

Ljubljana, 20.11.2020

VLADA RS
Gregorčičeva 20, 25

1000 Ljubljana
gp.gs@gov.i

Zadeva: Predlogi za ureditev najemnih razmerij za poslovne prostore

Spoštovani!

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami je tudi v letošnjem letu izvedla posvet Poslovanje z nepremičninami, ki je največji nepremičninski dogodek pri nas. Zaradi vsem znanih okoliščin smo tokratni dogodek v celoti izvedli na daljavo, in sicer med 11. in 13. novembrom. V okviru programa posveta smo, razumljivo, veliko časa namenili tudi razpravi o posledicah epidemije koronavirusa na poslovanje z nepremičninami. V tem delu je dolgoletni soorganizator posveta, Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI Slovenija, pripravil tudi podrobno predstavitev vprašanja **najema in zakupa poslovnih prostorov v času veljavnosti protikorona ukrepov** vključno s finančnimi simulacijami razporeditve posledic protikorona ukrepov na področju najemnin.

V okviru razprave, ki je sledila predstavitvi, smo udeleženci posveta podrobneje spregovorili o nujnih ukrepih za ureditev področja najemnih razmerij za poslovne prostore. Med razpravo smo se obenem zedinili glede določenih zaključkov, ki sledijo tako iz predstavitve kot iz same razprave:

- 1. Ugotavljamo, da kljub predlaganim rešitvam glede nekaterih problemov urejanja najemnih razmerij pri najemih poslovnih prostorov zaradi prepovedi njihove uporabe kot posledica protikorona ukrepov v predlogu PKP6, ki jih sicer podpiramo, ostajajo še vedno odprta ključna sistemska vprašanja urejanja najemnih razmerij za poslovne prostore v primeru nastopa izrednih dogodkov, kot je sedanja epidemija Covid 19.*
- 2. Glede predlagane rešitve v 107. členu predloga PKP6 ugotavljamo in opozarjamo, da ostaja kljub delni nadomestitvi fiksnega dela stroškov gospodarskih subjektov z največjim izpadom prihodkov zaradi izvajanja protikorona ukrepov odprto urejanje razmerij med najemodajalci in najemniki glede nesubvencioniranega dela najemnine, torej delitve bremena plačila najemnin med najemodajalci in najemniki. Menimo, da bi bilo smiselno z zakonom določiti delitev tega bremena med obema pogodbenima strankama, saj so najemniki v bistveno slabšem pogajalskem položaju kot najemodajalci.*
- 3. Zato predlagamo Vladi RS in pristojnim ministrstvom (MP, MOP, MGRT) da takoj proučijo nekatere že predlagane trajnejše zakonodajne rešitve s strani strokovnih združenj in zbornic in sicer predvsem glede naslednjih predlogov:*

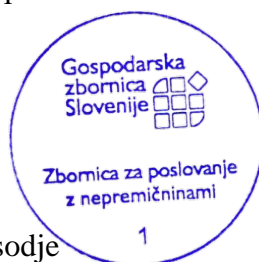
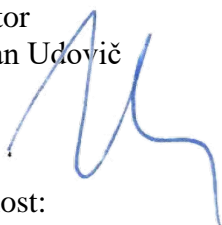
- 3.1. Takojšna razveljavitev Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, ki je sicer predlagana v 45.členu osnutka Zakona po spremembah in dopolnitvah SZ-1E, ker čas sprejema navedenih sprememb ni znan in bi bila takojšnja razveljavitev tega zakona zelo pomemben in koristen ukrep zlasti v korist najemnikov.**
- 3.2. Da se z intervencijskim zakonom sprejmejo naslednje nujne zakonodajne spremembe:**
- 3.2.1. Prepoved odpovedi najemne pogodbe zaradi neplačila najemnine, ki je posledica z odlokom Vlade RS določene prepovedi prodaje blaga in storitev v posameznih trgovinskih in drugih storitvenih dejavnosti za čas takšne prepovedi.**
- 3.2.2. Pravica do odložitve plačila najemnine v primeru posledic protikorona ukrepov za določeno dobo (najmanj 6 mesecev po prenehanju veljavnosti teh ukrepov)**
- 3.2.3. Skrajšanje odpovednega roka najemnih razmerij za poslovne prostore v primeru prepovedi opravljanja dejavnosti zaradi protikorona ukrepov na največ 3 mesece.**
- 3.2.4. Možnost izvensodne odpovedi najemnih razmerij.**
- 3.2.5. Oprostitev plačila zamudnih obresti v primeru zamude s plačilom najemnine kot posledica protikorona ukrepov države.**
- 4. Predlagamo, da Vlada RS zadolži pristojna ministrstva, da v sodelovanju s pravno stroko, GZS in SNZ-FIABCI prouči posredovane pobude in v roku 6 mesecev pripravijo tudi predlog (sistemskih) normativnih sprememb, ki bo najustrezneje omogočil uravnoteženje položaja poslovnih najemnikov in najemodajalcev v primeru nastopa izrednih dogodkov.**

Ker je epidemija v letošnjem letu res pustošila po gospodarstvu in še vedno ni končana, bomo posledice lahko ocenjevali šele v prihodnjem letu. Kljub temu pa moramo določene ukrepe sprejeti že sedaj, saj bodo v nasprotnem primeru posledice še hujše. Slovenija do sedaj, za razliko od večine drugih EU držav, še ni sprejemala ukrepov, ki bi bili neposredno namenjeni urejanju najemnih razmerij za poslovne prostor, zato je skrajni čas, da, vsaj nujnejše, sprejmemo pred koncem leta.

Posledično vas ponovno pozivamo, da naše zgoraj navedene predloge podrobno preučite in v okviru PKP7 zagotovite sprejem vsaj najbolj nujnih. Še posebej zato, ker nekateri ukrepi sploh ne predstavljajo finančnih posledic za državni proračun. Seveda smo pripravljeni, ob pripravi konkretnih rešitev, v največji meri ponuditi tudi naše sodelovanje.

Za odgovor se vam že vnaprej zahvaljujemo in vas lepo pozdravljamo.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Direktor
Boštjan Udovič



SNZ FIABCI
Predsednik
Marko Novak

V vednost:

- Ministrstvo za pravosodje
- Ministrstvo za okolje in prostor