

Upozornenie pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Z dôvodu nejasností, ktoré majú vlastníci bytov a nebytových priestorov pri uhrádzaní mesačných zálohových platieb uvádzame výňatok zo Stanoviska Ministerstva financií Slovenskej republiky (gestor zákona) k aplikácii zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) v súvislosti s mimoriadnou situáciou vyvolanou pandémiou na území Slovenskej republiky.

K problematike platenia nájomného:

Podľa § 3b zákona č. 62/2020 Z. z. nemôže prenajímateľ 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 nájmom, 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 byť nájomcom dostatočne osvedčený. Iné dôvody pre ukončenie nájmu tým nie sú dotknuté.

Citované ustanovenie zákona č. 62/2020 Z. z. **sa týka len platenia nájomného**, vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájmom, pri nájomnom vzťahu podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom. Preto úhrada mesačných platieb podľa §10 ods. 1 a 6 zákona o vlastníctve bytov vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome nie je zákonom č. 62/2020 Z. z. dotknutá **a vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.**

Je potrebné striktné rozlišovať medzi mesačnými platbami v rámci vlastníckeho vzťahu a nájomného vzťahu. Pravidelné mesačné platby, ktoré platia vlastníci bytov a nebytových priestorov za služby spojené s bývaním spolu s úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj platby za správu, z titulu svojho vlastníckeho vzťahu k bytu alebo nebytovému priestoru v dome, nie je možné považovať za nájomné. Predpis pre mesačné zálohové platby teda nie je nájmom.

Mesačné zálohové platby sú odborný odhad predpokladaných nákladov pre príslušné obdobie a nie sú cenovou kategóriou. Z uvedeného dôvodu Slovenská obchodná inšpekcia jeho výpočet a plnenie nekontroluje. Spôsob úhrady zálohových platieb, ako aj stanovenie ich výšky, je možné dohodnúť medzi vlastníckmi a správcom v zmysle § 10 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch v znení neskorších predpisov.

Úplné znenie stanoviska sa nachádza na webovej adrese

<https://www.mfsr.sk/sk/ministerstvo/legislativa-majetkove-pravo/majetkove-pravo/aktualne-problemy-suvislости-pandemiou/stanovisko-mf-sr-k-problematike/>