

# RUŽIČKA

AND PARTNERS



## COVID-19 Dopad mimoriadnej situácie na nájomné vzťahy



V súvislosti s celkovou situáciou ohľadom pandémie COVID-19 a súvisiacimi regulačnými opatreniami, prijatými orgánmi verejnej moci vo vzťahu k podnikaniu v oblasti maloobchodu a poskytovania služieb<sup>1</sup>, sa ako nanajvýš aktuálne javia otázky, ako sa vysporiadať s aktuálnym stavom v záležitostiach nájomných vzťahov, v ktorých mnohí z vás vystupujú v právnej pozícii prenajímateľa alebo nájomcu nehnuteľností, prípadne nebytových priestorov.

Aktuálny stav k 28. 4. 2020

**Ako prenajímateľa ste pravdepodobne už zaznamenali žiadosti nájomcov o úpravu (zníženie alebo odpustenie) nájomného alebo zálohových platieb** na prevádzkové náklady, zníženia odplát za poskytované súvisiace služby a pod. a máte potrebu právne posúdiť otázky, aby ste sa s takýmito prípadnými žiadosťami nájomcov v tejto hospodársky neľahkej chvíli dokázali kompetentne vysporiadať, prípadne rozhodnúť či takéto žiadosti nájomcov sú založené na reálnom právnom základe, t. j. či nájomcom takéto právo a nároky prináležia, a je teda zákonom podložené im v plnej alebo určitej miere vyhovieť. Takisto je možné predpokladať, že určitá skupina nájomcov sa dostane do situácie, v ktorej nebude schopná riadne a včas plniť svoje záväzky vyplývajúce im z nájomného vzťahu, najmä záväzky finančného charakteru – úhrada nájomného a platieb spojených s užívaním predmetu nájmu.

Je nám zrejmé, že akýkoľvek výpadok z príjmov nájomného a platieb na prevádzkové náklady môže mať vplyv na nastavené ekonomické ukazovatele u prenajímateľov a taktiež ovplyvniť ich schopnosť dostať k plneniu vlastných záväzkov voči tretím osobám, ako sú napríklad financujúce banky a iné finančné ústavy, dodávatelia energií a médií a pod.

Na druhej strane, ako nájomcovia, vzhľadom na už v mnohých prípadoch prejavené a ďalšie očakávané **negatívne dopady pandémie na Vašu každodennú podnikateľskú činnosť v prenajatých priestoroch, uvažujete o prijatí takých reštrikčných a úsporných opatrení, ktoré by aj Vám pomohli danú nepriaznivú ekonomickú situáciu zvládnuť**. Nie je možné vylúčiť ani situáciu, že hospodárske dopady pandémie jednoducho nájomcom platenie nájomného a platieb spojených s užívaním predmetu nájmu jednoducho neumožnia. Jedným z prvých opatrení v takýchto prípadoch je preverenie právnych možností zníženia pravidelných výdavkov, medzi ktoré v nemalej miere patria náklady spojené s užívaním priestorov, v ktorých vykonávate svoju podnikateľskú činnosť. Jedná sa najmä o platby nájomného a prevádzkových nákladov.

**V danej súvislosti sme v našej kancelárii pripravení vám poskytnúť potrebnú právnu podporu pri posúdení jednotlivých opatrení a vyhodnotení opodstatnenosti právnej kvalifikácie a právnej argumentácie úkonov, žiadostí, reakcií a iných požiadaviek vznesených v rámci vyššie uvedeného, či už zo strany prenajímateľov alebo zo strany nájomcov.** Je pritom potrebné upriamiť Vašu pozornosť na fakt, že vzhľadom na špecifikum danej situácie, rôznorodosť právnych vzťahov (vzťahy nájomné, leasingové, podnájmy a pod.) a ich rôzny dojednaný obsah práv a povinností, bude a musí byť každý jednotlivý nárok posudzovaný individuálne, zohľadniac všetky špecifiká daného právneho vzťahu v súvzťažnosti k právnej regulácii tak všeobecnej (Zákon o nájme a podnájme nebytových priestorov, Obchodný zákonník, Občiansky zákonník) ako aj vo vzťahu k právnej regulácii prijatej zo strany orgánov verejnej moci a iných úradných miest v priamej

<sup>1</sup> Najmä opatrenia Úradu verejného zdravotníctva č. OLP/2576/2020 z 12.03.2020, č. OLP/2596/2020 zo 16.03.2020, č. OLP/2640/2020 z 18.03.2020, č. OLP/2731/2020 z 23.03.2020, č. OLP/2733/2020 z 24.03.2020, č. OLP/2775/2020 z 24.03.2020, č. OLP/2777/2020 z 29.03.2020, č. OLP/2778/2020 z 28.03.2020.

súvislosti s prebiehajúcou pandémiou COVID-19. Otázky pôsobenia vyššej moci, vyvinenie sa z plnenia zmluvných záväzkov alebo ich vymáhanie v tejto situácii sú otázkami právnymi, ktoré vyžadujú individuálne posúdenia a prístup, a na ktoré nejestvujú jednorazové a paušálne odpovede. Aktuálne je možné za jedinú priamu právnú reguláciu v súvislosti s prijatými opatreniami zo strany štátu považovať obmedzenie uložené prenajímateľom, v zmysle ktorého prenajímateľa nemôžu 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 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 však byť nájomcom dostatočne osvedčený. V tejto súvislosti je potrebné taktiež podotknúť, že iné dôvody pre ukončenie nájmu touto reguláciou nie sú dotknuté.

Reflektujúc vyššie uvedené nie je možné jednoznačne, bez posúdenia konkrétnych okolností príslušného zmluvného vzťahu, ako aj dôvodov vedúcich k prípadnému neplneniu povinností niektorou zmluvnou stranou nájomného vzťahu, prijať jednoznačné a všeobecné závery, ktoré by dali priamu odpoveď (či strane prenajímateľa alebo strane nájomcu) na otázky, ktoré boli vyššie načrtnuté. Je totiž zrejmé, že akýkoľvek právny názor a k nemu prislúchajúca čo najviac právnej úprave zodpovedajúca argumentácia, môže vychádzať výlučne z podrobného preskúmania a preverenia jednotlivého zmluvného vzťahu, resp. okolností zakladajúcich nemožnosť plnenia zmluvných záväzkov a až následne, zohľadniac dopad a charakter prijatých všeobecne záväzných opatrení najmä na dané podnikanie a predmet činností, osobu prenajímateľa, osobu nájomcu, predmet nájmu, povinnosti zmluvných strán a ich prípadné porušenie, vady v plneniach, výskyt okolností vylučujúcich zodpovednosť a pod., môže viesť k poskytnutiu takého odporúčania, vyjadrenia, prípadne právnej rady, ktoré budú v čo najväčšej miere reflektovať na konkrétnosti a špecifiká daného zmluvného vzťahu a týmto budú zakladať čo najväčšiu istotu v prípadných sporoch, pokiaľ by oprávnené vznesené požiadavky neboli druhou stranou v rámci plnenia jej zmluvných povinností riadne a včas splnené.

Naša kancelária rieši tieto problémy už niekoľko týždňov a máme dostatočné skúsenosti s touto problematikou. Pokiaľ sa teda stretnete v rámci svojej podnikateľskej činnosti s okruhom problematiky popísanej vyššie, radi Vám pomôžeme pri jej zvládnutí tak, aby ste mohli minimalizovať s tým spojené straty a negatívne dopady a využili všetky možnosti, ako sa v maximálnej miere vyhnúť postihom a následkom prípadného nesprávneho posúdenia veci a konaniu, či postupu v rozpore s platnou právnou úpravou.



**Neváhajte sa na nás obrátiť!**

# RUŽIČKA AND PARTNERS s. r. o.

Informácie podľa zákona č. 136/2010 Z. z.

Spoločnosť s ručením obmedzeným založená podľa slovenského práva.

Sídlo:

Vysoká 2/B, 811 06 Bratislava, Slovenská republika

Tel. číslo: +421 (0)2/32 33 34 44

Fax. číslo: +421 (0)2/32 33 34 43

Email: [office-ba@r-p.sk](mailto:office-ba@r-p.sk)

IČ DPH: SK2022827620

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka č. 58431/B, IČO: 36 863 360.

Zapísaná do zoznamu Slovenskej advokátskej komory (ďalej len „SAK“) dňa 4. júna 2009.

Oprávnenie na poskytovanie právnych služieb a právneho poradenstva (advokátskych služieb) v súlade so zákonom č. 586/2003 Z.z. o advokácii v znení neskorších predpisov vzniklo na základe zápisu spoločnosti do príslušného zoznamu vedeného SAK so sídlom Kolárska 4, 813 42 Bratislava, Slovenská republika.

Spoločnosť poskytuje advokátske služby v súlade s ustanoveniami zákona č. 586/2003 Z.z. v platnom znení a v súlade s príslušnými predpismi SAK na základe zmlúv s klientmi, ktoré sa spravujú slovenským právom. V prípade poskytovania služby pre zahraničné osoby je príslušným súdom slovenský súd príslušný podľa miesta sídla spoločnosti v súlade so slovenskými právnymi predpismi.

Zodpovednosť za škodu spôsobenú spoločnosťou pri poskytovaní právnych služieb je upravená zákonom č. 586/2003 Z.z.

Zodpovednosť spoločnosti za škodu je poistená poisťovateľom Starr Europe Insurance Limited, sídlo poisťovateľa: Dragonara Business Centre, 5th Floor, Dragonara Road, St. Julians STJ 3141, Maltská republika, registračné číslo: C 85380, konajúca v Slovenskej republike prostredníctvom organizačnej zložky STARR EUROPE INSURANCE LIMITED, pobočka poisťovne z iného členského štátu. Organizačná zložka je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Po, vložka číslo 6332/B, s registrovaným sídlom na adrese: Panenská 5, 811 03 Bratislava, Slovenská republika. Poistená činnosť: poskytovanie právnych a odborných služieb, č.z.: 7707024612. Limit poistného plnenia: 15 000 000 EUR na jednu a spolu na všetky poistné udalosti počas doby trvania.

Spoločnosť poskytuje služby za odmenu, ktorej výška a forma sú dohodnuté zmluvne pred začatím poskytovania služieb v súlade s vyhláškou MS SR č. 655/2004 Z.z. v platnom znení.

Sťažnosti alebo reklamácie služieb spoločnosti možno uplatniť v mieste sídla spoločnosti.

Ďalšie informácie o spoločnosti možno získať v mieste jej sídla.