



### COVID-19, štátne dotácie k nájmom, slovenské účtovné predpisy

V súvislosti s pandémiou COVID-19 Národná rada prijala zákon č. 155/2020 Z. z. z 9. júna 2020, ktorým sa dopĺňa zákon č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva v znení neskorších predpisov a o doplnení zákona 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 dopĺňajú niektoré zákony v znení zákona č. 92/2020 Z. z. Zákon nadobudol účinnosť dňom vyhlásenia, t. j. 17. júna 2020, (ďalej ako „Zákon“).

Tento zákon bol neskôr novelizovaný zákonom č. 349/2020 Z. z. z 1. decembra 2020, ktorý nadobudol účinnosť dňom vyhlásenia, t. j. 9. decembra 2020.

Zákon rieši poskytovanie dotácií na úhradu nájomného za obdobie sťaženého užívania.

#### Predmet nájmu (§ 13c ods. 2):

- Miestnosť alebo jej časť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie a v ktorých nájomca predáva tovar alebo poskytuje služby konečným spotrebiteľom vrátane súvisiacich obslužných a skladových priestorov
- Trhové miesto.

#### Základné podmienky (§ 13c ods. 1, 3, 5, 6, 7):

- Právo nájomcu užívať predmet nájmu najneskôr
  - od 1. februára 2020, pri prvej vlne
  - od 1. augusta 2020, pri druhej vlne (po novele).
- Na zmenu nájomnej (alebo obdobnej) zmluvy, ku ktorým došlo
  - po 12. marci 2020, pri prvej vlne
  - po 31. auguste 2020, pri druhej vlne (po novele)

sa na účely dotácie neprihliada.

- Plnenie nájomného je v peniazoch;
- Žiadosť o dotáciu podáva prenajímateľ v mene nájomcu a na vlastný účet;
- Nárok na dotáciu vzniká **nájomcovi**;
- Dotácia je priamo pripísaná na účet prenajímateľa;
- Dohoda o dotácii sa považuje aj za dohodu o zľave z ceny;
- Dotáciu možno poskytnúť nájomcovi vo výške, v akej bola poskytnutá zľava z nájomného na základe dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, najviac však vo výške 50 % nájomného za obdobie sťaženého užívania (to platí aj pre verejnoprávne inštitúcie a iné právnické osoby zriadené zákonom) ;
- Ak je prenajímateľom správca majetku štátu, nájomné sa znižuje na polovicu;

- Nájomné nie sú prípadné ďalšie záväzky, ako sú úhrady za plnenia obvykle spojené s nájmom, ani obratová zložka;
- Ak nie je možné výšku úhrady za plnenia obvykle spojené s nájmom oddeliť od výšky nájomného, má sa za to, že výška týchto úhrad je 5 % z nájomného;
- Platiteľovi dane sa za oprávnený výdavok nepovažuje daň z pridanej hodnoty, ak si môže uplatniť odpočítanie dane z pridanej hodnoty (DPH) ;
- DPH musí nájomca prenajímateľovi doplatiť;
- Nárok na dotáciu vzniká iba na počet dní sťaženého užívania.

### Ďalšie podmienky:

- Nájomca uhradí prenajímateľovi nájomné neuhradené za obdobie sťaženého užívania znížené
  - o poskytnutú zľavu z nájomného v zmysle vyššie uvedeného a
  - o výšku poskytnutej dotácie na nájomné poukázanej prenajímateľovi. (§ 13c ods. 16)
- Nájomca môže neuhradené nájomné uhrádzať najviac v 48 rovnakých mesačných splátkach, splatných vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc 15. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom skončila mimoriadna situácia v súvislosti s COVID-19, najneskôr však od 1. apríla 2021 (po novele)<sup>1</sup>, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú inak. (§ 13c ods. 16).
- Počas plnenia splátok nie je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, ak toto právo nebolo dohodnuté
  - pred 1. februárom 2020, pri prvej vlne,
  - pred 1. augustom 2020, pri druhej vlne (po novele), (§13 c ods. 16).
- Ak nájomca uhradil prenajímateľovi nájomné za celé obdobie alebo časť obdobia sťaženého užívania, dotáciu na nájomné možno poskytnúť za rovnako dlhé obdobie, ako bolo sťažené užívanie, a to vo výške poskytnutej zľavy z nájomného na základe dohody medzi prenajímateľom a nájomcom, najviac však vo výške 50 % nájomného. (§ 13c ods. 17)

### Čo v prípade, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodli na poskytovaní zľavy (§ 13c ods. 18):

- Nájomca môže uhrádzať prenajímateľovi celé neuhradené nájomné za obdobie sťaženého užívania, najviac v 48 rovnakých mesačných splátkach, splatných vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc 15. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárom mesiaci, v ktorom sa skončila mimoriadna situácia v súvislosti s COVID-19, najneskôr však od 1. apríla 2021 (po novele)<sup>1</sup>, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú na inej splatnosti.

<sup>1</sup> Podľa dôvodovej správy upravuje sa podmienka, ktorá má rozhodujúci vplyv na samotný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom. Zákon v § 13c ods. 16 viaže začiatok splácania neuhradenej časti nájomného v splátkach až od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom sa skončila mimoriadna situácia. Navrhuje sa, aby v prípade, ak sa prenajímateľ a nájomca na zľave z nájomného dohodli a došlo k uplatneniu dotácie bolo výslovne ustanovené, že splácanie nesplatených častí nájomného začne najneskôr od 1. apríla 2021, aj keby v tom čase ešte trvala mimoriadna situácia. Ak sa prenajímateľ a nájomca na zľave nedohodli (odsek 18) sa tiež ustanovuje, že úhrada nájomného začne najneskôr od 1. apríla 2021, aj keby v tom čase ešte trvala mimoriadna situácia.

**Čo v prípade, ak nájomca nájomné už uhradil (§ 13c ods. 8):**

- Nájomca môže uhradiť nájomné za rovnako dlhé obdobie ako bolo sťažené užívanie, najviac v 48 rovnakých mesačných splátkach, splatných vždy k 15. dňu príslušného kalendárneho mesiaca, počnúc 15. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom sa skončila mimoriadna situácia v súvislosti s COVID-19, najneskôr však od 1. apríla 2021 (po novele)<sup>1</sup>, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodnú na inej splatnosti.
- Počas plnenia splátok nie je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, ak toto už nebolo dohodnuté
  - pred 1. februárom 2020, pri prvej vlne,
  - pred 1. augustom 2020, pri druhej vlne (po novele).

**Nájomca musí spĺňať nasledovné podmienky (napríklad § 13c ods. 8, 11, 12):**

- Má s prenajímateľom uzavretú zmluvu;
- Nie je voči nemu vedené konkurzné konanie, nie je v konkurze, v reštrukturalizácii a nebol proti nemu zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku;
- Nemá právoplatne uložený trest zákazu prijímať dotácie alebo subvencie a trest zákazu prijímať pomoc a podporu poskytovanú z fondov Európskej únie (podmienka je relevantná len pre právnické osoby);
- Nenárokuje sa voči nemu vrátenie pomoci na základe rozhodnutia Európskej komisie, ktorým bola poskytnutá pomoc označená za neoprávnenú a nezlučiteľnú so spoločným trhom;
- Spĺňa podmienky stanovené v schéme;
- Má vysporiadané finančné vzťahy so štátnym rozpočtom;
- Nie je voči nemu vedený výkon rozhodnutia;
- Neporušil v predchádzajúcich troch rokoch zákaz nelegálneho zamestnávania podľa osobitného predpisu;
- Nemá evidované nedoplatky na poistnom na sociálne poistenie a zdravotná poisťovňa neeviduje voči nemu pohľadávky po splatnosti podľa osobitných predpisov.

**Dotácia za obdobie**

**Obdobie sťaženého užívania** – obdobie, počas ktorého bolo užívanie znemožnené uzavretím predmetu nájmu, znemožnené prerušením vyučovania na školách a v školských zariadeniach alebo podstatne obmedzené zákazom prítomnosti verejnosti v predmete nájmu.

Sumár období sťaženého užívania počas 1. a 2. vlny pandémie v zmysle prijatých opatrení, ktoré pripravilo Ministerstvo hospodárstva k 17. decembru 2020 nájdete na stránke Ministerstva hospodárstva: <https://najmy.mhsr.sk/obdobie.html>.

**Prechodné ustanovenia k novele Zákona, k úpravám účinným dňom vyhlásenia (§ 13d)**

Na vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom týkajúce sa neuhradeného nájomného za obdobie sťaženého užívania, na ktoré bola poskytnutá dotácia pred dňom vyhlásenia tohto zákona, sa vzťahujú doterajšie predpisy. Na vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom týkajúce sa neuhradeného nájomného za obdobie sťaženého užívania, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodli na poskytnutí zľavy z nájomného pred dňom vyhlásenia tohto zákona, sa vzťahujú doterajšie predpisy.

To znamená, že na vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom týkajúce sa neuhradeného nájomného za obdobie sťaženého užívania, na ktoré bola poskytnutá dotácia do 30. novembra 2020, ako aj na vzťahy medzi prenajímateľom a nájomcom týkajúce sa neuhradeného nájomného za obdobie sťaženého užívania, ak sa prenajímateľ a nájomca nedohodli na poskytnutí zľavy z nájomného do 30. novembra 2020, sa budú vzťahovať predpisy účinné do 30. novembra 2020.

## Účtovanie

Účtovanie je upravené v opatrení MF SR z 9. decembra 2020 č. **MF/011805/2020-74**, ktorým bolo novelizované Opatrenie MF SR zo 16. decembra 2002 č. 23054/2002-92, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre podnikateľov účtujúcich v sústave podvojného účtovníctva v znení neskorších predpisov, konkrétne § 52a odsek 8:

*„V účtovníctve nájomcu na základe oznámenia o schválení dotácie<sup>32aa)</sup> sa účtuje predpis dotácie na nájomné na ťarchu účtu 346 – Dotácie zo štátneho rozpočtu a so súvzťažným zápisom v prospech účtu 648 – Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti vo vecnej a časovej súvislosti so vzniknutými nákladmi na nájomné. Suma v akej sa nájomca zriekol plnenia z dotácie na nájomné v prospech prenajímateľa sa účtuje na ťarchu účtu 321 – Dodávatelia a so súvzťažným zápisom v prospech účtu 346 – Dotácie zo štátneho rozpočtu. V účtovníctve prenajímateľa sa suma v akej sa nájomca zriekol plnenia z dotácie na nájomné v prospech prenajímateľa účtuje v prospech vecne príslušného účtu pohľadávok a so súvzťažným zápisom na ťarchu účtu 315 – Ostatné pohľadávky.“*

<sup>32aa)</sup> § 13c zákona č. 71/2013 Z. z. o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky v znení zákona č. 155/2020 Z. z.



Pravidelne pripravujeme aktuality o dôležitých daňových a legislatívnych zmenách. Chcete byť o nich informovaný/á? Prihláste sa na odber nášho newslettera.

ODBER NOVINIEK

## Kontakt

### Ivana Mazániková

Partner

### Andrea Šikulová

Senior Manager

### Richard Farkaš

Retired Partner/Consultant

KPMG na Slovensku  
Dvořákovo nábrežie 10  
811 02 Bratislava Slovakia

**T:** + 421 2 5998 4111

**E:** [kpmg@kpmg.sk](mailto:kpmg@kpmg.sk)

**kpmg.sk**



© 2021 KPMG Slovensko spol. s r.o., slovenská spoločnosť s ručením obmedzeným a členská spoločnosť globálnej organizácie KPMG nezávislých členských spoločností pridružených ku KPMG International Limited, súkromnej anglickej spoločnosti s obmedzeným ručením. Všetky práva vyhradené.

Informácie tu uvedené majú všeobecný charakter a nevzťahujú sa na okolnosti žiadnej konkrétnej fyzickej alebo právnickej osoby. Hoci našou snahou je poskytnúť presné a aktuálne informácie, ich aktuálnosť nemôžeme zaručiť aj v budúcnosti. Neodporúčame konať na základe týchto informácií bez príslušnej profesionálnej rady a dôkladnej analýzy konkrétnej situácie.