



Materiál  
na zasadnutie miestnej rady  
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 23.06.2020  
dňa 30.06.2020

## N Á V R H

**na poskytnutie zľavy z nájomného a prijatie ďalších opatrení na zmiernenie dopadov COVID-19 na prevádzky v nebytových priestoroch v správe mestskej časti**

---

**Predkladateľ:**

Ing. Martin Mlýnek  
prednosta

**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

## N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

### **schvaľuje**

- a) poskytnutie zľavy/odpustenie 50% nájomného za nebytové priestory v správe mestskej časti nájomcom, ktorí v dôsledku opatrení orgánov štátnej správy na úseku verejného zdravotníctva, zriaďovateľov škôl a školských zariadení alebo Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky v súvislosti so zamedzením následkov šírenia nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 (i) nemohli užívať predmet nájmu na dohodnutý účel z dôvodu jeho uzavretia, alebo (ii) ich užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel bolo podstatne obmedzené zákazom prítomnosti verejnosti v predmete nájmu. Zľava/odpustenie sa vzťahuje výlučne na nájomné, poplatky za plnenia spojené obvykle s nájomom (služby) je nájomca povinný zaplatiť v plnej výške. Ak poplatky za služby neboli dohodnuté osobitne, predpokladá sa , že ich výška predstavuje 5% z dohodnutého nájomného;
- b) odpustenie 50% nájomného nájomcom priestorov prenajatých za účelom prevádzky zubnej ambulancie za obdobie od 16. 03. 2020 do 30. 06. 2020;
- c) upustenie od vymáhania sankcií za omeškanie pri omeškanií so zaplatením nájomného a poplatkov za služby s nájomom spojené za byty, nebytové priestory a pozemky, za obdobie od 01. 03. 2020 do 31. 12. 2020

### za podmienky, že

- nájomca spĺňajúci podmienky podľa písm. a) tohto uznesenia požiadá do jedného mesiaca od prijatia tohto uznesenia o uzavretie dohody o poskytnutí zľavy a následne bude súčinný pri podaní žiadosti mestskej časti o dotáciu prostredníctvom elektronického formulára a to buď pripojením svojho autorizovaného podpisu na formulár žiadosti, alebo uzavretím dohody o poskytnutí zľavy a o zrieknutí sa plnenia z dotácie v prospech mestskej časti v listinnej podobe;
- nájomca spĺňajúci podmienky podľa písm. b) tohto uznesenia požiadá o odpustenie nájomného a preukáže zatvorenie/obmedzenie prevádzky ambulancie v období od 16. 03. 2020 do 30. 06. 2020 potvrdením Bratislavského samosprávneho kraja o nahlásení zatvorenia/obmedzenia prevádzky ambulancie alebo poklesom tržieb o viac ako 20% oproti rovnakému obdobiu predchádzajúceho kalendárneho roka.

## 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 časť spravuje 284 nebytových priestorov. Z uzatvorených zmlúv na nájom nebytových priestorov s dohodnutým nájomným vyšším ako 100,- EUR ročne, je 40 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 **510.204,87 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 17 žiadostí za prevádzky s celkovým ročným nájomom 314.792,88 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 poskytla, povinnosť zaplatiť nájomné a služby však ostávala zachovaná (len odložená), pričom zákon vôbec neriešil otázku sankcií za omeškanie. Vláda preto avizovala v získanom čase prípravu pravidiel pre poskytnutie konkrétnej finančnej pomoci.

Aktuálne bol uznesením Národnej rady Slovenskej republiky č. 171 zo dňa 09. 06. 2020 schválený návrh zákona, ktorým sa dopĺňa zákon č. 71/2013 Z.z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a o doplnení zákona 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 znení zákona č. 92/2020 Z.z. (ďalej len „zákon“).

V prípade schválenia zákona v navrhovanom znení, bude na úhradu nájomného „covidom zavretých“ prevádzok poskytnutá dotácia vo výške zľavy poskytnutej prenajímateľom, maximálne do výšky 50%. O zľavu bude žiadať prenajímateľ v mene nájomcu a na vlastný účet elektronicky, formulárom z webu ministerstva hospodárstva. O výške zľavy a o zrieknutí sa plnenia z dotácie nájomcom v prospech prenajímateľa uzavrujú nájomca a prenajímateľ písomnú dohodu, ktorá môže byť nahradená aj elektronickými podpismi oboch zmluvných strán na žiadosť. O zľavu (a dotáciu) bude možné požiadať aj ak už nájomné bolo zaplatené.

V prípade zľavy nižšej ako 50%, prípadne žiadnej, bude mať nájomca právo neodpustené nájomné splácať 48 mesiacov, počnúc od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom sa skončila mimoriadna situácia. Dokonca, aj keď už nájomca nájomné uhradil a prenajímateľ dodatočne zľavu neposkytol má mať nájomca právo platiť v splátkach nájomné za iné obdobie (rovnako dlhé ako bolo to v plnej výške zaplatené „covidové“) tiež po dobu 48 mesiacov počnúc od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom sa skončila mimoriadna situácia.

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 im chce, aj za cenu dočasného krátenia svojich výnosov, umožniť preklenúť nepriaznivé obdobie a opäť rozbehnúť prevádzky, čo by malo v budúcnosti viesť k obojstrannej prosperite. Vzhľadom k nastaveniu pravidiel štátnej pomoci sa navrhuje maximálna zľava 50%, čo pre nájomcov znamená nulovú záťaž nájomným za obdobie núteného zatvorenia prevádzok.

Keďže k uvoľňovaniu opatrení prichádzalo postupne v 3. fázach, poskytnutie zľavy sa bude týkať troch skupín prevádzok (i) otvorených opäť od 22. 04. 2020 – v 1. fáze, (ii) otvorených opäť od 06. 05. 2020 – v 2. fáze a (iii) otvorených opäť od 20. 05. 2020 – v 3. fáze.

Za predpokladu, že o zľavu požiadajú všetky prevádzky s ročným nájomným vyšším ako 100,- EUR tak odpustené nájomné za

- 23 prevádzok otvorených v 1. fáze, s celkovým ročným nájomným 301.734,01 EUR za obdobie od 16. 03. 2020 do 21. 04. 2020 (37 dní) bude **15.293,37 EUR**
- 11 prevádzok otvorených v 2. fáze, s celkovým ročným nájomným 169.866,97 EUR za obdobie od 16. 03. 2020 do 05. 05. 2020 (51 dní) bude **11.867,42 EUR**
- 6 prevádzok s celkovým ročným nájomným 38.603,89 EUR za obdobie od 16. 03. 2020 do 19. 05. 2020 (65 dní) bude **3.437,33 EUR**.

Návrh zákona sa nevzťahuje na priestory prenajaté za účelom zubnej ambulancie, lebo zubné ambulancie neboli priamo dotknuté opatreniami Úradu verejného zdravia. Ich prevádzka však 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 uznesenia predstavovala **1.285,25 EUR**. Podmienkou poskytnutia zľavy bude buď preukázanie zatvorenia ambulancie počas prvej vlny pandémie, alebo pokles jej tržieb o viac ako 20% oproti rovnakému obdobiu predchádzajúceho kalendárneho roka.

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.

Okrem odpustenia/poskytnutia zľavy nájomného za priestory so zatvorenými prevádzkami, 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 alebo preddavkov za služby s nájmom spojené 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.