

# Štátna dotácia na úhradu nájomného – otázky a odpovede

Dňa 17. júna 2020 nadobudol účinnosť zákon č. 155/2020 Z. z., ktorý zavádza schému štátnej dotácie na úhradu nájomného pre nájomcov komerčných priestorov.

Advokátska kancelária TaylorWessing pripravila prehľad odpovedí na najčastejšie kladené otázky.

## **Ktorým subjektom je určená dotácia na úhradu nájomného?**

Dotácia je určená podnikateľom (fyzickým a právnickým osobám), ktorí predávajú tovar alebo poskytujú služby konečným spotrebiteľom a v dôsledku epidemiologických opatrení prijatých v súvislosti s COVID-19 nemohli užívať prenajaté priestory na dohodnutý účel alebo ich užívanie bolo podstatne obmedzené. Dotáciu teda možno poskytnúť nájomcom, ktorých prevádzka bola úplne uzatvorená alebo podstatne obmedzená zákazom prítomnosti verejnosti. Zároveň však musí byť splnená podmienka, že nájomca užíva prenajaté priestory na základe nájomnej zmluvy najneskôr od 1. februára 2020. Všetky ostatné okolnosti bude potrebné posudzovať individuálne, nakoľko postupne prijímané opatrenia sa v odlišnom rozsahu týkali rôznych druhov prevádzok. Z možnosti uchádzať sa o poskytnutie dotácie sú vylúčení poskytovatelia ambulantnej zdravotnej starostlivosti, ktorým sa poskytuje úhrada za poskytnutú zdravotnú starostlivosť.

## **Na aký druh obchodných priestorov možno požadovať poskytnutie dotácie na úhradu nájomného?**

Dotáciu možno požadovať na (i) miestnosť, časť miestnosti alebo súbor miestností, ktoré sú určené na iné účely ako bývanie (nebytové priestory) a v ktorých nájomca predáva tovar alebo poskytuje služby konečným spotrebiteľom a na (ii) trhovú miestnosť. Rovnako možno dotáciu požadovať aj na súvisiace obslužné priestory a skladové priestory prislúchajúce k predmetu nájmu. Zákonodarca ako príklad obslužných priestorov uvádza parkoviská. Vo všeobecnosti je vylúčená dotácia na kancelárske priestory, výrobné miestnosti alebo logistické centrá.

## **Možno sa uchádzať o poskytnutie dotácie, ak si nájomca prenajíma obchodné priestory od fyzickej osoby – nepodnikateľa?**

Áno, prenajímateľom môže byť (i) fyzická osoba – nepodnikateľ, (ii) fyzická osoba – podnikateľ, (iii) právnická osoba – nepodnikateľ a (iv) právnická osoba – podnikateľ. Z uvedeného vyplýva, že o dotáciu možno požiadať aj v prípade, ak je prenajímateľom akákoľvek verejnoprávna inštitúcia (napr. obec, VÚC) alebo štát.



### **Ako a dokedy najneskôr je potrebné podať žiadosť o poskytnutie dotácie na úhradu nájomného?**

Žiadosť o poskytnutie dotácie je oprávnený podať v mene nájomcu prenajímateľ, pričom nájomca je povinný mu poskytnúť súčinnosť. Žiadosť sa podáva prostredníctvom elektronického formulára, ktorý bude zverejnený na webovej stránke Ministerstva hospodárstva SR. Formulár musí byť podpísaný prenajímateľom a nájomcom zaručeným elektronickým podpisom, a teda bude potrebné, aby osoby oprávnené konať v mene prenajímateľa, ako aj nájomcu, disponovali funkčným zaručeným elektronickým podpisom.

V čase vyhotovenia tohto materiálu nebola stanovená lehota na predloženie žiadosti, ako ani ďalšie informácie o elektronickom systéme na podávanie a spracovanie žiadosti.

### **V akej výške možno poskytnúť dotáciu na úhradu nájomného?**

Výška dotácie bude závisieť od dohody medzi prenajímateľom a nájomcom o výške zľavy z nájomného. Dotácia bude totiž poskytnutá v rovnakej výške, v akej prenajímateľ poskytne nájomcovi zľavu z nájomného na základe predmetnej dohody. Zákon zároveň stanovuje maximálnu možnú výšku dotácie na 50% z nájomného za tzv. obdobie sťaženého užívania. V prípade, ak sa prenajímateľ s nájomcom dohodnú na poskytnutí zľavy vo výške 50% z nájomného, zvyšných 50% uhradí za nájomcu štát, a teda nájomca nebude povinný hradiť žiadne nájomné. Pokiaľ je prenajímateľom správca majetku štátu, nájomné sa zo zákona znižuje na polovicu, a teda výška dotácie by v tomto prípade predstavovala 50% z výšky nájomného a nájomca neplatí žiadne nájomné.

### **Čo v prípade, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú na poskytnutí zľavy z nájomného?**

V takom prípade sa nemožno uchádzať o poskytnutie dotácie na úhradu nájomného. Nájomca je však oprávnený uhrádzať prenajímateľovi celé neuhradené nájomné za rozhodné obdobie v mesačných splátkach, ktoré si môže rozvrhnúť najdlhšie na obdobie 48 mesiacov. Prvá splátka bude splatná v mesiaci nasledujúcom po skončení mimoriadnej situácie v súvislosti so šírením pandémie COVID-19.

### **Čo v prípade, ak sa prenajímateľ a nájomca dohodnú na poskytnutí zľavy nižšej ako 50% z nájomného?**

Nájomca je v tomto prípade povinný uhradiť prenajímateľovi nájomné znížené o poskytnutú zľavu z nájomného a o poskytnutú dotáciu (rovnajúcu sa vždy výške poskytnutej zľavy). Zvyšnú časť nájomného môže nájomca uhradiť v mesačných splátkach rovnako ako v prípade, ak mu prenajímateľ neposkytne žiadnu zľavu z nájomného.

### **Čo v prípade, ak už nájomca uhradil prenajímateľovi nájomné za obdobie sťaženého užívania obchodných priestorov?**

V prípade, ak nájomca uhradil nájomné za obdobie sťaženého užívania prenajatých priestorov (resp. časť tohto obdobia), môže spolu s prenajímateľom na základe ich dohody o zľave z nájomného žiadať o poskytnutie dotácie za rovnako dlhé obdobie v budúcnosti. Fakticky tak v budúcnosti príde k nahradeniu toho, na čo by mal nájomca nárok, keby nájomné za obdobie sťaženého užívania ešte neuhradil.



### **Môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť nájomné počas obdobia, v ktorom nájomca mesačne spláca neuhradené nájomné?**

Nie, v tomto období prenajímateľ nemôže jednostranne zvýšiť nájomné. Výnimku predstavuje zmena výšky nájomného dohodnutá zmluvnými stranami pred 1. februárom 2020.

### **Možno požadovať dotáciu na úhradu dodávok energií do prenajatých obchodných priestorov?**

Nie, dotácia sa vzťahuje výlučne na platby nájomného, a teda sú vylúčené všetky ostatné záväzky nájomcu ako úhrady za plnenia obvykle spojené s nájomom (napr. úhrady za dodávku energií, úhrady za užívanie spoločných priestorov, atď.). V prípade, ak nie je možné výšku uvedených úhrad oddeliť od výšky nájomného, zákon stanovuje, že tieto predstavujú 5% z nájomného.

### **Prenajímateľ a nájomca počas mimoriadnej situácie uzatvorili dodatok k nájomnej zmluve, ktorého predmetom je úprava výšky nájomného. Má takáto dohoda vplyv na výšku dotácie?**

Nie, ak prenajímateľ a nájomca zmenili obsah nájomnej zmluvy po 12. marci 2020. Ak sa zmena zmluvy prijatá po uvedenom dátume týka výšky nájomného, takýto dodatok nemá vplyv na výšku dotácie. Nároky nájomcu na dotáciu sa odvodzujú od pôvodnej nájomnej zmluvy.

### **Môže sa podnájomca uchádzať o poskytnutie dotácie na úhradu nájomného?**

Áno, o poskytnutie dotácie sa za rovnakých podmienok môžu uchádzať aj podnikateľské subjekty, ktoré svoje obchodné priestory užívajú na základe zmluvy o podnájme.

### **Taylor Wessing Bratislava kontakty:**



**Andrej Leontiev**

Partner

Taylor Wessing Bratislava

[a.leontiev@taylorwessing.com](mailto:a.leontiev@taylorwessing.com)



**Jana Brezinová**

Senior Associate

Taylor Wessing Bratislava

[j.brezinova@taylorwessing.com](mailto:j.brezinova@taylorwessing.com)



**Ondrej Škvarka**

Associate

Taylor Wessing Bratislava

[o.skvarka@taylorwessing.com](mailto:o.skvarka@taylorwessing.com)

© Taylor Wessing 2020

Tento materiál bol vypracovaný ako všeobecná informácia pre vopred neurčený okruh subjektov a vychádza z právneho stavu ku dňu 17. júna 2020. Jeho zámerom nie je poskytovanie právnych služieb, a teda nijakým spôsobom nenahrádza prípadné objednané právne stanovisko. Taylor Wessing nezodpovedá za obsah predloženého materiálu.

[TaylorWessing](https://www.taylorwessing.com)

e|n|w|c advokáti s.r.o., SK-811 03 Bratislava, Panenská 6

