

SPOROČILO ZA JAVNOST

Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija in Zveza društev pravnikov Slovenije sta Vladi RS in Posvetovalni skupini #PKP2 ter drugim odločevalcem poslala svoje Pripombe in predloge k osnutku #PKP2 – Finančni ukrepi 13: – Najemnine in jim posredovala tudi slovenski prevod nemškega Zakona o blaženju posledic pandemije COVID-19 v civilnih, stečajnih in kazenskih postopkih z dne 27.03.2020.

Ljubljana, 21.4.2020 – S pripombami in predlogi k osnutku #PKP2 opozarjamo na nekatere pasti predlaganih rešitev in dajemo konkretne predloge za poenostavitev sheme za subvencioniranje poslovnih najemnin. Po analizi podatkov AJPES in GURS, ki sta nam jih posredovali omenjeni instituciji ter po primerjavi s podatki o najemninah, s katerimi razpolagajo člani SNZ – FIABCI Slovenija smo izdelali referenčno najemnino za prav vsako slovensko občino, ki bi bila lahko osnova za izračun višine subvencije. Ob tem smo v osnutku #PKP2 zaznali in izpostavili tudi problematiko subvencioniranja ekstremno visokih najemnin, ki za nekajkrat presegajo višino tržne najemnine in smo mnenja, da ne obstaja utemeljen razlog za subvencioniranje tako visokih najemnin.

V Slovenskem nepremičninskem združenju – FIABCI Slovenija in Zvezi društev pravnikov Slovenije že od vsega začetka sodelujemo kot del stroke pri pripravi interventnih zakonov. Na področju nepremičnin smo delovni skupini za področje gospodarstva in kmetijstva že posredovali predlog o dopolnitvi Obligacijskega zakonika z novim 598.a členom. Omenjeni predlog je delovna skupina sprejela in ga vključila v zakonodajni predlog #PKP2.

Naše delo nadaljujemo tudi področju predlagane sheme za subvencioniranje najemnin, zato smo Vladi RS in Posvetovalni skupini za pripravo interventnega korona zakona #PKP2 ter poslanskim skupinam in drugim odločevalcem dne **20.04.2020** poslali **predloge in pripombe na 5. do 11. člen delovnega osnutka 2. Proti Korona Paketa – #PKP2 v delu sofinanciranja najemnin in stroškov povezanih z njimi.**

Pri tem smo naročili in uporabili prejete podatke GURS in tudi podatke strokovnjakov, članov Slovenskega nepremičninskega združenja – FIABCI Slovenija ter v prilogi podali svoje videnje višin najemnin po slovenskih občinah, ki bi jih mi priznali kot cenzus za obračun subvencije. S tem v zvezi smo navedenim posredovali tudi priloge:

- **Pripombe in predlogi k osnutku #PKP2-Finančni ukrepi 13-najemnine;**
- **Predlagane ravni priznanih najemnin po občinah (krajevno običajne najemnine – KON; najemnine pisarn-občine, zeleni stolpec – KON VI.);**
- **Podatki GURS o aktivnih najemnih poslovnih nepremičnin.**

Vlado RS smo opozorili tudi na tista podjetja, katerim promet ni padel za več kot 40 %, saj imajo tisti s padcem prihodkov v višini 10-39 % ravno tako težave. Menimo, da je ta meja 40 % postavljena previsoko in ni pravična do tistih, ki jih je prihodek padel za manj kot 40 %.

V pripombah in predlogih k osnutku #PKP2 smo predlagali poenostavitev subvencijske sheme. Zato smo predlagali možno rešitev v dveh variantah in jih smatramo kot veliko bolj uravnotežene s tem pa

tudi pravičnejšo porazdelitev bremen od sedanjega delovnega predloga, saj je ta predvideval 70 % subvencioniranje brez kapice, glede preostaja do 100 % pa bi se naj sama sporazumela najemnik in najemodajalec. Naš predlog predvideva razmerja porazdelitev bremen kot sledi:

- **varianta 1:** država do polovice (1/2) in najemodajalec ter najemnik vsak do četrtnine (1/4)
- **varianta 2 kot alternativni predlog:** država, najemodajalec in najemnik vsak do tretjine (1/3). Ta drugi predlog zahteva od najemodajalca in najemnika nekoliko več bremena od RS pa nekaj manj.

Opozorili smo tudi na nesprejemljivost predlagane rešitve, da bi bila razlika med zneskom celotne najemnine in zneskom subvencije nedoločena oz. prepuščena dogovoru najemnika in najemodajalca. Takšna rešitev bi bila po našem mnenju neprimerna, saj bi lahko povzročila veliko nepotrebnih sodnih sporov, pri čemer bi lahko bila sodna praksa zelo različna, vsaj na prvih stopnjah do poenotenja, kar pa je glede na izkušnje lahko časovno precej odmaknjeno v prihodnost.

Koristi našega predloga glede na prvoten predlog subvencijske sheme po naših ocenah lahko merimo v desetinah milijonov evrov letno, kar je bistven in pomemben korak k pravični porazdelitvi bremen krize zaradi epidemije bolezni COVID-19.

Hkrati ob tem smo Vladi RS in Posvetovalni skupini za pripravo interventnega korona zakona #PKP2 ter poslanskim skupinam in drugim odločevalcem dne 20.04.2020 poslali tudi slovenski prevod nemškega Zakona o blaženju posledic pandemije COVID-19 v civilnih, stečajnih in kazenskih postopkih z dne 27.3.2020.

Proučili smo sprejete ukrepe nekaterih drugih držav kot n.pr. ZN Nemčije, ki v 5. členu Spremembe Uvedbenega zakona k civilnem zakoniku (BGB) v § 2. določa omejitve odstopa od najemnih in zakupnih pogodb za zemljišča ali prostore, če najemnik ne plačuje najemnine v obdobju od 1. aprila 2020 do 30. junija 2020 zaradi učinkov pandemije COVID-19 in prepoveduje kakršnakoli odstopanja v škodo najemnika. Sprejeti nemški zakon v tem delu in tudi sicer v celoti predstavlja dobro primerjalno strokovno podlago glede urejanja razmerij med najemniki in najemodajalci v ZR Nemčiji, zato smo predlagali, da se priloženi novi nemški zakon prouči zaradi nujne primerne pravne ureditve številnih vprašanj, ki so nesporno relevantna tudi pri v Republiki Sloveniji.

Vse listine in priloge so pripete spodaj k temu sporočilu za javnost.

prof. dr. Lojze Ude
predsednik
Zveze društev pravnikov Slovenije

mag. Marko Novak
predsednik
SNZ – FIABCI Slovenija