

LEGAL UPDATE

Pomoc štátu s platením nájmov

Parlament 9.6.2020 schválil novelu zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov, ktorou sa **upravuje spôsob poskytovania finančnej pomoci podnikateľom s platením nájomného za prenajaté priestory**.

Prijímateľmi pomoci sú nájomcovia, t. j. podnikatelia, ktorí nemohli užívať prenajaté priestory na dohodnutý účel, pretože ich prevádzky museli byť uzavreté alebo užívanie týchto priestorov bolo podstatne obmedzené zákazom vstupu verejnosti do vnútorných priestorov prevádzkarne v dôsledku opatrení orgánov verejného zdravotníctva v súvislosti so zamedzením následkov šírenia nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 (tzv. „*sťažené užívanie*“). Za sťažené užívanie sa považujú aj prípady, ak užívanie prenajatých priestorov na dohodnutý účel bolo znemožnené prerušením vyučovania na školách a školských zariadeniach. V porovnaní so skôr medializovanými informáciami sa javí, že pomoc by sa mala vzťahovať aj na prevádzky, ktorých činnosť bola obmedzená (napr. poskytovali služby len cez okienko).

Žiadateľmi o príspevok sú v mene nájomcov prenajímatelia. Prenajímateľ nemusí byť podnikateľom, môže to byť fyzická osoba, ako aj právnická osoba. V žiadosti je potrebné vždy uviesť osobu, ktorá má prístup do elektronickej schránky, pretože schválenie príspevku sa bude zasielať do elektronických schránok nájomcu a žiadateľa (prenajímateľa).

Žiadosti sa predkladajú len elektronicky, prostredníctvom formulára zverejneného ministerstvom. Samotná dotácia sa poukazuje na účet prenajímateľa. Žiadosti je možné podávať od 24.6.2020 do 30.11.2020 prostredníctvom ústredného portálu slovensko.sk. Systém elektronického podávania žiadostí umožňuje aj zastúpenie prenajímateľa a/alebo nájomcu pri podávaní a podpise žiadosti. Samotné plnomocenstvo nie je možné k žiadosti pripojiť, je však potrebné ním disponovať pre potreby následnej kontroly žiadosti o dotáciu na nájomné.

Nájomná zmluva medzi prenajímateľom a nájomcom sa môže riadiť aj iným, ako slovenským právom, musí z nej ale vyplývať právo užívať predmet nájmu nájomcom najneskôr k 1.2.2020. Na zmeny zmluvy, ku ktorým došlo po 12.3.2020, sa na účely poskytovania dotácie neprihliada. Ak teda bola po tomto dátume dohodnutá úprava výšky nájomného, takáto zmena nemá mať vplyv na výšku dotácie.

Predmet nájmu nemôže byť priestor určený na bývanie, pričom musí ísť o priestor, v ktorom nájomca predáva tovar alebo poskytuje služby konečným spotrebiteľom vrátane súvisiacich obslužných priestorov či skladových priestorov. Podľa dôvodovej správy sa týmito priestormi rozumejú aj napr. parkoviská.

Predpokladom poskytnutia dotácie je uzatvorenie dohody medzi prenajímateľom a nájomcom o znížení nájomného. Za dohodu sa považuje aj samotná žiadosť o poskytnutie dotácie podpísaná kvalifikovaným elektronickým podpisom prenajímateľom a nájomcom súčasne, preto nie je potrebné len na účel získania pomoci uzatvárať samostatnú dohodu.

Výška dotácie je určená tým, o koľko zľaví z nájmu prenajímateľ, to znamená, že štát prispeje príspevkom v rovnakej výške. Nájomca je povinný uhradiť zvyšné nájomné, t. j. sumu, ktorá nie je pokrytá zľavou ani dotáciou štátu. Súčasne platí, že výška dotácie nesmie presiahnuť sumu zodpovedajúcu 50 % nájomného za obdobie sťaženého užívania predmetu nájmu. V prípade, ak je prenajímateľom správca majetku štátu, nájomné sa zo zákona „automaticky“ znižuje na polovicu, t. j. príspevok je 50 % nájomného.

Do sumy nájomného na tento účel nemožno zahrnúť *úhrady za plnenia obvykle spojené s nájmom* (napr. platby za dodávku energií). Ak sú tieto úhrady súčasťou nájomného a ich výšku nie je možné od sumy nájomného oddeliť, platí, že výška úhrady za plnenia obvykle spojené s nájmom je 5 % zo sumy nájomného, o ktorú sa suma nájomného na účel príspevku zníži. Nájomca je povinný uhradiť úhrady za plnenia obvykle spojené s nájmom. V prípade, ak tieto plnenia nie je možné oddeliť od sumy nájomného, tak sa uhrádzajú vo výške 5 % zo sumy nájomného. Ak výška nájomného závisí od obratu, nemožno do sumy výpočtu nájomného na účel dotáciu zahrnúť obratovú zložku.

V prípade, ak nájomca už zaplatil celé nájomné alebo jeho časť za obdobie sťaženého užívania predmetu nájmu, možno požiadať o dotáciu/zľavu na ekvivalentné obdobie v budúcnosti.

Prílohou k žiadosti sú *vyhlásenia* o tom, že

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

V snahe o čo najširšie pokrytie možných žiadateľov, Ministerstvo hospodárstva umožňuje, aby dotácie čerpali aj podniky v ťažkostiach. Nájomca, ktorý je mikro alebo malým podnikom v ťažkostiach môže taktiež žiadať o dotáciu, pokiaľ nedostal pomoc na záchranu ani pomoc na reštrukturalizáciu. Stredné a veľké podniky nájomcu v ťažkostiach môžu žiadať o dotáciu v rámci osobitnej [schémy minimálnej pomoci na podporu ekonomiky v súvislosti s vypuknutím ochorenia COVID-19 – De minimis](#).

Ďalšie podmienky stanovené zákonom o rozpočtových pravidlách verejnej správy, t. j. že prijímateľ má vysporiadané finančné vzťahy so štátnym rozpočtom, že nie je voči nemu vedená exekúcia, že neporušil v predchádzajúcich troch rokoch zákaz nelegálneho zamestnávania podľa osobitného predpisu a že nemá evidované nedoplatky na poistnom na sociálne poistenie a zdravotné poistenie; sa považujú za splnené. Na rozdiel od iných dotácií poskytovaných Ministerstvom hospodárstva prijímatelia nebudú musieť preukazovať svoju bezúhonnosť.

Ak požadovaná výška dotácie presahuje hodnotu 100 000 eur, je povinnou náležitosťou žiadosti o dotáciu označenie konečného užívateľa výhod. V prípade, že sa zistí, že priložené vyhlásenia alebo označenie konečného užívateľa výhod sú nepravdivé, žiadateľ bude povinný dotáciu vrátiť.

Bez ohľadu nato, či dôjde k podaniu žiadosti resp. k dohode na zľave medzi prenajímateľom a nájomcom, má každý nájomca na základe novely právo doplatiť zostávajúce nájomné za obdobie sťaženého užívania v splátkach, a to najviac v 48 rovnako vysokých mesačných splátkach (t. j. splatných počas nasledujúcich 4 rokov), splatné od prvého mesiaca nasledujúceho po skončení mimoriadnej situácie, ak sa nedohodnú na inej lehote splatnosti. Ak nájomca nájomné už uhradil, môže si uplatniť právo na úhradu nájomného v splátkach na ekvivalentné obdobie v budúcnosti. Počas plnenia splátok nie je prenajímateľ alebo jeho právny nástupca oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, ak právo jednostranne zvýšiť nájomné nebolo dohodnuté pred 1. februárom 2020.