

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto

Materiál na rokovanie
Miestnej rady
dňa 16.09.2020

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

Predkladá :

Mgr. Vladimír Mikuš
riaditeľ EKO- podniku VPS

Materiál obsahuje :

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy:
 - 01 – Zoznam žiadateľov o kompenzáciu nájmu
 - 02 – Zoznam žiadateľov o kompenzáciu nájmu
 - 03 – Zoznam žiadateľov o kompenzáciu nájmu
 - 04 – Zoznam žiadateľov o kompenzáciu nájmu
 - 05 – Zoznam žiadateľov o kompenzáciu nájmu
 - 06 – Žiadosti nájomcov o kompenzáciu nájmu
 - 07 - Sumár zoznam žiadateľov o kompenzáciu nájmu

Spracovateľ :

Ing. Dana Páločná
Vedúca oddelenia financií
a správy majetku

Stanovisko právnej skupiny:

- nie je potrebné

Na rokovanie prizvať :

NÁVRH UZNESENIA

Miestna rada

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu po prerokovaní materiálu

schváliť:

A.

Odpustenie 50% nájmu pre žiadateľov z Tržnice, ktorí požiadali o odpustenie nájmu v súvislosti s prijatými mimoriadnymi opatreniami k zabráneniu šírenia nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19, ktorí sú uvedení v prílohe č. 1 Zoznam žiadateľov o kompenzáciu nájmu v celkovej sume 34 882,67 EUR bez DPH titulu Zmluvy

a) bez pripomienok

b) s pripomienkami

B.

Odpustenie 50% nájmu pre žiadateľa z hornej stanice lanovky Jurišta Gastro s.r.o, Považská 42/310, 83103 Bratislava, IČO: 47065109, ktorý požiadal o odpustenie nájmu v súvislosti s prijatými mimoriadnymi opatreniami k zabráneniu šírenia nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19, ktorý je uvedený v prílohe č. 2 Zoznam žiadateľov o kompenzáciu nájmu v celkovej sume 105,06 EUR bez DPH titulu Zmluvy č.11/OD/2009

a) bez pripomienok

b) s pripomienkami

C.

Odpustenie 50% nájmu pre žiadateľa z areálu Kuchajda MUNIŠI-Group, s.r.o, Tomášikova 10896, 83103 Bratislava, IČO: 52108694, ktorý požiadal o odpustenie nájmu v súvislosti s prijatými mimoriadnymi opatreniami k zabráneniu šírenia nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19, ktorý je uvedený v prílohe č. 3 Zoznam žiadateľov o kompenzáciu nájmu v celkovej sume 1 297,80 EUR bez DPH titulu Zmluvy č.16/OD/2017 a č. 36/OD/2017

a) bez pripomienok

b) s pripomienkami

D.

Odpustenie 50% nájmu pre žiadateľa z Tržnice PRESSBURG CITY s.r.o., Smrečianska 3592/6 , 83101 Bratislava - Nové Mesto, IČO: 50414038, ktorý požiadal o odpustenie nájmu v súvislosti s prijatými mimoriadnymi opatreniami k zabráneniu šírenia nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19, ktorý je uvedený v prílohe č. 4 Zoznam žiadateľov o kompenzáciu nájmu v celkovej sume 2 074,49EUR bez DPH titulu Zmluvy č.02/OD/2019

a) bez pripomienok

b) s pripomienkami

E.

Odpustenie 50% nájmu pre žiadateľa z Tržnice Program® spol. s r.o., Brnianska 10, 91105 Trenčín, IČO: 17640415 ktorý požiadal o odpustenie nájmu v súvislosti s prijatými mimoriadnymi opatreniami k zabráneniu šírenia nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19, ktorý je uvedený v prílohe č. 5 Zoznam žiadateľov o kompenzáciu nájmu v celkovej sume 6 810,53 EUR bez DPH titulu Zmluvy č.08/OD/2011

a) bez pripomienok

b) s pripomienkami

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.

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 brániacimi užívanie veci (nájom nehnuteľností) sú opatrenia Úradu verejného zdravotníctva, ktorými boli uzavreté určité prevádzky (v prípade EKO- podniku VPS to boli Tržnica, areál Kuchajda, Lanovka). Všetky predkladané žiadosti boli EKO - podniku VPS 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.

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 menia 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.