

Franci Gerbec, univ.dipl.prav.

Slovensko nepremičninsko združenje

FIABCI Slovenija

30.10.2020

NAJEM IN ZAKUP POSLOVNIH PROSTOROV V ČASU VELJAVNOSTI PROTIKORONA UKREPOV

- prispevek za 31.posvet Poslovanje z nepremičninami

Ljubljana 11. in 12.11.2020



1.UVOD

1.1 Dva odloka o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v RS

ODPRTO

- problem plačevanja najemnine za najete oz. zakupljene prostore
- izpad prihodkov najemodajalcev in težave v odplačevanju kreditov/leasinga
- odpovedi najemov/zakupov
- sporazumne prilagoditve najemnih razmerij:
 - odlog plačila in/ali znižanje najemnin za čas lock-down-a
- neustrezna/nepriprilagojena zakonska ureditev posledic izrednih dogodkov

1.2. Država in lokalne skupnosti

- samo oprostitev plačila najemnin za poslovne prostore v lasti države in lokalnih skupnosti (neenoten pristop LS)
- nepripravljenost države za začasno in trajno zakonodajno ureditev posledic izrednih dogodkov na položaj najemnikov in najemodajalcev

1.3. Anahronizmi veljavnosti Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (1973)

2. Neuspešni dosedanja poskusi/predlogi za rešitev problema

2.1. Pobuda/predlogi Trgovinske zbornice Slovenije (prvi predlog 23.4, drugi predlog 22.5.2020)

- predlogi za subvencioniranje dela najemnin in vseh drugih nadomestil (stroškov) v zvezi z oddajanjem poslovnih prostorov v najem/obratovalni stroški, komunalne storitve, NUSZ, čiščenje

2.2. Prvi predlog SNZ-FIABCI (4.4.2020)

- dopolnitev Obligacijskega zakonika z novim 598.a členom
- ### Nezmožnost uporabe stvari zaradi izrednih dogodkov

598.a člen

(1) Če v zakup vzete stvari v času zakupa zaradi izrednih dogodkov, kot so požar, vojna, nalezljive bolezni, velike poplave ali druge naravne nesreče, ki so izven nadzora pogodbenih strank, sploh ni mogoče uporabljati na način, kot se je stvar uporabljala pred takšnim dogodkom ali za namen za katerega je bil zakup dogovorjen, zakupodajalec stvari v času trajanja takšnih dogodkov ni dolžan vzdrževati ali popravljati, zakupnik pa ne plačevati zakupnine.

(2) Če zakupnik kljub takšnim izrednim dogodkom stvar omejeno uporablja še naprej, je dolžan zakupodajalcu plačati sorazmerni del zakupnine glede na dejanski obseg uporabe.

(3) Če je zakup sklenjen za določen čas do enega leta, je zakupnik upravičen do sorazmernega znižanja zakupnine zaradi nemožnosti uporabe stvari zaradi izrednih dogodkov na način, kot se je stvar uporabljala ali za namen za katerega je bil zakup dogovorjen, če se korist zakupniku zmanjša korist za več kot polovico običajne koristi.

(4) Če zakupnik uveljavlja delno ali celotno znižanje plačila zakupnine zaradi nastanka izrednega dogodka iz prvega odstavka, mora o tem nemudoma pisno obvestiti najemodajalca in ga izkazati z javno listino ali izvidom in mnenjem sodnega izvedenca, razen če gre za splošno znana dejstva, sicer zakupnik izgubi pravico sklicevati se na tak izredni dogodek.

Vlada RS

Zavrnitev predlogov TZS in SNZ-FIABCI Slovenija

- Vladna posvetovalna skupina zavrnila predloge TZS in SNZ-FIABCI
- **Ministrster za finance na seji DZ RS**
 - to ni stvar države
 - znana je rešitev iz avstrijske zakonodaje

3. Ocena neustreznosti veljavne zakonske ureditve najema poslovnih prostorov in predlogi nujnih zakonodajnih posegov

- opozorila in predlogi SNZ-FIABCI posvetovalni skupini, Vladi in DZ RS (26.4.2020)
- veljavna zakonska ureditev najema/zakupa poslovnih prostorov zelo pomanjkljiva, zastarela in **v škodo najemnikom**
- **ne ureja položaja v primeru izrednih dogodkov**

3.1. Obligacijski zakonik

- neustrezna ureditev v primeru izrednih dogodkov

- **1.odst. 329.člena** – naknadna nemožnost izpolnitve pogodbenih obveznosti (ni objektivno nemogoča)
- **116. in 117.člen** – odstop od pogodbe samo zaradi trajne nemožnosti izpolnitve
- **112.člen** – razveza pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin (clausula rebus sic stantibus) – samo razveza, ne pa sprememba glede plačila najemnine (tudi sodišče samo s sporazumom pogodbenih strank)
- **2.odst. 617.člena** – nemožnost uporabe zakupljene stvari (ne gre za uničenje stvari → višja sila)

3.2. Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih

- odpovedni rok (pogodba za nedoločen čas) – najmanj 1 leto
- **samo sodna odpoved**
- odpoved najema v primeru zamude s plačilom obrokov najemnine več kot 2 meseca

4. Predlogi nujnih zakonodajnih posegov

4.1. takoj razveljaviti ZPSPP (v PKP-6)

4.2. v PKP-6 sprejeti nujne spremembe OZ

4.2.1. prepoved odstopa od najemne pogodbe zaradi zamude s plačilom najemnine zaradi nemožnosti

4.2.2. odpovedni roki v primeru protikorona ukrepov:

- 3 mesečni odpovedni rok (ali krajši)

4.2.3. način odpovedi najemne pogodbe

- pisna odpoved (priporočena)

- ne sodna odpoved

4.3. druge nujne začasne zakonske spremembe najemnih/zakupnih razmerij

4.3.1. zamudne obresti

- največ 4% p.a. v primeru neplačila najemnine zaradi protikorona ukrepov

4.3.2. enotna ureditev oprostitve plačila najemnine za najem poslovnih prostorov v lasti države in lokalnih skupnosti


4.3.3. začasni odlog plačila DDV za čas prepovedi uporabe poslovnih prostorov

4.4. spremembe in dopolnitve OZ – 598.a člen

- veljavnost za naprej
 - retroaktivnot – ustavno sporna
- izredni dogodki – niso višja sila po OZ

4.5. višja sila - 153.člen OZ (Oprostitev odgovornosti)

- (1) Imetnik je prost odgovornosti, če dokaže, da izvira škoda iz kakšnega vzroka, ki je bil izven stvari in njegovega učinka ni bilo mogoče pričakovati, se mu izogniti ali ga odvrniti.

- teorija in sodna praksa
 - naravni dogodek, katerega bistvena značilnost je moč, ki se ji človek ne more zoperstaviti (zato je „višja“)
 - **bistveni elementi**
 - zunanost dogodka (zunaj stvari in okvira dejavnosti)
 - nepričakovanost dogodka
 - nepreprečljivost dogodka
- 

5. Drugi ukrepi

5.1. izdelati analizo ocene posledic sprejetih vladnih odlokov prepovedi uporabe poslovnih prostorov

- Vlada (ministrstva)
- zbornice

5.2. primerjalno-pravna analiza zakonske ureditve položaja najemnikov in najemodajalcev v primeru nastopa izrednih dogodkov in sprejetih ukrepov države v drugih državah-članicah EU

DODATNI PREDLOG / ZA PRAKSO

1. Dogovori najemodajalec – najemnik

- „boljše slab kot nikakršen dogovor“
- sodni spori:
 - dolgotrajnost
 - stroški
 - nezanesljiv rezultat

2. Vsebina

2.1. delitev bremena: 50:50

- po splošnih načelih OZ
 - enakomernost dajatev in protidajatev
 - vestnosti in poštenja

- spremenjene okoliščine
 - nastale po sklenitvi pogodbe
 - zaradi njih pogodba očitno ne ustreza več pričakovanjem pogodbenih strank, **ohranitev v enaki vsebini bi bila nepravična**
 - stranka jih ni mogla predvideti, po sklenitvi pa se jim ni mogla izogniti
- **gre za zunanje okoliščine**, neodvisne od volje oz. ravnanja stranke, ki se nanje sklicuje

2.2. podaljšanje roka plačila najemnine – odlog plačila

- 2-3 kratnik trajanja izrednega dogodka (prepoved uporabe PP)

2.3. brez zamudnih obresti

2.4. delna uporaba prostorov → znižanje najemnine

2.5. banke – leasing – krediti

- moratorij na plačilo glavnice in obresti
- potem postopno obročno plačilo poleg rednih obrokov

2.6. prenehanje pogodbe

- odpovedi
- predvideti za ponavljanje izrednih dogodkov (roki)

2.7. tveganje stečajev najemnikov

- plače zaposlenih na 1. mestu terjatev
- davčne terjatve
- terjatve bank, zavarovane z zastavno pravico

KLJUČNO: - najemodajalci potrebujejo dobre, stalne najemnike tudi po koncu krize (epidemije) in najemniki razumne najemodajalce

- ob nastanku izrednih dogodkov TAKOJ OBVESTITI najemodajalca in predlagati DOGOVOR

DODATEK – Obči državljanski zakonik 1811

Primeri in pogoji za odpuščanje zakupnine ali najemnine.

§ 1104. Ako se v rabokup vzeta stvar sploh ne more rabiti ali uživati zaradi izrednih naključij, kakor ognja, vojne ali kužne bolezni, zaradi velikih povodnji, vremenske ujme ali zaradi docela slabe letine, ni dolžan zakupodavec ali najemodavec popravljati jo, toda tudi najemnine ali zakupnine ni treba plačati. (Nov. III, § 141.)

Prejšnje besedilo:

§ 1104. Ako se v rabokup vzeta stvar sploh ne more rabiti ali uživati zaradi izrednih naključij, kakor ognja, vojne ali kužnih bolezni, zaradi velikih povodnji, vremenske ujme ali zaradi docela slabe letine, tudi ni treba plačati nobene najemnine ali zakupnine.

§ 141 velja tudi za rabokupne pogodbe, sklenjene pred 1. januarjem 1917. (Nov. III, § 149.)

§ 1105. Ako obdrži najemnik kljub takemu naključju omejeno rabo v najem vzete stvari, odpusti se mu tudi sorazmeren del najemnine.

Zakupniku je treba nekaj na zakupnini popustiti, ako so vsled izrednih naključij užitki posestva, vzetega v zakup le za eno leto, padli za več kot polovico navadnega donosa. Zakupodavec mora toliko popustiti, kolikor manjka na zakupnini vsled tega odpada. (Nov. III, § 142.)

Prejšnje besedilo:

§ 1105. Ako je najemniku odvzeta raba najemne stvari le deloma, odpusti se mu tudi sorazmeren del najemnine. Zakupniku je treba nekaj na zakupnini popustiti, ako so vsled izrednih naključij užitki posestva, vzetega v zakup le za eno leto, padli za več kot polovico navadnega donosa. Zakupodavec mora toliko popustiti, kolikor manjka na zakupnini vsled tega odpada.

Določbe §§ 142 do 144 veljajo tudi za rabokupne pogodbe, sklenjene pred 1. januarjem 1917. (Nov. III, § 149.)

DODATEK

§ 1106. Ako je zakupnik ali najemnik prevzel nedoločno vse nevarnosti, je v tem razumeti le škodo po ognju, po vodi in vremenski ujmi. Druge izredne nezgode ne gredo na njegovo nevarnost. Ako se pa izrečno obveže, da nosi tudi vse druge izredne nezgode, se zato še ne domneva, da hoče biti odgovoren tudi, ako bi se po naključju cela zakupna stvar uničila.

§ 1108. Ako zakupnik trdi, da se mu mora odpustiti vsa zakupnina ali nje del ali po pogodbi ali po zakonu, mora neutegoma naznaniti zakupodavcu nezgodo in povzročiti, da preiščejo sodišče ali vsaj dva izvedena moža dogodek, ako ta ni vobče znan v vsej deželi; ako to opusti, ga ni poslušati.