmeny nájomnej zmluvy po 12. marci 2020, t. j. od vyhlásenia mimoriadnej situácie, sa pre účely dotácie neprihliada (napr. zvýšenie nájomného).

Obdobie sťaženého užívania

Dotácia je určená (pod)nájomcom, ktorí nemohli užívať prenaté priestory vôbec alebo bolo ich užívanie podstatne obmedzené zákazom prítomnosti verejnosti v priestoroch. Ide o obdobie sťaženého užívania, ktoré sa určí individuálne vo

Provision of subsidies for payment of rent

On June 17, 2020, amendments to Act No. 71/2013 Coll. on the provision of subsidies within the powers of the Ministry of Economy of the Slovak Republic (hereinafter as the “Act”) entered into force, on the basis of which a legal framework has been created for granting subsidies for the payment of rent. The plan for the provision of subsidies has been approved by the European Commission and EUR 200,000,000 has been reserved for this purpose.

Leased Premises

Subsidies will be provided for premises that are used by a legal entity or a freelancer on the basis of a lease agreement or similar agreement (sublease agreement). As leased premises on which the subsidies apply are considered to be non-residential premises where services were provided or goods were sold to the final consumer together with related service areas and storage space (e.g., a parking lot), and market place. These are, for example, commercial operations, whether in shopping centres or outside them. The subsidy will not be provided for rent for the production premises or offices.

There is additional condition that the leased premises be used by the tenant as of February 1, 2020 at the latest, whereas any modification of the lease agreement after March 12, 2020, i.e., after the declaration of a state of emergency, shall not be taken into account (e.g., raising of rent).

Period of Impeded Use

Subsidies for rent is dedicated to (sub)tenants unable to use leased premises at all or whose use was particularly impeded. This indicates a period of impeded use that is defined according to adopted

PETERKA PARTNERS

THE CEE LAW FIRM

vzťahu ku konkrétnym prevádzkam podľa doby účinnosti opatrení Úradu verejného zdravotníctva. measures of the Public Health Authority in relation to the particular operation individually.

Kedže opatrenia boli zavádzané a uvoľňované postupne, napríklad podľa typu predajne, podľa rozlohy prevádzky a prípadne aj podľa jej umiestnenia (obchodné centrá), v jednotlivých prípadoch bude obdobie sťaženého užívania rozdielnej dĺžky, prípadne, v niektorých prípadoch sa neuplatní vôbec (čerpacie stanice pohonných hmôt). As the measures have been introduced and repealed gradually, e.g., according to the type and size of the operation and its location (shopping malls), in particular cases, the period of impeded use will be of a different duration, and possibly will not be applied at all (petrol stations).

Medzi najvýznamnejšie opatrenia patrí zatvorenie maloobchodných prevádzok a prevádzok poskytovania služieb (s rôznymi výnimkami v rámci jednotlivých opatrení) od 13.03.2020 do 10.06.2020, prípadne zatvorenie všetkých prevádzok v nedeľu od 25.03.2020 do 20.06.2020. Among the most important measures are the closing of retail operations and operations for the provision of services (with various exceptions in particular measures) mainly from March 13, 2020, to June 10, 2020, or the closing of all operations on Sundays from March 25, 2020, to July 20, 2020.

Príkladom, u kasín došlo k zatvoreniu s účinnosťou od 13.03.2020 na základe opatrenia Úradu verejného zdravotníctva č. OLP/2576/2020. Stav uzatvorenia Zákaz otvorenia kasín bol udržiavaný v platnosti opatreniami č. OLP/3461/2020, OLP/3795/2020 a OLP/4083/2020. Zákaz bol zrušený s účinnosťou od 03.06.2020 (od 6:00 hod.) opatrením č. OLP/4592/2020. Toto obdobie od 13.03.2020 do 02.06.2020 sa bude považovať za obdobie sťaženého užívania priestorov kasína. To exemplify this, casinos were closed from March 13, 2020, due to a measure of the Public Health Authority No. OLP/2576/2020. The prohibition to open casinos was kept in place by measure No. OLP/3461/2020, OLP/3795/2020 and OLP/4083/2020. Reopening of casinos from June 3, 2020 (6 a.m.) was allowed by measure No. OLP/4592/2020. This period from March 13, 2020 to June 2, 2020, is considered as a period of impeded use of casino premises.

Výška dotácie a platenie nájomného

Amount of subsidy and rent payment

Základom pre poskytnutie dotácie je dohoda prenajímateľa s nájomcom.

The basis for the provision of subsidies is the agreement of the landlord and the tenant.

Hlavnou myšlienkou je, že štát poskytne dotáciu vo výške, v akej bola poskytnutá zľava z nájomného (nie však viac ako 50 % z výšky nájomného). To znamená, že v prípade, ak prenajímateľ poskytne zľavu z nájomného za obdobie sťaženého užívania vo výške 50 %, zostávajúcích 50 % nájomného uhradí štát a nájomca nemusí hradiť prenajímateľovi nič.

The main idea is that the state will provide a subsidy in the same amount in which the discount off the rent was provided (not more than 50% off the rent). Consequently, if the landlord provides a discount in the amount of 50% off the rent, the state shall pay the remaining 50% of the rent and the tenant is not obliged to pay anything.

V prípade poskytnutia nižšej zľavy, napr. 40 %, bude zvyšnú časť nájomného vo výške 20 % splácať If a lower discount has been provided, e.g., 40%, the remaining part of the rent in the amount of 20%

PETERKA PARTNERS

THE CEE LAW FIRM

nájomca v splátkach rovnomerne rozložených na obdobie najviac 48 mesiacov. shall be paid by the tenant in evenly distributed instalments over a period of 48 months at the most.

V prípade, že prenajímateľ neposkytne žiadnu zľavu z nájomného, dotácia poskytnutá nebude, avšak nájomca má zo zákona možnosť uhrádzať neuhradené nájomné v splátkach rovnomerne rozvrhnutých najviac na 48 mesiacov. In the event that the landlord fails to provide any discount off the rent, the subsidy will not be granted, however, the tenant is legally entitled to pay for unpaid rent in evenly distributed monthly instalments over the period of 48 months at the most.

Upozorňujeme, že dotácia sa nevťahuje na plnenia súvisiace s nájom (napr. platby za dodávku energií), ani na obratovú zložku nájomného, ak sa nájom určuje podľa obratu. Daň z pridanej hodnoty pokrýva len u nájomcu, ktorý nie je platiteľom DPH. Please note that the subsidy covers neither the payments related to the lease (e.g., payments for energy supply), nor the turnover part of the rent, if the rent is determined by turnover. Value added tax is covered by the subsidy only if the tenant is not a VAT payer.

Prenajímateľov má k poskytnutiu 50% zľavy motivovať nasledovné: The landlord should be motivated to provide a discount of 50% by:

- dotácia uhradená jednorazovou platbou priamo na účet prenajímateľa,
- neaplikuje sa zákaz jednostranného zvýšenia nájomného (viď nižšie),
- prenajímateľ sa vyhne účtovaniu a sledovaniu splácania nájomného za obdobie sťaženého užívania,
- payment of a subsidy as a one-time payment credited to the bank account of the landlord,
- Prohibition of unilateral raising of the rent does not apply (see below),
- the landlord will avoid accounting and checking rent payment for the period of impeded use,

Žiadosť o poskytnutie dotácie

Proces žiadania o dotáciu prebieha výlučne elektronicky a môže byť úspešne zavŕšený len pokiaľ prenajímateľ a nájomca disponujú zaručeným elektronickým podpisom.

O dotáciu na úhradu nájomného žiada prenajímateľ, ktorým môže byť akákoľvek fyzická alebo právnická osoba. Prenajímateľ podáva žiadosť v mene nájomcu, avšak na svoj účet.

Podávanie žiadostí je sprístupnené od 23.06.2020. Vzhľadom na očakávaný veľký počet záujemcov o poskytnutie dotácie je zverejnený aj

Application for subsidy

The process of applying for a subsidy is performed exclusively via electronic means and can be successfully completed only if the landlord and the tenant are equipped with a qualified electronic signature.

The landlord, which/who can be any legal entity or natural person, applies for a subsidy for rent payment. The landlord applies on behalf of the tenant but on their own account.

Submission of an application has been accessible since June 23, 2020. As a great number of applicants for subsidies is expected, the time schedule for the

PETERKA PARTNERS

THE CEE LAW FIRM

harmonogram podávania žiadostí pre jednotlivé kraje, pričom uprednostnené sú menej hospodársky rozvinuté kraje.

submission of an application according to particular regions has been published, and less prosperous regions take precedence.

Žiadosť o dotáciu sa podáva elektronicky prostredníctvom na to určeného formulára na stránke ústredného portálu verejnej správy www.slovensko.sk s názvom: Podávanie žiadostí o poskytnutie dotácie na nájomné.

The application for a subsidy is submitted electronically via a designated application form on the website of the central governmental portal www.slovensko.sk at: "Submission of applications for provision of subsidy for rent".

V rámci žiadosti je nájomca ako aj prenajímateľ vyhlásiť, že sú splnené podmienky poskytnutia dotácie. Na strane nájomcu sa jedná predovšetkým o absenciu exekučného konania, zákazu prijímania dotácií či absencia stavu podniku v ťažkostiach.

In the application, the tenant and the landlord are obliged to declare that the conditions for granting a subsidy are met. On the tenant's side this means mostly the absence of any enforcement proceeding, no prohibition from accepting a subsidy and that the undertaking is not in difficulty.

Zvyšovanie nájomného

Raising rent

Pokiaľ má nájomca právo splácať nájomné za obdobie sťaženého užívania, prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné počas obdobia plnenia splátok, ibaže by toto právo bolo dohodnuté pred 01.02.2020.

If the tenant is entitled to pay the rent for the period of impeded use, the landlord is not entitled to unilaterally raise the rent during the period of payment of instalments, unless this right was agreed upon before February 1, 2020.

Štát alebo obec ako prenajímateľ

State or municipality as landlord

Ak je prenajímateľom správca majetku štátu, nájomné sa automaticky znižuje na polovicu. V prípade neposkytnutia dotácie z dôvodu nesplnenia zákonných predpokladov alebo z dôvodu, že o ňu prenajímateľ nepožiadala, podľa stanoviska ministerstva financií sa na daný nájomný vzťah Zákon nebude aplikovať. Nájomca je v takom prípade povinný uhradiť nájomné v plnej výške podľa zmluvy.

If the landlord is the administrator of state property, the rent is automatically reduced by half. If the subsidy is not provided due to failure to fulfil legal requirements or due to failure of the landlord to apply for it, according to the statement of the Ministry of Economy, the Act should not apply to such lease relationship. The tenant is therefore obliged to pay the rent in full pursuant to the lease agreement.

Na druhej strane obce a vyššie územné celky majú právo, nie povinnosť, poskytnúť zľavu z nájomného rovnako ako iné právnické osoby.

On the other hand, municipalities and higher territorial units have a right, not an obligation, to grant discount on the rent just as any other legal entities.

Už zaplatený nájom

Already paid rent

Ak nájomné za obdobie sťaženého užívania bolo už uhradené, po dohode prenajímateľa a nájomcu

If the rent for the period of impeded use has already been paid, after agreement of the landlord with the

PETERKA PARTNERS

THE CEE LAW FIRM

možno dotáciu poskytnúť na rovnako dlhé obdobie za rovnakých podmienok ako v prípade nájomného neuhradeného za obdobie sťaženého užívania.

tenant, it is possible to provide a subsidy for a period of the same length under the same conditions as in the case of unpaid rent for the period of impeded use.

V prípade, že nájomca už nájomné za obdobie sťaženého užívania uhradil, avšak sa nedohodol s prenajímateľom na zľave z nájomného, má právo splácať nájomné za rovnako dlhé obdobie najviac v 48 rovnakých mesačných splátkach.

If the tenant has already paid the rent for the period of impeded use, however, and they and the landlord have not agreed on a discount off the rent, the tenant is entitled to pay the rent for the period of the same length in 48 equal monthly instalments at the most.

Pre účely informovania o možnostiach a postupe žiadania o dotáciu Ministerstvo hospodárstva SR zriadilo webovú stránku <https://najmy.mhsr.sk/> (len v slovenskom jazyku).

For the purposes of informing about the possibilities and procedure of applying for the subsidy, the Ministry of Economy of the Slovak Republic has set up the website <https://najmy.mhsr.sk/> (only in Slovak).

V prípade potreby bližších informácií sa prosím neváhajte obrátiť na Vašu kontaktnú osobu v slovenskej pobočke PETERKA & PARTNERS alebo na náš COVID-19 Help desk na adrese covidhelpdesk@peterkapartners.com.

Should you have any questions regarding this topic, please do not hesitate to reach your contact lawyer at the Slovak office of PETERKA & PARTNERS or our COVID-19 Help desk at covidhelpdesk@peterkapartners.com.