

Za enakopravnejši položaj najemnikov

Nepremičninsko združenje Predlagajo polovično oziroma tretjinsko subvencioniranje
Izračunali so tudi strošek pomoči za državni proračun

LJUBLJANA – Poleg Trgovinske zbornice Slovenije je vladi svoj predlog za subvencioniranje najemnin za poslovne prostore zaradi izrednih ukrepov poslalo tudi Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI, ki med drugim opozarja, da so najemniki v slabšem položaju kakor druga stran.

MAJA GRGIČ

Kot smo že poročali, so morali številni najemniki poslovnih prostorov zaradi epidemije koronavirusa zapreti svoja vrata, zaradi česar so ostali brez prihodkov, računi za plačilo najemnin pa so kljub temu prišli. V boljšem položaju so najemniki državnih in občinskih prostorov, saj je vlada v okviru protikriznih ukrepov sprejela zakonsko podlago za delno ali popolno oprostitev za čas nedelovanja. Za najemnike zasebnih poslovnih prostorov to ne velja, poleg tega mnogi najemodajalci prav tako pričakujejo prilive iz tega naslova.

Veljavni zakon, ki ureja najemna razmerja, namreč ne predvideva izrednih razmer, kot je epidemija in nezmožnost uporabe najetih prostorov za predvideni namen, zato je po zakonu najemnik dolžan plačevati najemnino.

Najemnik v slabšem položaju

V združenju FIABCI tako opozarjajo, da je veljavna zakonska ureditev najemnih in zakupnih razmerij na področju nepremičnin, še posebej poslovnih prostorov, zelo pomanjkljiva, deloma zelo zastarela in izrazito v škodo položaja najemnika, zlasti glede njegove obveznosti plačevanja najemnin in prilagoditve najemnin izrednim dogodkom, kot je epidemija. Zavzemajo se za enakopravnejši položaj najemnika in najemodajalca, zato so vladi in državnemu zboru konec aprila predlagali delno subvencioniranje najemnin tistim subjektom, ki ne morejo oziroma ne smejo uporabljati najete poslovne stavbe, poslovnega prostora ali drugih

poslovnih površin za pogodbeno dogovorjeni namen.

FIABCI tako predlaga dve različni rešitve. Po prvi bi polovico najemnine pokrila država, četrtno najemnik, za drugo četrtno pa bi moral najemodajalec znižati najemnino oziroma se ji v tem delu odreči. Po drugi različici bi se breme med državo, najemnikom in lastnikom prostora razdelilo po tretjinah. V združenju so na podlagi podatkov republiške geodetske uprave (Gurs) izračunali, da bi takšna rešitev v prvem primeru proračun stala slabih 20 milijonov evrov na mesec, v drugem pa 13 milijonov evrov.

»Namen predlagane rešitve je, da se ob izplačilu subvencije države zagotovi enakopraven in vnaprej urejen položaj najemodajalca in najemnika, tako da vsak od njiju prevzema sorazmeren in enak del bremena najemnine. Menimo, da je nesprejemljivo, da bi država ob izplačilu subvencije prepustila ureditev plačila nesubvencionirane dela najemnine pogajanjem med najemodajalcem in najemnikom,« predlog pojasnjujejo v združenju FIABCI. Rešitev, ki jo je podpirala tudi trgovinska zbornica in je bila sprva predvidena tudi v drugem protikoronskem svežnju, je namreč predvidevala 70-odstotno subvencioniranje najemnin, za preostali del pa naj bi se dogovorila najemnik in lastnik nepremičnine.

► **STRAN 9**



Nepremičninsko združenje predlaga delitev stroškov med državo, najemnika in najemodajalca. FOTO MAVRIC PIVK

Maja Grgič o plačilu najemnin

Najemniki brez rešilnega splava



Država je z milijardnimi ukrepi proti koronavirusu poskusila zakrpati tudi luknje, ki so zaradi epidemije in ustavitve številnih dejavnosti nastale v gospodarstvu, a nekatere luknje še vedno zevajo. Med njimi je tudi plačevanje najemnin za poslovne prostore, kar še zadeva predvsem trgovce, gostince, frizerje in druge, ki so zaradi izrednih ukrepov ostali brez prihodkov. Medtem ko je vlada zagotovila pravno podlago za to, da bodo najemniki državnih ali občinskih poslovnih prostorov v času nezmožnosti obratovanja lahko deležni delne ali popolne oprostitev plačila najemnine, pri najemnikih zasebnih poslovnih prostorov to ni sistemsko urejeno. Ti najemniki, ki so po veljavni ureditvi v šibkejšem položaju, so tako še vedno prepuščeni samo dobri volji svojih najemodajalcev.

Najemniki zasebnih poslovnih prostorov so še vedno prepuščeni zgolj dobri volji svojih najemodajalcev.

Ta volja pa je, kot kažejo izkušnje iz prakse, zelo različna. Cvetličarka iz Primorske je morala, denimo, lastniku plačati celotno najemnino za lokal, čeprav po odloku vlade polovico meseca marca ni smela poslovati. Lastnik manjšega lokala v Ljubljani je svojemu najemniku odpisal najemnino za del marca in april, ko je bil lokal zaprt, zdaj pa bo najemnina najprej nižja. Da poskušajo svojim strankam pomagati, zatrjujejo tudi večji najemodajalci, a neuradno je slišati, da postajajo rešitev bolj odlog plačila kot znižanje oziroma oprostitev plačila. To seveda za vse tiste, ki so bili zaradi epidemije vmes brez prihodkov, ob ponovnem zagonu pa njihovi prilivi še nekaj časa ne bodo na predkrizni ravni, ni prav veliko olajšanje, saj bo dolg na koncu treba plačati. Poleg tega je opaziti, da marsikje v zvezi s tem tudi po skoraj dveh mesecih »še iščejo rešitev« in hkrati izdajajo račune. Zdi

se, da še vedno čakajo na nekakšno rešitev države v okviru tretjega portikoronskega reševalnega splava, ki pa je z vsakim dnevom odlašanja bolj negotova.

Čeprav je plačilo najemnin takoj postalo problem za vse, ki so morali zaradi epidemije zapreti vrata, vlada te težave ni rešila ne v prvem ne v drugem protikriznem svežnju. Drugi sveženj je najprej predvideval, da bo država vsem, ki so se jim prihodki znižali za več kot 40 odstotkov, subvencionirala najemnine – od 70 do 25 odstotkov. A ta rešitev je nato brez znanih pojasnil izpadla iz sprejetih ukrepov. Morda tudi zato, ker so v vladi ocenili, da bi to preveč obremenilo že tako napet državni proračun. Uradnih ocen, koliko bi to stalo, ni. Slovensko nepremičninsko združenje pa je predlagalo polovično ali tretjinsko subvencijo najemnin poslovnih nepremičnin za tiste, ki prostorov zaradi epidemije ne morejo uporabljati, in na podlagi Gurovih podatkov izračunalo, da bi to državo na mesec stalo dvajset oziroma 13 milijonov evrov.

A minister za finance Andrej Šircelj je nato poslancem raje kot subvencioniranje omenjal možnost uvedbe avstrijskega modela. Ta v nasprotju s slovenskim tudi pri najemnih razmerjih predvideva izredne razmere, kot so epidemija in naravne nesreče, najemnikom pa v času, ko ne morejo uporabljati najemnih prostorov, zanje ni treba plačati najemnine. A časovni zamik sprejetja te rešitve odpira problem retroaktivnosti, saj se najemodajalci gotovo ne bodo mirno obrisali pod nosom za celoten prihodek iz pogodbe.

Obema stranema tako za zdaj ostaja le sporazumno iskanje rešitve, pri čemer bi bilo najbrž treba razmišljati tudi o delitvi bremen, ne le o odlogu plačila. Najemodajalci so zdaj morda formalno res v močnejšem položaju v primerjavi z drugo stranjo, a slab finančni položaj najemnikov jim ne bi smel biti v interesu. Zavedati bi se morali, da bodo tudi po koncu epidemije potrebovali stranke, ki bodo najemale njihove prostore, in da morda tudi cene za to ne bodo ostale na sedanjih ravneh.