



Building a better
working world

Dotácia na nájomné

Vláda SR prijala viacero legislatívnych nástrojov s cieľom zmierniť následky pandemických opatrení na podnikateľov. Dňa 17. júna 2020 nadobudla účinnosť nová schéma štátnej pomoci pre nájomcov¹ (Schéma štátnej pomoci), ktorí boli v dôsledku rozhodnutia Úradu verejného zdravotníctva SR nútení svoje prevádzky zavrieť alebo ich užívanie výrazne obmedziť. Schéma štátnej pomoci sa 24. augusta 2020 rozšírila o schému minimálnej pomoci pre nájomcov (Schéma minimálnej pomoci), dostupnú aj pre podniky v „ťažkostiach“². V oboch prípadoch ide o finančnú pomoc vo forme štátnej dotácie na úhradu nájomného v dôsledku tzv. sťaženého užívania nájomov. Na získanie dotácie je potrebné splniť niekoľko zákonných predpokladov. Akým spôsobom žiadať dotáciu, či máte na ňu nárok aj vy a za akých podmienok, dozviete sa v článku nižšie.

Pre koho je dotácia určená?

Oprávneným žiadateľom o dotáciu je síce nájomca, ale dotácia je určená pre prenajímateľa, ktorý zaznamenal sťažené užívanie predmetu nájmu nájomcom a bol nútený vzdať sa časti svojho príjmu z prenájmu za príslušné obdobie. Pod sťaženým užívaním predmetu nájmu v dôsledku opatrení proti COVID-19 rozumieme nasledujúce situácie:

- ▶ užívanie predmetu nájmu bolo **nemožné z dôvodu uzavretia**; alebo
- ▶ užívanie predmetu nájmu bolo **podstatne obmedzené z dôvodu zákazu prítomnosti verejnosti**; alebo
- ▶ užívanie predmetu nájmu bolo **znevôžnené z dôvodu prerušenia vyučovania v školách**.

Ďalším predpokladom na poskytnutie dotácie je, že nájomný (resp. podnájomný) vzťah sa musí vzťahovať na **nehnutelnosť** – trhové miesto alebo nebytový priestor, kde sa **predáva tovar** alebo **poskytujú služby konečným spotrebiteľom**, vrátane súvisiacich obslužných a skladových priestorov. Nehnutelnosť musí byť rozhodnutím

stavebného úradu určená na iné účely než na bývanie. Podnikateľ musí mať zároveň **uzavretú nájomnú zmluvu** (resp. podnájomnú alebo obdobnú zmluvu podľa práva iného štátu, podľa ktorej vzniklo nájomcovi právo využívať nehnuteľnosť) **najneskôr 1. februára 2020**.

Prenajímateľ môže byť právnickou alebo fyzickou osobou, pričom v oboch prípadoch môže ísť o podnikateľský aj nepodnikateľský subjekt. Nájomcom môže byť fyzická osoba – podnikateľ alebo právnická osoba – podnikateľ alebo nepodnikateľ.

Splnenie podmienok na priznanie dotácie sa preukazuje vyhlásením v rámci podanej žiadosti o poskytnutie dotácie, pričom tieto údaje budú predmetom kontroly zo strany štátu. Poskytnutie nepravdivých informácií môže mať za následok povinnosť vrátiť dotáciu a vylúčené nie sú ani sankcie z oblasti správneho a, v krajných prípadoch, trestného práva.

Ako sa určuje výška dotácie?

Od prenajímateľa sa vyžaduje, že nájomcovi poskytnú zľavu z nájomného. Suma, ktorú

¹ § 13c zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a Schéma štátnej pomoci na podporu ekonomiky v súvislosti s vypuknutím ochorenia COVID-19 - Dotácia na nájomné schválená Komisiou pod č. SA.57599 (2020/N)

² § 13c zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a Schéma minimálnej pomoci na podporu ekonomiky v súvislosti s vypuknutím ochorenia COVID-19 - Dotácia na nájomné (DM-10/2020)

štát prenajímateľovi uhradiť, je vo výške prenajímateľom poskytnutej zľavy z nájmu. Výška dotácie teda kopíruje výšku poskytnutej zľavy, nemôže však presiahnuť 50 % z nájomného za obdobie sťaženého užívania. Podmienkou na získanie dotácie je preto **uzavretie dohody medzi prenajímateľom a nájomcom o zľave z výšky nájomného.**

Vzorová situácia:

Nájomnou zmluvou na maloobchodnú prevádzku podpísanou pred 1. februárom 2020 sa nájomca zaviazal uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške 1 000 eur mesačne. Užívanie prevádzky bolo nemožné z dôvodu rozhodnutia orgánov verejnej moci prijatého proti šíreniu ochorenia COVID-19. Ak sa prenajímateľ a nájomca dohodnú na zľave na nájomnom vo výške 250 eur, štát prispeje dotáciou vo výške zľavy - t. j. 250 eur, a nájomca uhradí 500 eur. Nájomca tak bude znášať len ½ výšky nájomného a prenajímateľ dostane ¾ pôvodne dohodnutej sumy.

Dodávame, že ak nájomcovi ostane povinnosť uhradiť časť nájomného po odčítaní zľavy a dotácie, má právo túto sumu splatiť vo forme 48 splátok v rovnakej výške, splatných vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca.

Za nájomné sa považuje peňažné plnenie, ktoré nájomca hradí prenajímateľovi na základe nájomnej alebo obdobnej zmluvy. Jeho súčasťou **nie sú ďalšie úhrady spojené s nájmom**, napr. energie, ani prípadná variabilná zložka nájomného závislá od externých skutočností.

Čo ak nájomné už nájomca zaplatil vopred?

Ak už nájomca uhradil prenajímateľovi nájomné za obdobie sťaženého užívania, môže si uplatniť právo na úhradu budúceho nájomného v splátkach za obdobie rovnajúce sa obdobiu sťaženého užívania. Dotáciu za toto obdobie možno takisto poskytnúť, a to vo výške zľavy z nájomného poskytnutej na základe dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, najviac však vo výške 50 % nájomného. Ak sa však prenajímateľ a nájomca nedohodli na poskytnutí zľavy z nájomného, nájomca nebude mať nárok na poskytnutie dotácie. Nájomca však bude mať možnosť splátkového kalendára na platby nájomného za obdobie sťaženého užívania, a to najviac v rozsahu 48 rovnakých mesačných splátok, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak.

Ako sa podáva žiadosť o dotáciu?

Dotácie na úhradu nájomného bude poskytovať Ministerstvo hospodárstva SR na základe žiadosti o dotáciu, ktorú je možné podať do 30. novembra 2020. Na dotácie sa vzťahujú finančné limity. Podľa Schémy štátnej pomoci je finančný limit v zásade 800-tisíc eur na podnik a v prípade Schémy minimálnej pomoci len 200-tisíc eur.

Žiadosť o dotáciu **podáva prenajímateľ v mene nájomcu** a dotácia sa vyplatí priamo prenajímateľovi. Nájomca je povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebné informácie. Žiadosť o dotáciu na nájomné sa predkladá **elektronicky prostredníctvom formulára** na webovom portáli slovensko.sk a musí byť

podpísaná kvalifikovaným elektronickým podpisom prenajímateľa a nájomcu. V zmysle zmeny podmienok z 24. augusta 2020 môže dokumenty podpísať a podať aj tretia osoba na základe plnomocenstva, pri splnení špecifických podmienok.

Ako vám môžeme pomôcť pri žiadaní o dotáciu?

Ministerstvo hospodárstva SR na svojej stránke pripravilo návody pre prenajímateľov a nájomcov, ako postupovať pri podávaní žiadostí o dotácie. Žiadatelia však môžu naraziť na viaceré právne a technické otázky súvisiace napr. s kvalifikačnými predpokladmi, povahou nájomného vzťahu alebo aj s praktickými otázkami použitia zaručeného elektronického podpisu.

V tejto súvislosti vám môžeme pomôcť okrem iného nasledovne:

- ▶ keďže žiadosť možno podať výhradne elektronicky so zaručeným elektronickým podpisom, môžeme vám asistovať pri podaní alebo podanie priamo zabezpečiť;
- ▶ pomôžeme vám určiť, či ste zaznamenali sťažené užívanie predmetu nájmu a za aké konkrétne obdobie;
- ▶ preveríme, či môžete žiadať o dotáciu vzťahujúcu sa na určitú nehnuteľnosť, tak, že preskúame kolaudačné rozhodnutie a určenie nehnuteľnosti na iné účely ako na bývanie (problém prevádzok zriadených napríklad v rodinných domoch);
- ▶ preveríme, či spĺnate špecifickú podmienku, že nie ste „podnikom v ťažkostiach“ (podmienka sa uplatňuje len pri veľkých a stredných podnikoch v prípade dotácií podľa Schémy štátnej pomoci, nie podľa Schémy minimálnej pomoci);
- ▶ pri dotáciách prevyšujúcich 100 000 eur určíme konečného užívateľa výhod;
- ▶ ak ste ako nájomca, vrátane podnikov patriacich s vaším podnikom pod „jednu hospodársku jednotku“, už čerpali iné druhy štátnej pomoci na prekonanie pandémie, napríklad príspevky na udržanie zamestnanosti, preveríme, či čerpaním dotácií podľa Schémy štátnej pomoci nedôjde k nepovolenému prekročeniu povolených limitov; v tejto súvislosti tiež zdefinujeme vašu hospodársku jednotku;
- ▶ ak ste ako nájomca, vrátane podnikov patriacich s vaším podnikom pod „jednu hospodársku jednotku“, už čerpali iné druhy minimálnej pomoci počas obdobia troch rokov, preveríme, či čerpaním dotácií podľa Schémy minimálnej pomoci nedôjde k nepovolenému prekročeniu povolených limitov; v tejto súvislosti tiež zdefinujeme vašu hospodársku jednotku;
- ▶ navrhne potrebné úpravy v nájomných zmluvách a splátkovom kalendári na účely platieb nájomného v splátkach.

EY | Audit | Dane | Transakcie | Poradenstvo

Informácie o EY

EY patrí medzi najvýznamnejšie celosvetové firmy poskytujúce odborné poradenské služby v oblasti auditu a daňového, právneho, transakčného a podnikového poradenstva. Našími názormi a kvalitou služieb prispievame k budovaniu dôvery v kapitálové trhy a ekonomiky celého sveta. Podporujeme rozvoj popredných lídrov, ktorých spája dôraz na kvalitu poskytovaných služieb vo vzťahu k všetkým zainteresovaným skupinám. V tom je náš hlavný prínos k lepšie fungujúcemu svetu pre našich ľudí, klientov a širšiu komunitu.

Označenie EY sa vzťahuje na celosvetovú organizáciu spoločností, ktorej riadiacou spoločnosťou je britská Ernst & Young Global Limited. Každá členská spoločnosť je nezávislým právnym subjektom. Ernst & Young Global Limited neposkytuje služby priamo klientom. Ďalšie informácie nájdete na našich webových stránkach ey.com/sk.

Kontakt:



Katarína Cangárová
advokátka
katarina.cangarova@sk.ey.com

EY
Žižkova 9
811 02 Bratislava

+421 2 3333 9111
ey.com/sk

© 2020 EYGM Limited.
Všetky práva vyhradené.

Informácie uvedené v tomto materiáli slúžia na získanie všeobecného prehľadu. Nenahrádzajú konkrétne poradenstvo, o ktoré treba požiadať príslušného poradcu pred realizáciou konkrétnych krokov.