

mag. Marko Novak, udis.

Slovensko nepremičninsko združenje

FIABCI Slovenija

30.10.2020

FINANČNE SIMULACIJE RAZPOREDITVE POSLEDIC PROTIKORONA UKREPOV NA PODROČJU NAJEMNIN

- prispevek za 31.posvet Poslovanje z nepremičninami

Ljubljana 11. in 12.11.2020

IZHODIŠČE

V preteklih mesecih je Vlada RS (VRS) sprejela več paketov pomoči za lajšanje posledic krize COVID-19. SNZ-FIABCI je izvedlo različne analize na osnovni vhodnih podatkov, ki smo ji pridobili iz AJPE-a in GURS-a. Pri tem smo ugotovili, da:

- ▶ O najemninah nimamo podatkov o vseh poslih.
- ▶ AJPEs znotraj bilanc podjetij nima podatka o najemih nepremičnin, ampak so v postavki tudi leasingi premičnin in nepremičnin.

Rezultat vhodnih podatkov, ki so bili sicer natančni, a nepopolni, je bil, da smo lahko naredili samo grobe ocene posledic ukrepov, ki smo jih predlagali na SNZ-FIABCI ali na Trgovinski zbornici Slovenije.

VIŠINA ZAMUDNIH OBRESTI - IZHODIŠČE

Ali je 8 % zamudna obrestna mera (OM) primerna, ko so obresti na trgu na rekordno nizki ravni?

- ▶ Le ta izhaja namreč iz časov, ko je bila obrestna mera na kredit 4 - 5 % letno, danes pa je okoli 1-2% letno.
- ▶ Obrestne mere so drastično padle, zamudna obrestna mera pa je ostala nespremenjena v zelo spremenjenih okoliščinah COVID-19.
- ▶ Obrestna razlika med pasivno in zamudno OM predstavlja 5-kratnik običajne obrestne marže, ki je 1,5 %.

Obrestna marža pri bankah je okoli 1,5 odstotne točke, kar pomeni, da si banke izposojajo denar po ceni npr. 0,3 % (OM na pasivi) in ga plasirajo po ceni 1,8 % letno (OM na aktivih). V primeru zaračunavanja pogodbenih kazni tako naraste zaslužek za približno 5 krat (0,3 % pasivna OM in 8,0 % OM na aktivih=7,7 %).

SUBVENCIJA NAJEMNIN - IZHODIŠČA

Menimo, da bi morala zakonodajna ureditev subvencioniranega dela najemnin temeljiti na naslednjih izhodiščih:

- ▶ **sorazmernost delitve bremena nemožnosti uporabe** poslovnih prostorov in drugih poslovnih površin med najemodajalcem, najemnikom ter državo;
- ▶ **zagotovitev stabilnega in urejenega položaja najemnika in najemodajalca** glede plačevanja najemnine, ključno glede začasnega podaljšanja rokov plačila najemnine in ne-zaračunavanja zamudne obrestne mere (ZOM);
- ▶ **določitev ustrezne zakonske osnove za določitev subvencioniranja dela najemnine** glede na povprečne najemnine za posamezne vrste poslovnih prostorov in poslovnih površin na območjih posameznih občin oz. vrednostnih con;
- ▶ **določitev dokazil o upravičenosti do subvencije dela najemnine;**
- ▶ **obveznost plačila sorazmernega dela najemnine** glede na možnosti uporabe najetih poslovnih prostorov in drugih poslovnih površin;
- ▶ **rešitev delovnega mesta:** pomoč je ustvarjena za rešitev delovnega mesta in ne samo za rešitev delovnega mesta podjetnika, ki ima v najemu občinski poslovni prostor. Najemov občinskih nepremičnin je morda 5 % od vseh najemov.

ODLOG ALI DELNA OPROSTITEV PLAČILA NAJEMNINE

- ▶ Odlog plačila najemnine za najemodajalca v času poplave poceni denarja ne predstavlja nobene finančne škode (če ima nasprotna stran dovolj likvidnost).
- ▶ Če najemodajalec nima dovolj lastne likvidnosti lahko banko prosi za zamik poplačila glavnice, kar je zagonsko omogočeno v PKP pomoči.
- ▶ Zamik plačila glavnice ne predstavlja omembe vrednega poslabšanja zavarovanja kredita – gledano s strani banke.
- ▶ Odlog začetka obračunavanja zamudnih obresti je predlagan zato, da bi omogočili najemniku, da v razumnem roku lahko poravna neplačane najemnine, ker to takoj po izteku izrednih razmer ni sposoben plačati.
- ▶ Še bolje pa bi bilo, če bi se zamudne obresti v tem času ne smele zaračunavati vsaj je poslovanje vsaj oteženo lahko pa tudi prepovedano. S tem zmanjka aktivnosti iz katere se poplačuje najemnina ali kredit. Zato je po našem mnenju potrebno zarezati v glavno obveznost – najemnino.

KONVERGENCA POMOČI PRI PLAČILU NAJEMNIN

Potrebno JE postavljati čim manj pogojev pri odobravanju te pomoči, saj v nasprotnem pride do neenakopravnega položaja najemnikov.

- ▶ Cena vode na 1 m³ poslovno in zasebni uporabniki (v Mariboru izenačeno leta 2014).
- ▶ USTAVNO SODIŠČE RS: subvencije najemnin za prejemnike socialne pomoči ne glede na vrsto lastnika stanovanja.
- ▶ VRS pozove občine, da za čas COVID odpšejo del ali celotno najemnino. Poziv ni obveza, vseeno pa je nakazana smer s strani VRS, da je potrebno in mogoče del najemnine odpisati, kot pomoč gospodarstvu. Pomagati je potrebno najemniku - podjetniku.

KAKŠNA POMOČ BI BILA POTREBNA?

- ▶ Hitra.
- ▶ Neselektivna (po različnih parametrih, ki morajo biti hkrati izpolnjeni, da se pomoč dobi).
- ▶ Brez zapletenih pravnih dokazovanj.
- ▶ Del bremena razdeljene na najemnika, najemodajalca in vlado RS.
- ▶ Ustvariti nov zakonodajni okvir (ukiniti ZPSPP (1974) dopolniti OZ).
- ▶ Omejiti ali ukiniti zaračunavanje zamudnih obresti (alternativa najemodajalcu je novi najemnik, ki bo še v slabši finančni kondiciji).

ANALIZA NAJEMNIN (VIR: AJPES; GURS, LASTNI VIRI)

Lokali in trgovine (PPL)

	SLOVENIJA	Ljubljana	Maribor
Velikost vzorca	8.217	2.095	615
Utežena povprečna cena m ²	9,6	12,2	9,5
Povprečna površina m ²	237	260	313
Razpon cene (v EUR/m ² mesečno)	od 2 do 100		

Pisarne (PPP)

	SLOVENIJA	Ljubljana	Maribor
Velikost vzorca	9.173	3.391	921
Utežena povprečna cena m ²	9,3	11,0	7,8
Povprečna površina m ²	139	195	127
Razpon cene (v EUR/m ² mesečno)	2 do 26		

Transferiranje dobičkov iz Republike Slovenije preko visokih najemnin?

ANALIZA NAJEMNIN (VIR: AJPES; GURS, LASTNI VIRI)

INDUSTRIJA (IND)

	SLOVENIJA	Ljubljana	Maribor
Velikost vzorca	1.537	299	119
Utežena povprečna cena m ²	4,3	5,5	3,4
Povprečna površina m ²	460	325	482
Razpon cene (v EUR/m ² mesečno)	od 1 do 25		

KAJ JE REŠITEV IN KOLIKO STANE?

- ▶ Rešitev je povezana z nujno porazdelitvijo bremen med najemnikom, najemodajalcem in državo. Ključno je, da se tudi najemodajalec odpove delu najemnine za čas izrednih razmer, najemnik pa ne plača polne najemnine, ker je ne zmore.
- ▶ SNZ – FIABCI je pripravil dva osnovna predloga in jih predlagal v PKP paketih ter pripravil tudi simulacijo te pomoči kot bremen proračuna RS.
- ▶ TZS - pripravila dva predloga, niti eden ni predvideval dela bremena na najemodajalce.

OBREMENITVE PRORAČUNA RS PRI DVEH OSNOVNIH TIPIH SUBVENCIJ

- ▶ Izhodišče: vsi moramo malo dati: najemnik nekaj manj plača, najemodajalec malo manj zaračuna, država malo pomaga.
- ▶ Razdelitev bremena med najemnika -najemodajalca – državo.
- ▶ Prva varianta: 50-25-25: pomeni 50 (plača najemnik) – 25 (zniža najemodajalec) – 25 (plača država najemodajalcu) => najemodajalec dobi 75 od 100, najemnik pa plača samo 50.
- ▶ Druga varianta: 33 – 33 – 33
- ▶ Dva predloga Trgovinske zbornice Slovenije.

MESEČNA OBREMENITEV PRORAČUNA RS (V EUR)

	Odstotek subvencioniranja (PPP=PPL=IND)	Proračun RS	Najemnik	Najemodajalec
Predlog TZS 1. predlog	70 %	22.191.654	9.510.709	0
Predlog TZS 2. predlog	50 %	15.851.181	15.851.181	0
Predlog FIABCI 1. varianta (50-25-25)	25 %	7.925.591	15.851.181	7.925.591
Predlog FIABCI 2. varianta (1/3-1/3-1/3)	33 %	10.461.780	10.461.780	10.461.780

Predviden delež subvencioniranja upravičenih subjektov: PPP – 40 %, PPL – 70 % in IND-20 %.

Omejitev pri dodelitvi pomoči in koristi iz takšnega sistema:

- Pomoč se določi v deležu od povprečne najemnine v občini za tri kategorije (lokali, pisarne, industrija) – določi se kapica pri državni pomoči – preprečitev zlorabe pomoči.
- Omejen rok trajanja pomoči: Obremenitev proračuna je določena in kontrolirana po mesecih.
- Mogoče je stopnjevanje pomoči (več v mesecih z večjo škodo in obratno).
- Država bi prišla do še bolj natančnih podatkov o najemninah (GURS jih ima približno polovico), dobro za kalibracijo vrednosti nepremičnin in pregled davčno prijavljenih najemnih pogodb. Osnovni podatek, ki določa stopnjo za oderuške najemnine (50% in več kot je tržna najemnina).
- Boljši pregled nad posledicami za proračun v primeru podobnih izrednih razmer.