

SK | Staatliche Leistungen zur Unterstützung der Mietzahlungen

Der slowakische Nationalrat hat das lange erwartete Gesetz über die Erstattung eines Teiles der Mietzahlung durch den Staat im Falle der behördlich angeordneten Betriebsschließungen genehmigt. Das Gesetz trat am 17. Juni 2020 in Kraft, das Antragssystem wird jedoch voraussichtlich am 24. Juni 2020 eingeführt.



Auf welche Mietverhältnisse bezieht sich die staatliche Beihilfe?

- die Miete von Geschäftsräumlichkeiten, in denen der Mieter Ware verkauft oder Dienstleistungen an Endverbraucher erbringt, einschließlich von zusammenhängenden Bedienungsräumen (z.B. Parkplätze) und Lagerräumen; Marktplätze
- die Nutzung des Mietgegenstandes zu dem vereinbarten Zweck wurde infolge der Maßnahmen der Organe der Staatsverwaltung aus dem Grund der COVID-19-Pandemie durch die Schließung des Mietgegenstandes unmöglich gemacht oder durch das Verbot der Anwesenheit der Öffentlichkeit im Mietgegenstand wesentlich beschränkt („erschwerter Nutzung“)

Wie hoch ist die staatliche Beihilfe?

- die Höhe der staatlichen Beihilfe entspricht der Mietminderung aufgrund der Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter, höchstens jedoch in der Höhe von 50% aus dem Mietzins



Beispiel: Falls sich der Vermieter und der Mieter auf eine Minderung in der Höhe von 50% des Mietzinses einigen, zahlt der Mieter keinen Mietzins und 50% des Mietzinses bezahlt der Staat dem Vermieter. Falls sie sich auf eine Minderung in der Höhe von 20% des Mietzinses einigen, beträgt der Mietzins 80%, wobei 60% des Mietzinses der Mieter und 20% der Staat bezahlt.

- in der Höhe des Mietzinses sind allfällige weitere Verpflichtungen, wie die mit der Miete üblich verbundenen Zahlungen (z.B. Zahlungen für Stromlieferung) sowie die Umsatzmiete nicht enthalten
- der Mieter kann den ausgefallenen nicht beglichenen Mietzins für den Zeitraum der erschwerten Nutzung erst nach der Beendigung des Notfallzustandes bezahlen, und dies höchstens in 48 gleichen monatlichen Teilzahlungen
- falls es nach dem 12. März 2020 zu einer Vereinbarung über die Änderung des Vertrages gekommen ist (z.B. Regelung der Höhe des Mietzinses), wird für die Zwecke der staatlichen Beihilfe auf eine solche Änderungen nicht Rücksicht genommen
- die staatliche Leistung zur Mietzahlung kann auch in dem Falle geltend gemacht werden, wenn der Mieter dem Vermieter der Mietzins für den Zeitraum der erschwerten Nutzung bereits bezahlt hat, und zwar für eine gleich lange Zeit in der Zukunft

Wie wird die staatliche Beihilfe beantragt?

- den Antrag auf staatliche Leistung zur Mietzahlung stellt der Vermieter im Namen des Mieters und auf eigene Rechnung
- der Antrag wird elektronisch einreichen, Formular findet sich auf der Webpage des Wirtschaftsministeriums
- neben anderen Erfordernissen ist dem Antrag die Vereinbarung zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Mietminderung beizufügen (dies gilt nicht im Falle, dass die Unterschriften des Vermieters und des Mieters auf dem Formular elektronisch autorisiert werden)



Wir sind mit Ihnen auch in der Zeit der COVID-19 Pandemie

SK Hotline +421 232 786 411

Worauf ist zu achten?

- die Vereinbarung über die Mietminderung zwischen dem Vermieter und dem Mieter ist so zu formulieren, damit sie die gesetzlichen Bedingungen erfüllt
- die Vereinbarung über die Mietminderung sollte ebenso die Frage der Verantwortung für die Miete in dem Falle regeln, wenn es nicht zur Erfüllung der Bedingungen für die Auszahlung der Miete durch den Staat kommen würde, da laut Gesetz für die Rückerstattung der staatlichen Beihilfe der Mieter verantwortlich ist
- es besteht kein Rechtsanspruch auf die Beihilfe. Je nach Situation empfehlen wir daher, die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, die Rabattvereinbarung von der tatsächlichen Gewährung der Beihilfe abhängig zu machen

Was zu tun ist im Falle, dass sich der Vermieter und der Mieter auf der Mietminderung nicht einigen können?

- der Mieter kann die Miete für den Zeitraum der erschwerten Nutzung erst nach der Beendigung des Notfallzustandes zahlen, und zwar höchstens in 48 gleichen monatlichen Teilzahlungen
- der Vermieter kann nicht bis zum 31. Dezember 2020 das Mietverhältnis wegen des Verzugs des Mieters mit der Mietzahlung, die im Zeitraum von 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 zahlbar ist, einseitig beenden, falls der Verzug des Mieters infolge der COVID-19-Pandemie verursacht wurde

Für mehr Informationen kontaktieren Sie



Mária Sadloňová

Rechtsanwältin | Bratislava

T: +421 232 786 411

M: +421 918 709 311

E: maria.sadlonova@eversheds-sutherland.sk



Adam Oleš

Konzipient | Bratislava

T: +421 232 786 411

E: adam.oles@eversheds-sutherland.sk

Eversheds Sutherland, advokátska kancelária, s.r.o.

Cintorínska 3/a, 811 08 Bratislava, Slowakei

T: +421 232 786 411

E: bratislava@eversheds-sutherland.sk

www.eversheds-sutherland.sk

eversheds-sutherland.com

© Eversheds Sutherland 2020.
Alle Rechte vorbehalten

Die Rechtsanwaltskanzlei Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o. und Eversheds Sutherland, advokátska kancelária, s.r.o., ist Teil der Eversheds Sutherland, die weltweit durch gesonderte und selbständige juristische Personen tätig ist. Vollständige Beschreibung der Struktur und das Verzeichnis der Eversheds Sutherland-Kanzleien finden Sie unter www.eversheds-sutherland.com.

Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen haben nur einen allgemeinen informativen Charakter und stellen keine Rechtsberatung in konkreter Angelegenheit dar. Eversheds Sutherland, advokátní kancelář, s.r.o. und Eversheds Sutherland, advokátska kancelária, s.r.o. haftet nicht für eine beliebige Handlung, die aufgrund der in diesem Dokument enthaltenen Informationen vorgenommen wird.