

Materiál na rokovanie

miestnej rady

dátum 23.06.2020

**Návrh riešenia žiadostí o odpustenie nájmu pre žiadateľov, ktorí požiadali o odpustenie nájmu v súvislosti s prijatými mimoriadnymi opatreniami k zabráneniu šírenia nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19**

**Predkladateľ :**

JUDr. Ing. Ľubomír Baník

prednosta miestneho úradu

Mgr. Iveta Kopásková

riaditeľka školy

**Materiál obsahuje :**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. žiadosť SCHOLL s.r.o.
4. zmluva SCHOLL s.r.o.
5. žiadosť Kulich-Molčanová
6. zmluva Kulich
7. zmluva Molčanová
8. žiadosť notár
9. zmluva notár
10. žiadosť Vrba
11. zmluva Vrba
12. žiadosť BZS Company s.r.o.
13. zmluva BZS Company s.r.o.

**Zodpovedný:**

Mgr. Marianna Moravcová

Tomčíková

vedúca

oddelenia PPČESČaSP

**Spracovateľ:**

Mgr. Jana Biharyová

referent oddelenia PPČESČaSP

Podpis

**Na rokovanie prizvať:**

## N Á V R H U Z N E S E N I A :

Miestna rada

po prerokovaní materiálu

o d p o r ú ě a

Miestnemu zastupiteľstvu

### 1. s c h v á l i ť

odpustenie nájomného za druhý štvrtrok 2020 v sume 12 447,72 eur z titulu Zmluvy č. 2/2005 v znení jej dodatkov č. 1 a 2 nájomcovi SCHOOL s.r.o., so sídlom Župné námestie č. 2, 811 03 Bratislava, IČO 35 923 890 za podmienky, že nájomca SCHOOL s.r.o. odpustil a/alebo vrátil poplatky za vzdelávanie zákonným zástupcom žiakov navštevujúcim súkromné gymnázium, súkromnú základnú škola a súkromnú materskú školu, ktoré nájomca SCHOOL s.r.o. prevádzkuje

- s pripomienkami

- bez pripomienok

---

### 2. n e s c h v á l i ť

odpustenie 50% nájomného z titulu Nájomnej zmluvy č. 64/2015 nájomcovi akad. arch. Branislavovi Kulichovi, Vlárská 16, 831 02 Bratislava

- s pripomienkami

- bez pripomienok

---

### 3. n e s c h v á l i ť

odpustenie 50% nájomného z titulu Nájomnej zmluvy č. 63/2015 nájomcovi akad. mal. Márii Molčanovej, Javorinská 2, 811 03 Bratislava

- s pripomienkami

- bez pripomienok

---

4. s c h v á l i ť

odpustenie jedného mesačného nájomného a služieb spojených s nájomom v sume 790,11 eur z titulu Zmluvy č. 140/2001 v znení jej dodatku nájomcovi JUDr. Eva Imrišová, Notársky úrad Junácka 1, 831 04 Bratislava, IČO: 31 783 686

- s pripomienkami

- bez pripomienok

---

5. n e s c h v á l i ť

odpustenie nájomného v sume 1 221,38 z titulu Nájomnej zmluvy č. 207/2018 nájomcovi Ing. Ľudovítovi Vrbovi, Kulíškova 9, 821 08 Bratislava

- s pripomienkami

- bez pripomienok

---

6. s c h v á l i ť

odpustenie nájomného za mesiac (apríl a máj 2020) v celkovej sume 2 800,00 eur z titulu Nájomnej zmluvy č. 126/2019 nájomcovi BZS Company s.r.o., Legerského 3, 831 02 Bratislava

- s pripomienkami

- bez pripomienok

## Dôvodová správa

Z dôvodu ochorenia COVID-19 spôsobeným korona vírusom SARS-CoV-2 na území Slovenskej republiky bola dňa 11.03.2020 uznesením vlády Slovenskej republiky č. 111/2020 vyhlásená mimoriadna situácia pre celé územie republiky. Na základe opatrení Úradu verejného zdravotníctva SR číslo OLP/2595/2020 zo dňa 15.03.2020 boli uzavreté všetky maloobchodné prevádzky a všetky prevádzky poskytujúce služby s výnimkou prevádzok špecifikovaných v citovanom opatrení Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky. Miestny úrad mestskej časti Bratislava – Nové Mesto je z dôvodu zamedzenia šírenia ochorenia COVID-19 pre verejnosť uzavretý dňom 09.03.2020.

Nájomná zmluva ako právny vzťah je založený na právach a povinnostiach zmluvných strán. Povinnosťou prenajímateľa je umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu. Všeobecným právnym predpisom upravujúcim práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu je Občiansky zákonník. Nájomné je upravené v §§ 671 až 675.

**Podľa ustanovenia § 673** nájomca nie je povinný platiť nájomné, pokiaľ pre vady veci, ktoré nespôsobil, nemohol prenajatú vec užívať dohodnutým spôsobom alebo ak sa spôsob užívania nedohodol primerane povahe a určeniu veci.

**Podľa ustanovenia § 674** ak nájomca môže užívať prenajatú vec z dôvodov uvedených v § 673 iba obmedzene, má nájomca nárok na primeranú zľavu z nájomného. Prenajímateľ si však musí započítať náklady, ktoré ušetril, a cenu výhod, ktoré mal z toho, že nájomca užíval vec len obmedzene.

**Podľa ustanovenia § 675** Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

Právnymi vadami brániaci užívanie veci (nájom nehnuteľností) sú opatrenia Úradu verejného zdravotníctva, ktorými boli uzavreté určité prevádzky (v prípade mestskej časti to boli škola, športové centrum) a tiež príkaz prednostu č. 2/2020 zo dňa 09.03.2020, ktorým došlo k zrušeniu stránkových hodín (notársky úrad).

Všetky predkladané žiadosti boli miestnemu úradu doručené v lehote podľa § 675 Občianskeho zákonníka. Avšak nie všetky nájomné vzťahy sú dotknuté právnou vadou – uzavretie prevádzky z dôvodu zamedzenia šírenia ochorenia COVID-19.

### 1. žiadosť spoločnosti SCHOOL s.r.o.

žiadateľ užíva stavbu stavby so súpisným číslom 111, v ktorej prevádzkuje súkromné gymnázium, súkromnú základnú školu a súkromnú materskú školu; vzhľadom ku skutočnosti, že výučba pre-

biehala on-line formou, predkladáme návrh na odpustenie nájmu v sume 12 447,72 eur v prípade, ak žiadateľ vrátil poplatky za vzdelávanie žiakov ich zákonným zástupcom

2. žiadosť akad.arch. Branislava Kulicha a akad.mal. Márie Molčanovej

žiadatelia sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku registra „C“ KN parc. č. 11917/4 v k. ú. Nové Mesto; výška podielov je  $\frac{1}{2}$ ; predmetom nájomných zmlúv je prenájom susediaceho pozemku registra „C“ KN parc. č. 11903/5, k. ú. Nové Mesto, ktorý žiadatelia využívajú ako prístup k svojej nehnuteľnosti; v tomto prípade neexistujú vady prenajatej veci (pozemok parc. č. 11903/5) a teda nie je dôvod k zníženiu zmluvne dohodnutého nájomného

3. žiadosť JUDr. Eva Imrišová, notár

žiadateľ má v prenájme nebytové priestory na 3. poschodí miestneho úradu č. 318 a č. 319; právnu vadu brániacu užívanie priestorov predstavuje príkaz prednostu č. 2/2020 zo dňa 09.03.2020; opatrením Úradu verejného zdravotníctva SR číslo: OLP/3461/2020 zo dňa 21.04.2020 došlo k uvoľneniu opatrení pandémie COVID-19 a teda k zrušeniu právnej vady /písm A) bod 17 opatrenia/; predkladáme návrh na odpustenie 1 mesačného nájomného a služieb spojených s nájomom v celkovej sume 790,11 eur

4. žiadateľ Ing. Ľudovít Vrba

žiadateľ je výlučným vlastníkom stavby so súpisným číslom 1099 v katastrálnom území Nové Mesto; stavba je situovaná na pozemku registra „C“ KN parc. č. 12780/17 v katastrálnom území Nové Mesto; rovnako ako v bode 2 tejto dôvodovej správa, neexistujú vady prenajatej veci a teda nie je dôvod k zníženiu zmluvne dohodnutého nájomného

5. žiadateľ BZS Company s.r.o.

žiadateľ na základe nájomnej zmluvy č. 126/2019 užíva stavbu so súpisným číslom 10796 vrátane zastavaného pozemku parc. č. 11820/14 a pozemkov susediacich pozemkov parc. č. 11820/13 a 11820/4 všetko v katastrálnom území Nové Mesto; účel užívania nehnuteľností je prevádzkovanie športovo-diagnosticko-regeneračného centra; predkladáme návrh na odpustenie nájomného za mesiace apríl a máj v celkovej sume 1 568,00 eur z dôvodu existencie právnej vady užívania prenajatej veci – opatrenia v rámci pandémie COVID-19.

Odpustenie nájomného je možné uskutočniť jednostranným úkonom prenajímateľa (oznámením) alebo v zmysle ustanovenia § 516 Občianskeho zákonníka formou dohody o zmene rozsahu plnenia (dvojstranným právnym úkonom). Odporúčame postupovať v súlade s ustanovením § 516 Občianskeho zákonníka.

Záverom poukazujeme na skutočnosť, že zákonom č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19 a v justícií, ktorým sa me-

nia a dopĺňajú niektoré zákony v znení neskorších predpisov prenajímateľ nemôže do 31.12.2020 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 01.04.2020 do 30.06.2020, ak omeškanie nájomcu vzniklo v dôsledku okolností, ktoré majú pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19.