Mestská časť Bratislava - Vrakuňa, Šíravská 7, Bratislava

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva
mestskej časti Bratislava-Vrakuňa dňa 16.6.2020

Bod č. 8

Návrh na riešenie omeškaného nájomného

BaŠ INVEST, s.r.o., Haburská 31, Bratislava, prevádzka ŠPORTBUFET
u Kamila, Poľnohospodárska 2, Bratislava
Nájomná zmluva č. 108/2008 zo dňa 27.10.2008 – nájom pozemkov

Predkladá:
JUDr. Ing. Martin Kuruc, v.r.
starosta

Zodpovedná:
Ing. Lýdia Adamovičová, v.r.
prednostka

Vypracovala:
Ing. Katarína Hillerová, v.r.
vedúca ekonomického odboru

MATERIÁL OBSAHUJE:
1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Stanovisko/uznesenie komisií

JÚN 2020

Návrh na uznesenie

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Vrakuňa
po prerokovaní

A/ **schvaľuje**

zľavu vo výške .....% z mesačnej ceny nájmu nájomcovi BaŠ INVEST, s.r.o., Haburská 31, Bratislava, prevádzka ŠPORTBUFET u Kamila, Poľnohospodárska 2, Bratislava za obdobie od 16.3.2020 do 19.5.2020, zostatok nájomca uhradí z dotácie od štátu, resp. z vlastných prostriedkov do 48 mesiacov.

B/ **žiada**

Ing. Lýdiu Adamovičovú, prednostku
schválenú zmenu výšky príjmov z nájomného zohľadniť v rozpočte mestskej časti na rok 2020.

Dôvodová správa

Úrad verejného zdravotníctva Slovenskej republiky ako príslušný orgán štátnej správy na úseku verejného zdravotníctva z dôvodu vyhlásenia mimoriadnej situácie na území Slovenskej republiky vládou Slovenskej republiky uznesením vlády Slovenskej republiky č. 111 z 11.03.2020 a pandémie ochorenia COVID-19 vyhlásenej dňa 11. 03.2020 generálnym riaditeľom Svetovej zdravotníckej organizácie nariadil v súlade s uznesením vlády Slovenskej republiky o. i. tieto opatrenia:
S účinnosťou od 16. marca 2020 od 6:00 hod. sa na obdobie 14 dní uzatvárajú všetky maloobchodné prevádzky a všetky prevádzky poskytujúce služby okrem:
1. predajní potravín, mäsa, chleba a pečiva, ovocia a zeleniny, predajní potravín na osobitné výživové účely pre dojčatá a malé deti a predajní potravín na osobitné lekárske účely,
2. lekární, predajní a výdajní zdravotníckych pomôcok,
3. predajní drogérie,
4. čerpacích staníc pohonných hmôt a palív,
5. predajní novín a tlačovín,
6. predajní s krmivom pre zvieratá a veterinárnych ambulancií,
7. prevádzok telekomunikačných operátorov,
8. prevádzok verejného stravovania a stánkov s rýchlym občerstvením,
9. prevádzok poštových, bankových a poisťovacích služieb,
10. prevádzok internetových obchodov (eshop) a donáškových služieb.

K postupnému uvoľňovaniu otvárania prevádzok došlo od 22.4. 2020-predaj cez okienko, od 6.5.2020-terasy a od 20.5.2020 aj reštaurácie za stanovených podmienok.

Dňa 30.4.2020 mestská časť Bratislava-Vrakuňa obdržala od spoločnosti BaŠ INVEST, s.r.o., Haburská 31, Bratislava, prevádzka ŠPORTBUFET u Kamila, Poľnohospodárska 2, Bratislava žiadosť o odpustenie platieb nájomného od uzatvorenia prevádzok po dobu trvania pandémie. Spoločnosť má v prenájme pozemky mestskej časti na základe Nájomná zmluva č. 108/2008 zo dňa 27.10.2008 v znení dodatkov z 27.10.2008, na ktorých spoločnosť prevádzkuje bufet. Dôvodom žiadosti je povinné uzatvorenie prevádzky.

Základné údaje o nájomcovi:

BaŠ INVEST, s.r.o., Haburská 31, Bratislava, prevádzka ŠPORTBUFET u Kamila, Poľnohospodárska 2, Bratislava
Nájomná zmluva č. 108/2008 zo dňa 27.10.2008 – nájom pozemkov

Mesačná platba za nájom: 115,09 €.

V roku 2019 nájomca uhrádzal nájomné riadne a včas. V roku 2020 nájomca uhrádzal nájomné riadne za mesiac január, február a marec.

V súvislosti s opatreniami na pomoc podnikateľom počas pandémie v oblasti nájomného došlo k novelizácii 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, a to:
Podľa zákona č. 92/2020 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa pôvodný 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 sa ***zakazuje prenajímateľom jednostranne ukončiť nájom nehnuteľností*** *(vrátane bytov a nebytových priestorov),* ***ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného vrátane úhrad za plnenia obvykle spojené s nájmom,*** *ktoré sú splatné v období* ***od 1. apríla 2020 do 30. júna 2020****, za predpokladu, že omeškanie nájomcu* ***vzniklo v dôsledku okolností, ktoré majú pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19.***

Zákaz v zmysle novely zákona sa vzťahuje plošne na všetky zmluvné vzťahy, ktorých predmetom je nájom nehnuteľností, a platí až do 31. decembra 2020. Skutočnosť, že omeškanie vzniklo v dôsledku okolností súvisiacich s pandémiou, musí nájomca dostatočne osvedčiť. Nárok prenajímateľa na nájomné nezaniká a prenajímateľ nestráca nárok na zaplatenie splatného nájomného a ani ďalšie nároky vyplývajúce zo zodpovednosti za omeškanie (ako sú úroky z omeškania, zmluvná pokuta a pod.).

S cieľom zmierniť negatívne dopady obmedzení súvisiacich s opatreniami proti pandémii choroby COVID-19 na podnikateľské subjekty v Slovenskej republike pripravila vláda SR **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.. Ustanovuje sa zákonný rámec pre **poskytovanie podpory podnikateľom vykonávajúcim podnikateľskú činnosť alebo poskytujúcim služby zákazníkom na základe nájomnej zmluvy**, ktorým bola v dôsledku prijatých mimoriadnych opatrení podstatne obmedzená možnosť predaja tovaru alebo poskytovania služieb, a tým znížená schopnosť tvoriť zisk a platiť nájomné.

Do zákona sa vkladá nové ustanovenie týkajúce sa budúcej podpory formou dotácie pre fyzické osoby – podnikateľov a právnické osoby, ktoré vykonávajú svoju podnikateľskú činnosť (predávajú tovar alebo poskytujú služby aspoň sčasti aj konečným spotrebiteľom) v priestoroch, ktoré na tento účel užívajú na základe nájomnej zmluvy s prenajímateľom. Podpora sa týka podnikateľov, ktorí nemohli užívať prenajaté priestory na dohodnutý účel alebo užívanie týchto priestorov bolo podstatne obmedzené zákazom vstupu spotrebiteľov do vnútorných priestorov prevádzkarne v dôsledku opatrení orgánov verejného zdravotníctva v súvislosti so zamedzením následkov šírenia nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19.

Žiadosť o dotáciu na nájomné podáva prenajímateľ v mene nájomcu a na vlastný účet. Nájomca na vyzvanie bezodkladne poskytne prenajímateľovi súčinnosť potrebnú na účel poskytnutia dotácie na nájomné. **Dotáciu na nájomné bude možno poskytnúť nájomcovi vo výške, v akej bola poskytnutá zľava z nájomného na základe dohody medzi**

prenajímateľom a nájomcom, najviac však vo výške 50 % nájomného za obdobie sťaženého užívania.

Vyššie uvedená novela zákona zatiaľ nenadobudla účinnosť.

Bez ohľadu na to, či sa nájomca s prenajímateľom dohodli na zľave z nájomného, priznáva sa nájomcovi právo zaplatiť zostávajúce nájomné za obdobie, počas ktorého bolo užívanie predmetu nájmu na dohodnutý účel podstatne obmedzené, alebo pomernú časť, ak nájomný vzťah netrval celé toto obdobie, najviac v 48 rovnako vysokých mesačných splátkach (ak nedošlo k dohode na inej lehote splatnosti). Ak nájomca nájomné už uhradil, môže si uplatniť právo na úhradu nájomného v splátkach na ekvivalentné obdobie v budúcnosti.

Návrh riešenia:

Mestská časť poskytne nájomcovi zľavu .....% z mesačnej ceny nájmu za obdobie, *keď nemohol užívať prenajaté priestory na dohodnutý účel alebo užívanie týchto priestorov bolo podstatne obmedzené zákazom vstupu spotrebiteľov do vnútorných priestorov prevádzkarne v dôsledku opatrení orgánov verejného zdravotníctva v súvislosti so zamedzením následkov šírenia nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19.*

Prípadnú žiadosť o dotáciu na nájomné podá mestská časť Bratislava-Vrakuňa ako prenajímateľ v mene nájomcu **vo výške, v akej bola poskytnutá zľava z nájomného na základe dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, najviac však vo výške 50 % nájomného** za obdobie sťaženého užívania. Prípadný zostatok nájomca uhradí z vlastných prostriedkov do 48 mesiacov.

Poskytnutie zľavy z nájomného bude mať negatívny dopad na rozpočet mestskej časti v roku 2020 cca v sume 345,27 € (100% zľava, cca 3 mesiace).

Odpustenie nájomného alebo poskytnutie zľavy z nájomného je jednostranný právny úkon, ktorý sa nerealizuje dodatkom k nájomnej zmluve.

Stanoviská/uznesenia komisií

Komisia finančná a podnikateľská pri Miestnom zastupiteľstve mestskej časti Bratislava-Vrakuňa

Bod 4

Uznesenie č. 65/2020 zo dňa 28.05.2020

Návrh na riešenie omeškaného nájomného – BaŠ INVEST, s.r.o.

Komisia finančná a podnikateľská po prerokovaní

berie na vedomie

materiál s pripomienkou, že na rokovanie miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa bude v materiáli zohľadnené prípadné riešenie v zmysle novej legislatívy o refundácií nájmov v súvislosti s pandémiou koronavírusu

Počet prítomných: 4

Hlasovanie:

ZA: 4 **PROTI: 0** **ZDRŽAL SA: 0**