

»#PKP 7«

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

(2) Kot obveznost iz najemne pogodbe iz 2. točke 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 oteženo 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 roku 15 dni 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.

## Obrazložitev:

Predlagani člen ureja tri elemente najemnih pogodbenih razmerij za poslovne stavbe oziroma poslovne prostore, in sicer: rok in način najemnikove odpovedi najemne pogodbe, ročnost oziroma odlog plačevanja najemnine ter podaljšanje najemnih pogodb, sklenjenih za določen čas.

Prvi odstavek določa razlog in nabor ukrepov ter njihovega koristnika. Koristniki ukrepa so najemniki poslovnih stavb ali poslovnih prostorov, ki jim je zaradi epidemije COVID-19 s predpisi opravljanje gospodarske dejavnosti onemogočeno ali pa je bistveno oteženo in zaradi tega poslovne nepremičnine ne morejo v celoti ali v pretežnem delu uporabljati za dogovorjen namen. Ti najemniki lahko uporabijo ukrep, ki omogoča lažji odstop od najemne pogodbe, nadalje lahko uveljavijo odlog plačevanja obveznosti iz najemne pogodbe, kot tretje pa lahko pogodbo, ki je bila sklenjena za določen čas, podaljšajo. Prvi ukrep se z drugim in tretjim izključuje, drugi in tretji ukrep pa se lahko – v celoti v odvisnosti od odločitve najemnika – uporabita hkrati.

Prvi ukrep najemnikom poslovnih nepremičnin omogoča, da lahko podajo odpoved od pogodbe pod drugačnimi pogoji, kot jih za to sicer določa ZPSPP. Ta v 27. členu določa, da najemna pogodba, ki je bila sklenjena za nedoločen čas, preneha z odpovedjo v roku, kot ga določa ta najemna pogodba, ki pa ne sme biti krajši od enega leta. Enoletni rok je že sam po sebi nenavadno dolg in ga je moč pripisati dejstvu, da ZPSPP izhaja še iz časov, ko je bila dinamika najema poslovnih prostorov drugačna. V okoliščinah, kakršne povzročajo posledice epidemije COVID-19, pa strankam (ki bi se recimo zaradi izrazitega zmanjšanja povpraševanja odločile prenehati z dejavnostjo) ta določba ZPSPP onemogoča, da bi najem prostorov, ki jih ne potrebujejo več ali pa zanje ne zmorejo plačevati najemnine, odpovedale s krajšo ročnostjo. Zato se predlaga zgolj 8 dnevni odpovedni rok. Predlaga se torej podobna ureditev, kot jo za zakupna oziroma najemna razmerja generalno določa OZ. Ta v 616. členu določa, da v primerih, ko odpovedni rok ni določen s pogodbo ali z zakonom ali po krajevnih običajih, potem znaša osem dni, odpoved pa se ne sme dati ob neprimernem času. S predlagano določbo pa ne bo odstopljeno samo od kogentno določenega odpovednega roka, kot ga določa ZPSPP, ampak tudi od zahteve, da je odpoved lahko samo sodna. Predlog se namreč glasi zgolj na (navadno) pisno odpoved.

Drugi ukrep uvaja možnost odloga plačila obveznosti iz najemne pogodbe. Kaj so te obveznosti, določa drugi odstavek člena, gre pa zlasti za najemnino in druga z najemom povezana plačila, v odvisnosti od tega, kaj vse sta v najemni pogodbi stranki določili kot najemnino. Ukrep je izrecno omejen samo na odlog celotne najemnine, vendar slednje ne ovira strank, da se ne dogovorita drugače, morda da se namesto za odlog plačila najemnine dogovorita za njeno znižanje. Taka odločitev je v celoti v njuni avtonomni sferi. Predlagana ureditev najemniku omogoča, da od najemodajalca zahteva odlog plačila tistih najemnin, ki izvirajo iz obdobja, ko mu je bilo opravljanje gospodarske dejavnosti onemogočeno ali pa bistveno omejeno in zaradi tega poslovne nepremičnine ne more v celoti ali v pretežnem delu uporabljati za dogovorjen namen, pri čemer pa je v skladu s tretjim odstavkom to obdobje lahko tudi tisto pred uveljavitvijo tega zakona. V obeh primerih je pomembno to, da se lahko odlog plačila najemnine nanaša samo na plačila, ki so dolgovana za obdobje, ko so predpisi, zaradi katerih je bilo najemniku opravljanje gospodarske dejavnosti onemogočeno ali pa bistveno omejeno in zaradi tega poslovne nepremičnine ne more v celoti ali v pretežnem delu uporabljati za dogovorjen namen, že veljali. Plačila najemnine, ki sicer zapade v tem obdobju, dolgovana pa je za obdobje, ko je najemnik dejavnost še v celoti lahko opravljal in v ta namen nepremičnino uporabljal, ni moč odložiti. Plačilo najemnine se odloži najpozneje za šest mesecev od izteka veljavnosti tega ukrepa, ki je 30. junij 2021, v primeru, da vlada ukrep podaljša, pa še za toliko več, a največ za še dodatnih šest mesecev, kar pomeni, da je plačilo lahko odloženo največ do 31. decembra 2021, če bo vlada ukrep podaljšala za maksimalen možni obseg, pa največ do 30. junija 2022. Za uveljavljanje odloga plačila najemnine mora v skladu s šestim odstavkom najemnik najemodajalca o tem obvestiti preden to plačilo zapade v plačilo, v primeru, da uveljavlja odlog plačil najemnine iz obdobja pred začetkom veljavnosti tega zakona, pa mora najemodajalca o tem obvestiti v 15 dneh po začetku veljavnosti zakona. Predlagateljica se zaveda, da ima takšen ukrep retroaktivno veljavo, vendar meni, da za takšen poseg obstoji stvaren razlog in izpolnjuje strogi test sorazmernosti. Namen te določbe je omogočiti najemniku, ki zaradi ukrepov izven njegove sfere ni mogel opravljati dejavnosti in uporabljati najemnega prostora in posledično tudi ni mogel ustvarjati denarnega toka iz katerega bi poplačeval najemnino za najeto nepremičnino. To pomeni, da

se je zaradi tega dejstva ključni namen zaradi katerega je pogodbenik vstopil v pogodbeno najemno razmerje začasno izjalovil. Predlagatelj ocenjuje, da v takšnih primerih je intervencija države z namenom uravnoteženja njunega medsebojnega položaja upravičena in nujna. Z vidika sorazmernosti v ožjem pomenu pa predlagatelj pojasnjuje, da je predlagani ukrep po oceni predlagatelja najmilejši. Saj z odlogom ne posega v temeljno upravičenje najemodajalca (v samo obveznost plačila najemnine), ga tudi ne znižuje, ampak zgolj določa, da lahko najemnik zahteva odlog plačila teh najemnin, ki jih bo kasneje najemodajalcu tudi poplačal. Seveda je to realno mogoče pričakovati šelo, ko bo najeto poslovno nepremičnino lahko začel v celoti in nemoteno uporabljati za dogovorjen namen in posledično iz tega naslova ustvarjati prihodke, ki pa jih bom moral nameniti tako za poplačilo tekočih najemnin, kot tudi za pravočasno poplačilo odloženih najemnin. Predlagatelj se zaveda, da bo breme najemnika tudi po začetku opravljanja dejavnosti veliko, zato se mu že v preteklih interventnih zakonih kot tudi v tem priznava več ukrepov, kateri so namenjeni izboljšanju njegovega likvidnega položaja in se mu bo tako omogočilo poplačilo tudi teh odloženih dolgov. Predlagatelj se zaveda, da tovrstni ukrepi niso sočasni in se dopolnjujejo, zato je nujno, da se obveznosti iz tega naslova začasno odložijo.

Ker zakon najemniku omogoča odlok plačila najemnine, daje na drugi strani najemodajalcu možnost, da zahteva zavarovanje za odložene najemnine, saj s prejemom najemnikove zahteve, ko ta začne učinkovati (glej peti odstavek), pride v situacijo, ko bo moral na izpolnitev te bistvene sestavine najemne pogodbe počakati, kar zanj predstavlja določeno tveganje.

Tretji ukrep najemniku omogoča, da najemno pogodbo, ki je sklenjena za določen čas, podaljša, in sicer za toliko časa, kolikor mu opravljanje gospodarske dejavnosti v poslovni nepremičnini ni bilo omogočeno oziroma mu je bilo bistveno omejeno in zaradi tega poslovne nepremičnine ne more v celoti ali v pretežnem delu uporabljati za dogovorjen namen. Ukrep je smiselno povezan z ukrepom odloga plačila najemnine, saj se sredstva zanjo praviloma ustvarjajo z opravljanjem dejavnosti. S podaljšanjem pogodbe se omogoči opravljanje dejavnosti v času, ko bo ta spet možna oziroma dopustna, s tem pa bo najemnik praviloma prišel do sredstev, ki jih bo lahko namenil za poplačilo odloženih najemnin. Najemnik bo lahko enako kot pri ukrepu odloga plačila najemnine zahteval podaljšanje veljavnosti najemne pogodbe tudi za obdobje pred uveljavitvijo tega zakona, ko mu je bilo zaradi epidemije COVID-19 s predpisi opravljanje gospodarske dejavnosti onemogočeno ali bistveno oteženo in zaradi tega poslovne nepremičnine ni mogel v celoti ali v pretežnem delu uporabljati za dogovorjen namen. Čas, za katerega se bo pogodba lahko podaljšala, bo tako lahko vključeval tudi čas iz obdobja pred uveljavitvijo zakona, če je seveda izpolnjen pogoj, da je bilo najemniku v tistem obdobju 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. Enako kot pri ukrepu odloga plačila najemnine je tudi za učinkovanje podaljšanja veljavnosti pogodbe potrebna pisna zahteva najemnika. niso sočasni in se dopolnjujejo, zato je nujno, da se obveznosti iz tega naslova začasno odložijo.

Sedmi odstavek določa, da 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. Ukrepi po tem členu so mišljeni kot pravica najemnika, zato za njeno izvrševanje ne sme biti kaznovan, enostranska odpoved oziroma odstop pa bi tudi v celoti negirala namen teh ukrepov, ki je ta, da se najemna razmerja ohranjajo in se po prenehanju epidemije oziroma prepovedi opravljanja dejavnosti gospodarstvo čim prej aktivira. Izpostaviti velja, da ukrepi po tem členu pogodbenim strankam v najemnih razmerjih ne onemogočajo ali celo prepovedujejo, da so okrog teh elementov najemnega razmerja ne dogovorijo drugače. Še vedno velja načelo avtonomnega urejanja pogodbenih razmerij in dispozitivne narave zakonskih določb, zato se lahko dogovorita za drugačen režim glede plačevanja najemnin in podaljšanja pogodbe. Vse od nastopa epidemije COVID-19 v pomladi 2020 dalje je namreč že prišlo do številnih prilagoditev obstoječih pogodbenih razmerij, saj so stranke ugotavljale, da je prilagoditev medsebojnih obveznosti glede na dane okoliščine v obojestranskem interesu oziroma v skupno korist. Preprečevanje takšne avtonomije bi bilo v nasprotju s svobodnim trgom in prostim urejanjem pogodbenih razmerij. Zakon daje podlago za enostransko spreminjanje teh razmerij samo za primere, kjer dogovor ne bo mogoč, v pravico najemodajalca, da pogodbo odpove zaradi njenega neizpolnjevanja, pa posega samo toliko, kolikor je potrebno, da ti ukrepi sploh lahko učinkujejo.

Zadnji odstavek določa rok veljavnosti ukrepov po tem členu, ki je določen na fiksni datum 30. junij 2021, vladi pa je omogočeno njegovo enkratno podaljšanje za največ šest mesecev. Tehnika absolutnega

roka in nanj vezanih posledic je uporabljena zato, ker bi v primeru uporabe relativnih (npr. 6 mesečni rok za plačilo odloženih najemnin) roki tekli za posameznike različno, saj so dejavnosti omejene glede na njihov vrsto ali pa celo območje (regijo), kjer se izvajajo, prav tako pa se prepoved in ponovni zagon lahko zgodita večkrat. Relativni tek rokov bi zato ustvarjal zmedo in zmanjševal pravno varnost.