

Pandémia ochorenia COVID-19 – Aktuality v oblasti nájmov

Dňa 25. apríla 2020 bol v Zbierke zákonov Slovenskej republiky publikovaný zákon 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 (ďalej len "**Novela zákona**"). Cieľom Novely zákona je, okrem iného, úprava zákazu ukončenia nájmu nehnuteľnosti zo strany prenajímateľa. Novela zákona vo vzťahu k tomuto zákazu nadobudla účinnosť dňom jej vyhlásenia, teda dňa 25. apríla 2020.

Podľa Novely zákona 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 má vzťahovať plošne na všetky zmluvné vzťahy, ktorých predmetom je nájom nehnuteľností, a platí až do 31. decembra 2020. Iné dôvody na ukončenie nájmu nie sú Novelou zákona dotknuté. Skutočnosť, že omeškanie vzniklo v dôsledku okolností súvisiacich s pandémiou, musí nájomca dostatočne osvedčiť. Novela zákona však bližšie neustanovuje, čo sa považuje za dostatočné osvedčenie.

Prenajímateľ však nestráca nárok na zaplatenie splatného nájomného a ani ďalšie nároky vyplývajúce zo zodpovednosti za omeškanie (ako sú úroky z omeškania, zmluvná pokuta a pod.).

* * *

Situáciu stále sledujeme a nie je vylúčené, že vyššie uvedené ešte bude podliehať zmenám v závislosti od legislatívneho vývoja. Radi Vám pomôžeme vyriešiť novovzniknuté otázky a vytvoriť v podniku priaznivejšie podmienky pre aktuálnu situáciu.

Ak máte akékoľvek otázky, prosím neváhajte sa s nami spojiť prostredníctvom kontaktných údajov uvedených v hlavičke alebo tiež priamo kontaktujte partnera bratislavskej pobočky PRK Partners, Miriam Galandovú (e-mail: miriam.galandova@prkpartners.com, tel.: +421 911 492 222).

Tento dokument nepredstavuje právne poradenstvo a má výlučne informačný charakter. PRK Partners ani žiadna z osôb pripravujúcich tento dokument nenesú žiadnu zodpovednosť za žiadne z rozhodnutí, prijatých na základe informácií obsiahnutých v tomto dokumente. Dovoľujeme si upozorniť, že tu uvedené informácie nemusia byť nutne aktuálne ani úplné.