

Bérleti díjak támogatása a koronavírus miatt

Ha a bérbeadó elengedi a bérleti díj felét, a másik felét az állam megtéríti. A bérleti díjak támogatása gyakorlatilag arról szól, hogy amilyen mértékű kedvezményt nyújt a bérbeadó (max 50%), olyan mértékű támogatást nyújt az állam is.

Támogatás feltételei

A szlovák törvényhozók 2020. június 9.-én jóváhagyták a 71/2013 számú állami támogatásokról szóló törvényt. A törvénymódosítás célja, hogy támogatáshoz jussanak azok az ingatlanbérlők, akik a COVID-19 járvánnyal kapcsolatos szükségállapot miatt kénytelenek voltak

- ideiglenesen bezárni az üzleti egységeiket,
- megszüntetni az iskolai tanítást és foglalkozást,
- illetve a nyilvánosság korlátozása miatt zárva voltak.

Ennek ellenére a bérleti díjakat továbbra is kötelesek voltak fizetni az ingatlan tulajdonosának, illetve ingatlankezelőnek.

A támogatási rendszert még az Európai Bizottságnak jóvá kell hagyni. Ez után a Szlovák Köztársaság Gazdasági Minisztériuma által kerül megvalósításra.

A támogatás feltételei:

- a bérleti díj pénzben törlesztendő,
- a bérbeadó és a bérlő viszonya bérleti szerződésen alapul és arról szól, hogy a bérlő jogosult a bérleményt üzleti célra használni,
- a bérlő bérleti joga legkésőbb 2020. február 1.-én keletkezett,
- a bérleti viszony tárgyának a használata lehetetlenné vált a bérlemény bezárása, illetve a nyilvánosság jelenlétének korlátozása miatt, amelyet a hatóságok rendeltek el a koronavírus járvány terjedésének megakadályozása céljából.

A bérlők számára tehát az a mérvadó, hogy létezzon bérleti szerződés és az üzleti egységüket a COVID-19 járvány miatti intézkedések során voltak kötelesek bezárni.

Ki kaphat támogatást és milyen bérleményre

Támogatást olyan bérleményre lehet igényelni, amely

- nemlakáscélú ingatlan, és amelyben a bérlő árut értékesít, illetve szolgáltatásait nyújtja, beleértve a raktárokat és a szociális helyiségeket,
- piaci stand.

Irodai helyiségekre nem vonatkozik a támogatás. A bérbeadó lehet akár magánszemély, egyéni vállalkozó, vagy jogi személy.

Vizont támogatást, mint bérlő csak egyéni vállalkozó, vagy jogi személy kaphat.



Magánszemélyt nem illet a támogatás.

A támogatásnál nem lesz figyelembe véve olyan bérleti szerződés módosítása, amely 2020. március 12. után lett érvényes. A támogatás tehát a korábbi bérleti díjak összege alapján lesz számítva.

A támogatás mértéke

A bérlő olyan mértékű támogatást kaphat az államtól, amilyen mértékű támogatást kap az ingatlan bérbeadójától. Legfeljebb a bérleti díj 50%-át kaphatja támogatásként. Ez azt jelenti, hogy ha a bérbeadó 50%-ot enged a bérleti díjból, akkor 50%-ot térít az állam is. Amennyiben a bérbeadó csupán 10% kedvezményt ad, az állam is csak a bérleti díj 10%-át téríti meg. A fennmaradt 80%-ot a bérlő 48 hónapon át törlesztheti egyforma részletekben.

Amennyiben a bérbeadó állami vagyonkezelő, a bérleti díj felére csökken.

Mire vonatkozik a támogatás és mire nem

Különbséget kell tenni a bérleti díj között és az egyéb szolgáltatásokra vonatkozó díjak és térítések között. A támogatás nem vonatkozik a DPH-ra (szlovák ÁFA-ra). Nem jár egyéb szolgáltatásokra és az energiákra sem. Ezeket a költségeket teljes mértékben ki kell fizetni az ingatlan tulajdonosának, illetve kezelőjének.

Amennyiben az energiák költsége nincs külön számlázva, hanem a bérleti díj része, ilyen esetben úgy kell számolni, mintha az energiák költsége a bérleti díj 5%-át képeznék. Ilyen esetben csak a fennmaradt részre lehet igényelni a támogatást.

Amennyiben a bérleti díj tartalmazna olyan részt, amely a forgalom függvénye, erre a részre sem vonatkozik a támogatás.

Az albérletre is egyaránt vonatkoznak a fentebb említett feltételek. Lakásokat, illetve családi házakat ez a rendelkezés nem érint.

További feltételek

A bérlőnek nem lehetnek tartozásai

- az állam felé, tehát nem lehet sem adótartozása,
- nem lehet tartozása az egészségbiztosító és szociális biztosító felé,
- ne lehet végrehajtás alatt,
- nem volt eltiltva támogatástól illegális foglalkoztatás miatt.

Ha a bérleti díj már ki lett fizetve

A bérleti díjra vonatkozó támogatást csak arra az időszakra lehet igénybe venni, amelynél a hatóságok intézkedése következtében a bérlő nem használhatta a bérleményt, mivel azt kötelezően be kellett zárni. Hasonlóképpen vonatkozik a rendelkezés az iskolákra és olyan ingatlanokra, amelyeknél a nyilvánosság ki lett tiltva.

Amennyiben a bérlő már kifizette a márciusi, áprilisi, illetve májusi bérleti díjat, megkaphatja a kedvezményt és az állami támogatást későbbi időszakokra is, amely ugyanolyan hosszú, mint amennyi ideig zárva volt a bérlő üzleti helyisége.



Hogyan igényelhető a támogatás

A támogatást a bérbeadó kérvényezi a bérlő nevében. A kérvényeket elektronikusan szükséges benyújtani a Gazdasági Minisztérium honlapján található űrlap által. Amennyiben az űrlapot minősített elektronikus aláírással aláírja a bérbeadó és a bérlő is, ez helyettesíti a kedvezményre vonatkozó megállapodást. Amennyiben az űrlapot csupán a bérbeadó írja alá, a kedvezményre vonatkozó megállapodást csatolni szükséges. Mindkét félnek fel kell tüntetni azokat a személyeket, akik jogosultak belépni az elektronikus postafiókba.

A támogatást közvetlenül a bérbeadó bankszámlájára küldik. A bérlő bankszámláját fel sem kell tüntetni.

Erre a célra előreláthatóan 200 millió EUR-t különítettek el az állami költségvetésből.

Ha a tulajdonos nem adna kedvezményt

Csupán megemlítem, hogy a LEX KORONA intézkedések közé tartozik az is, hogy a tulajdonos, illetve vagyonkezelő nem mondhatja fel a bérleti szerződést azért, mert a bérlő nem tudja időben fizetni a bérleti díjat a járvánnyal kapcsolatos rendkívüli állapot alatt. Egyéb felmondási okokat a LEX KORONA rendelkezései nem érintik.

Azok a bérlők, akiknek nem sikerül megegyezni a tulajdonossal, illetve vagyonkezelővel a kedvezményt illetően és nem kapnak semmilyen kedvezményt, a bérlemény bezárását illető időszak bérleti díját 48 hónapon át fizethetik ki egyforma részletekben. Az ilyen részletfizetések minden hónap 15. napjával lesznek esedékesek. A törlesztés a rendkívüli állapot megszűntetése utáni hónapban kezdődhet.

A törlesztési időszak alatt a bérbeadó, sem a jogutódja nem emelheti egyoldalúan a bérleti díjat a korlátozásra vonatkozó időszakra, amennyiben a bérleti díj emeléséről nem született megállapodás még 2020.02.01. előtt. A rendszeres indexálásra, mely ez időpont előtt lett megegyezve, ez a feltétel nem vonatkozik.

További szakmai cikkeket a www.vallalkozasszlovakian.hu oldalon találhat.

Ha tetszett a cikk és szeretne további hasznos információkhoz jutni, [itt feliratkozhat hírlevelemre](#), amelyhez ajándékba egy kis SK-HU szakszótárat küldök.

Szerző: Janok Júlia – Szlovákiai vállalkozások szakértője, 2020.06.14.

