



Materiál
na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 19.05.2020
dňa 26.05.2020

N Á V R H

na prijatie opatrení na zmiernenie dopadov COVID-19 na prevádzky v nebytových priestoroch v správe mestskej časti

Predkladateľ:

JUDr. Iveta Hahnová
poverená riadením miestneho
úradu

Návrh uznesenia miestnej rady:

Miestna rada mestskej časti Bratislava-
Staré Mesto
o d p o r ú č a
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti
Bratislava-Staré Mesto prerokovať
predložený návrh

Zodpovedný:

JUDr. Iveta Hahnová
vedúca legislatívno-právneho
oddelenia

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

JUDr. Dagmar Šimková
legislatívno-právne oddelenie

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

schvaľuje

- a) odpustenie 50% nájomného za nebytové priestory v správe mestskej časti za obdobie od 16. 03. 2020 do 30. 04. 2020 za podmienky, že prevádzka v nich umiestnená bola uzavretá alebo obmedzená opatrením úradu verejného zdravotníctva pri ohrození verejného zdravia. V prípade, že štát po prijatí tohto uznesenia poskytne prevádzkovateľom finančnú pomoc na úhradu nájomného za toto obdobie, zníži sa výška odpusteného nájomného o výšku tejto pomoci. Nájomné zaplatené pred prijatím tohto uznesenia sa považuje za preplatok na nájomnom a bude započítané s najbližším nezaplateným splatným nájomným;
- b) poskytnutie zľavy 30% nájomného za nebytové priestory v správe mestskej časti za obdobie 01. 05. – 31. 05. 2020 za podmienky, že prevádzka v nich umiestnená bola v období od 16. 03. 2020 do 21. 04. 2020 uzavretá alebo obmedzená opatrením úradu verejného zdravotníctva pri ohrození verejného zdravia. V prípade, že štát po prijatí tohto uznesenia poskytne prevádzkovateľom finančnú pomoc na úhradu nájomného za toto obdobie, zníži sa výška zľavy o výšku tejto pomoci. Nájomné prevyšujúce 50% zaplatené pred prijatím tohto uznesenia sa považuje za preplatok na nájomnom a bude započítané s najbližším nezaplateným splatným nájomným;
- c) odpustenie 50% nájomného za zubné ambulancie za obdobie od 16. 03. 2020 do 30. 06. 2020
- d) odpustenie 50% nájomného za nebytové priestory v správe mestskej časti za mesiac máj 2020 a poskytnutie zľavy 30% za mesiac jún 2020 za podmienky, že prevádzka v nich umiestnená bola uzavretá alebo obmedzená opatrením úradu verejného zdravotníctva pri ohrození verejného zdravia a jej opätovné otvorenie bolo povolené od 06. 05. 2020. V prípade, že štát po prijatí tohto uznesenia poskytne prevádzkovateľom finančnú pomoc na úhradu nájomného za toto obdobie, zníži sa výška odpusteného nájomného o výšku tejto pomoci. Nájomné zaplatené pred prijatím tohto uznesenia sa považuje za preplatok na nájomnom a bude započítané s najbližším nezaplateným splatným nájomným;
- e) odpustenie 50% nájomného za nebytové priestory v správe mestskej časti za obdobie od 01. 06. 2020 za podmienky, že prevádzka v nich umiestnená bola uzavretá alebo obmedzená opatrením úradu verejného zdravotníctva pri ohrození verejného zdravia a nespádali do prvej a druhej vlny uvoľňovania a zľavu 30% z nájomného za prvý kalendárny mesiac po povolení otvorenia prevádzky. V prípade, že štát po prijatí tohto uznesenia poskytne prevádzkovateľom finančnú pomoc na úhradu nájomného za toto obdobie, zníži sa výška odpusteného nájomného o výšku tejto pomoci. Nájomné zaplatené pred prijatím tohto uznesenia sa považuje za preplatok na nájomnom a bude započítané s najbližším nezaplateným splatným nájomným. Nájomné bude odpustené do konca mesiaca, v ktorom opatrenie úradu verejného zdravotníctva, ktorým prevádzky boli zatvorené stratí účinnosť;
- f) upustenie od vymáhania sankcií za omeškanie pri omeškaní so zaplatením nájomného za byty, nebytové priestory a pozemky, za obdobie od 01. 03. 2020 do 31. 12. 2020;

za podmienky, že nájomca do jedného mesiaca od prijatia tohto uznesenia oznámi mestskej časti, že jeho prevádzka bola zatvorená niektorým z opatrení Úradu verejného zdravotníctva a mestská časť mu neoznámi dôvodné pochybnosti o pravdivosti oznámenia.

Dôvodová správa

Dňa 11. 03. 2020 vyhlásil generálny riaditeľ Svetovej zdravotníckej organizácie pandémie ochorenia COVID-19. Na zamedzenie šírenia tohto ochorenia na území Slovenska vydal Úrad verejného zdravotníctva niekoľko opatrení (OLP/2576/2020 z 12. 03. 2020, OLP/2595/2020 z 15. 03. 2020, OLP/2596/2020 z 16. 03. 2020 a OLP/277/2020 z 29. 03. 2020), ktorými uzatvoril väčšinu maloobchodných prevádzok a prevádzok poskytujúcich služby na obdobie od 13./16. 03. 2020 do 21. 04. 2020.

Mestská spravuje 284 nebytových priestorov. Z uzatvorených zmlúv na nájom nebytových priestorov s dohodnutým nájomným vyšším ako 100,- EUR ročne, je 42 zmlúv s takým dohodnutým účelom nájmu, ktorý spadal pod niektoré z opatrení Úradu verejného zdravotníctva. Tieto prevádzky boli v dôsledku opatrení Úradu verejného zdravotníctva zatvorené, resp. ich prevádzka významne obmedzená. Ročné nájomné za tieto prevádzky predstavuje **517.905,48 EUR**.

Osobitnú kategóriu predstavujú tri nebytové priestory prenajaté za účelom zubnej ambulancie, ktoré síce neboli opatreniami Úradu verejného zdravotníctva o zatvorení maloobchodných prevádzok priamo dotknuté, avšak Slovenská komora zubných lekárov odporučila od 16. 03. 2020, z dôvodu vysokého rizika vystaveniu infekcie, obmedziť činnosť zubných ambulancií len na urgentné prípady po predchádzajúcom telefonickom dohovore. Ročné nájomné za ambulancie v priestoroch mestskej časti bolo dohodnuté vo výške **8.813,42 EUR**.

Obmedzenie možnosti vykonávať podnikateľskú činnosť viedlo k významnému zníženiu, resp. úplnej strate príjmov dotknutých subjektov. Aj keď boli na úrovni štátu prijaté opatrenia na zmiernenie dopadu následkov ochrany proti šíreniu pandémie, narástla platobná neschopnosť postihnutých podnikov a mestská časť začala evidovať žiadosti o odpustenie nájomného. Aktuálne ide o 14 žiadostí za prevádzky s celkovým ročným nájomom 282.248,15 EUR.

Avizovaná pomoc štátu s platením nájomného vyústila predbežne do prijatia novely č. 92/2020 Z.z. ktorou 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.

V zmysle tejto novely, ktorá nadobudla účinnosť 25. 04. 2020 *„prenajímateľ nemôže do 31. decembra 2020 jednostranne ukončiť nájom nehnuteľnosti, vrátane nájmu bytu alebo nebytového priestoru, pre omeškanie nájomcu s platením nájomného vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájomom splatného v období od 1. apríla 2020 do 30. júna 2020, ak omeškanie nájomcu vzniklo v dôsledku okolností, ktoré majú pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19. Tento dôvod pre vznik omeškania musí byť nájomcom dostatočne osvedčený. Iné dôvody pre ukončenie nájmu tým nie sú dotknuté“*.

Toto ustanovenie prakticky umožňuje nájomcom „beztretné“ nezaplatiť nájomné a služby za apríl, máj a jún 2020 a pokiaľ bude do 31. 12. 2020 vyrovnané, nemôže byť jeho nezaplatenie v lehote splatnosti dôvodom výpovede, pokiaľ nezaplatenie má dôvody v prebiehajúcej pandémii. Novela tak síce určitú ochranu nájomcom poskytuje, povinnosť zaplatiť nájomné a služby však ostáva zachovaná (len odložená), pričom zákon vôbec nerieši otázku sankcií za omeškanie

Aj keď vláda po prijatí tejto novely medializovala vôľu v získanom čase premyslieť a dopracovať spôsob poskytnutia finančnej dotácie nájomcom na nájomné za prevádzky zatvorené z úradnej moci, mestská časť ako prenajímateľ cíti potrebu stabilizácie ekonomickej situácie svojich nájomcov. Ústretovým krokom spočívajúcim v odpustení časti ročného nájomného

a v neuplatňovaní sankcií za omeškanie chce, aj za cenu dočasného krátenia svojich výnosov, umožniť im preklenúť nepriaznivé obdobie a opäť rozbehnúť prevádzky, čo by malo v budúcnosti viesť k obojstrannej prosperite.

Navrhované odpustenie nájomného sa týka štyroch skupín prevádzok :

I.

maloobchodných prevádzok a služieb znovu otvorených v tzv. 1 fáze od 22. 04. 2020, pre ktoré sa navrhuje odpustiť 50% nájomného za obdobie povinného zatvorenia od 16. 03. do 30. 04. 2020 a poskytnúť zľavu 30% z nájomného za mesiac máj (písm. a) a b) návrhu uznesenia).

Takýchto prevádzok eviduje mestská časť 23 s celkovým ročným nájomným 235.697,86 EUR. Odpustené nájomné za jeden a pol mesiaca povinného zatvorenia a 30% zľava za prvý mesiac po otvorení predstavuje v prípade schválenia návrhu sumu **20.623,56 EUR**.

II.

maloobchodných prevádzok a služieb otvorených v 2. fáze od 06. 05. 2020, pre ktoré sa navrhuje odpustiť 50% nájomného za obdobie povinného zatvorenia od 16. 03. 2020 do 06. 05. 2020 a 30% zľava za mesiac jún (písm. a) v spojení s písm. d) návrhu uznesenia)

Takýchto prevádzok eviduje mestská časť 10 s celkovým ročným nájomným 168.754,44 EUR. Odpustené nájomné za dva a pol mesiaca povinného zatvorenia a 30% zľava za prvý mesiac po otvorení predstavuje v prípade schválenia návrhu sumu **21.797,36 EUR**

III.

maloobchodných prevádzok a služieb, ktorých otvorenie sa očakáva v poslednej fáze, pre ktoré sa navrhuje odpustiť 50% nájomného od 16. 03. 2020 do konca mesiaca, v ktorom bude ich otvorenie povolené Úradom verejného zdravotníctva a zľavu 30% za prvý celý kalendárny mesiac, nasledujúci po povolení otvorenia prevádzky (písm. a) v spojení s písm. e) návrhu uznesenia).

Takýchto prevádzok eviduje mestská časť 6 s celkovým ročným nájomným 38.603,89 EUR. V prípade, že ich otvorenie bude povolené v júni, odpustené nájomné za tri a pol mesiaca a 30% zľava za prvý celý kalendárny mesiac po otvorení predstavuje v prípade schválenia návrhu **6.594,83 EUR**. Každý ďalší mesiac odkladu otvorenia predstavuje sumu 1.608,50 EUR.

IV.

troch zubných ambulancií, ktoré síce neboli dotknuté priamo opatreniami Úradu verejného zdravia, ale ich prevádzka bola počas prvých týždňov pandemickej situácie významne obmedzená a aj v budúcnosti bude vzhľadom k charakteru poskytovaných výkonov sťažená a nákladnejšia. Mestská časť si uvedomuje význam zachovania jestvujúcich ambulancií pre dentálne zdravie obyvateľov mestskej časti a pre zmiernenie dopadu ekonomických vplyvov Covid-19 na zubné ambulancie navrhuje zníženie nájomného o 50% za obdobie od 16. 03. 2020 do 30. 06. 2020, teda do uvoľnenia chodu takmer všetkých prevádzok + jeden mesiac. Poskytnutá zľava 50% nájomného za tri a pol mesiaca by v prípade schválenia návrhu predstavovala **1.285,25 EUR**.

Vo všetkých prípadoch sa odpustenie/poskytnutá zľava netýka nákladov za služby, ktorých spotreba v prípade, že prevádzka bola zatvorená bude spravidla aj tak nižšia a následne zohľadnená v ročnom vyúčtovaní. Ponechať zaplatenie 50% nájomného sa navrhuje o i. aj z dôvodu, že mnohé prevádzky zatvorenie využili na inventarizáciu či údržbu priestorov, na ktorú

počas bežného chodu vecí nie je čas. V prípade, že štát po prijatí uznesenia poskytne nájomcom avizovanú finančnú pomoc, výška odpusteného nájomného sa o túto pomoc zníži. Pokiaľ už nájomca nájomné za toto obdobie zaplatil, bude sa považovať za preplatok. Tento sa nájomcom vracaať nebude, ale započíta sa s najbližším splatným nájomným.

Okrem odpustenia nájomného za priestory so zatvorenými prevádzkami, či poskytnutia zľavy sa navrhuje upustiť od vymáhania sankcií za omeškanie pri všetkých typoch nájmu.

Pandémia ochorenia Covid-19 mala za následok nielen zatvorenie maloobchodných prevádzok a služieb. V dôsledku zatvorenia škôl či predškolských zariadení boli mnohí rodičia nútení ostať doma a poberať len príspevok na ošetrovanie člena rodiny. Časť zamestnávateľov nemala možnosť zabezpečiť zamestnancom bezpečné hygienické podmienky na prácu, alebo v dôsledku pretrhania dodávateľsko-odberateľských sietí napríklad obmedzením pohybu tovaru cez zatvorené hranice, stratila možnosť prideľovať prácu vôbec a niektorí zamestnávatelia sa rozhodli svoje podnikanie rovno ukončiť. Dôsledkom zhoršenia podnikateľského prostredia je znížený príjem ako podnikateľov, tak ich zamestnancov a dôvodne je možné preto očakávať všeobecné zhoršenie platobnej disciplíny.

V zmysle §7 ods. 2 písm . c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí c) je obec povinná používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi, rovnako v zmysle čl. 8 ods. 3 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „Zásady“) je subjekt hospodárenia povinný účtovať a vymáhať sankcie za omeškanie dlžníka s platením dlhu, pričom Zásady v závislosti od výšky dlhu určujú aj orgán oprávnený na jeho odpustenie.

Keďže pravdepodobnou príčinou možnej neschopnosti zaplatiť dohodnuté nájomné včas bude v súčasnosti „efekt“ Covidu – 19, mestská časť nechce v tejto situácii zhoršovať ekonomické postavenie svojich nájomcov vyrubovaním sankcií za omeškanie, ani zaťažovať administratívny aparát miestneho úradu posudzovaním jednotlivých žiadostí a ich predkladaním na prerokovanie škodovej komisii a následné schválenie starostkou či miestnym zastupiteľstvom. Navrhuje sa preto v tejto mimoriadnej situácii upustiť od vymáhania sankcií za omeškanie so zaplatením nájomného za obdobie od 01. 03. do 31. 12. 2020. Pri stanovení práve takéhoto obdobia benevolencie vychádza návrh o. i. aj zo zák. č. 92/2020 Z.z. , ktorý pri stanovení obdobia ochrany nájmu predpokladá stabilizáciu pomerov do 31. 12. 2020.