

16. Začasni ukrepi na področju najemnih razmerij poslovnih stavb in poslovnih prostorov

117. člen

(ukrepi glede najema poslovnih nepremičnin)

(1) Najemnik poslovnih stavb ali poslovnih prostorov (v nadaljnjem besedilu: poslovne nepremičnine), ki mu je zaradi epidemije COVID-19 s predpisi opravljanje gospodarske dejavnosti onemogočeno ali bistveno omejeno in zaradi tega poslovne nepremičnine ne more v celoti ali v pretežnem delu uporabljati za dogovorjen namen, lahko:

- ne glede na Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A) najemno pogodbo odpove s pisno izjavo z odpovednim rokom osem dni;

- zahteva odlog plačila obveznosti iz najemne pogodbe;
- zahteva podaljšanje veljavnosti najemne pogodbe, sklenjene za določen čas.

(2) Kot obveznost iz najemne pogodbe iz druge alineje prejšnjega odstavka se šteje najemnina in vsa druga plačila v zvezi z najemom poslovne nepremičnine, ki se v skladu s pogodbenimi določili najemne pogodbe vštejejo v znesek najemnine (v nadaljnjem besedilu: najemnina).

(3) Odlog plačila najemnine ali podaljšanje veljavnosti najemne pogodbe lahko najemnik zahteva za obdobje, ko mu je opravljanje gospodarske dejavnosti onemogočeno ali bistveno omejeno in zaradi tega poslovne nepremičnine ni mogel v celoti ali v pretežnem delu uporabljati za dogovorjen namen, in sicer tudi za obdobje pred uveljavitvijo tega zakona, ko mu je bilo zaradi epidemije COVID-19 s predpisi opravljanje gospodarske dejavnosti onemogočeno ali bistveno omejeno in zaradi tega poslovne nepremičnine ni mogel v celoti ali v pretežnem delu uporabljati za dogovorjen namen.

(4) Najemnik mora najemodajalcu plačati odložene najemnine najpozneje v šestih mesecih po prenehanju veljavnosti ukrepa iz tega člena, pri čemer najemodajalec za odložene najemnine ni upravičen do zamudnih obresti, lahko pa zahteva ustrezno zavarovanje za odložene najemnine.

(5) Odlog plačila najemnine ali podaljšanje veljavnosti najemne pogodbe učinkuje, ko najemodajalec prejme pisno zahtevo najemnika. Najemnik mora zahtevo za odlog plačila najemnine poslati pred njegovo zapadlostjo.

(6) Ne glede na prejšnji odstavek lahko najemnik zahteva odlog plačil najemnin, zapadlih pred uveljavitvijo tega zakona, če se nanašajo na obdobje, ko mu je bilo zaradi epidemije COVID-19 s predpisi opravljanje gospodarske dejavnosti onemogočeno ali bistveno omejeno in zaradi tega poslovne nepremičnine ni mogel v celoti ali v pretežnem delu uporabljati za dogovorjen namen. Najemnik mora takšno zahtevo pisno poslati najemodajalcu v 15 dneh po uveljavitvi tega zakona.

(7) Najemodajalec ne sme odpovedati ali odstopiti od najemne pogodbe, ker je najemnik zahteval odlog plačila najemnine ali podaljšanje najemne pogodbe v skladu s tem členom.

(8) Ukrepi iz tega člena veljajo do 30. junija 2021. Vlada jih lahko podaljša za najdalj šest mesecev. Sklep o podaljšanju ukrepa Vlada objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.