

LEGAL UPDATE

Ochrana nájomcov počas trvania COVID-19 krízy

Za účelom ochrany nájomcov bol schválený vládny návrh zákona¹ brániaci prenajímateľom nehnuteľností, – vrátane bytov a nebytových priestorov, jednostranne ukončiť nájom z dôvodu omeškania nájomcu s platením nájomného vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájomom splatných v období od 1.4.2020 do 30.6.2020. Uvedená ochrana sa uplatní pod podmienkou, že omeškanie nájomcu vzniklo v dôsledku okolností, ktoré majú pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19. Za splnenia uvedených podmienok nebude môcť prenajímateľ jednostranne ukončiť nájom až do 31.12.2020. Dôvod omeškania spočívajúci v okolnostiach majúcich pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 musí nájomca dostatočne osvedčiť, pričom ostatné dôvody oprávňujúce nájomcu k jednostrannému ukončeniu nájmu (zákonné alebo zmluvné) nie sú uvedenou právnou úpravou dotknuté.

Spôsob identifikácie dôvodov omeškania majúcich pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a ich osvedčovanie nie sú bližšie určené a predpokladáme, že budú v praxi spôsobovať viaceré aplikačné problémy. Prikláňame sa k názoru, že pomerne jednoznačná by mala byť situácia v prípade prevádzok, ktoré boli na základe rozhodnutí verejných orgánov povinne zatvorené a prevádzkovatelia preukázateľne nemali žiadne príjmy (resp. ich príjmy/tržby značne poklesli). Preukázanie existencie uvedeného zákonného dôvodu bude komplikovanejšie v prípade prevádzok/výrobných podnikov, ktoré neboli povinne uzatvorené, avšak ich tržby poklesli z dôvodu zníženého dopytu po ich službách/výrobkoch, resp. z dôvodu enormného výpadku pracovných síl. Aj v tomto prípade však podľa nášho názoru bude možné domáhať sa ochrany v zmysle prijatej zákonnej úpravy, avšak bude potrebné jednoznačne preukázať, že nájomca:

(i) sa dostal do finančných problémov a nie je schopný uhradiť splatné nájomné a/alebo úhrady za plnenia obvykle spojené s nájomom a zároveň

(ii) táto situácia je spôsobená okolnosťami majúcimi pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 (t.j. platobná neschopnosť – úplná, alebo čiastočná – spôsobená krízovou situáciou).

Pri preukazovaní súvisu okolností majúcich za následok omeškanie nájomcu so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, odporúčame zvážiť v tejto fáze – pokiaľ neexistuje žiadne špecifické usmernenie pre tieto prípady – podpornú aplikáciu kritérií a postupov uvedených v iných zákonných alebo vládnych opatreniach prijatých za účelom

¹ Vládny návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon 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, schválený Národnou radou SR dňa 22.4.2020

zmiernenia dopadov COVID-19 krízy (napr. výpočty poklesov tržieb stanovené pre účely poskytnutia finančnej pomoci od štátu), ktorým sa venujeme v iných našich príspevkoch.

Nateraz schválená zákonná úprava žiadnym spôsobom nezbavuje nájomcu povinnosti uhradiť splatné nájomné vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájmom, pričom dávame do pozornosti, že nerieši ani iné dôsledky omeškania nájomcu s platením nájomného. T.j. prijatá zákonná úprava nebráni prenajímateľom uplatniť si napr. úroky z omeškania alebo zmluvnú pokutu z dôvodu omeškania nájomcu s platením nájomného.

Vo vzťahu k nájomným vzťahom bolo vládou avizované prijatie viacerých opatrení na zmiernenie dopadov COVID-19 krízy v tejto oblasti, vrátane automatického zníženia nájomného počas trvania COVID-19 krízy v určených prípadoch (t.j. faktické rozdelenie dopadov medzi nájomcov a prenajímateľov) a finančnej pomoci štátu nájomcom, avšak nateraz nebol zverejnený ani len návrh takýchto opatrení.