



SPOROČILO ZA JAVNOST

DATUM: **04.04.2020**

ZADEVA: **Zveza društev pravnikov Slovenije in Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija predlagata nujno zakonsko ureditev prilagoditve najemnih in zakupnih razmerij zaradi nemožnosti uporabe nepremičnin in drugih stvari v primeru izrednih dogodkov kot je epidemija koronavirusa (COVID-19).**

Predlagamo, da se v slovenskem pravnem redu kot posledica nastalih kriznih razmer zaradi epidemije koronavirusa (COVID-19) in v izogib negotovosti strank ter vrsti sporov v najemnih in zakupnih razmerjih – še posebej v poslovnih najemnih razmerjih za najem poslovnih stavb in prostorov, ki jih najemniki ne morejo ali ne smejo uporabljati v času karantenskih ukrepov države – ponovno sprejmejo določbe o t. i. **nemožnosti uporabe stvari zaradi izrednih dogodkov**, kot so nalezljive bolezni in s tem povezane pravne posledice.

Menimo, da je potrebno takšno ureditev sprejeti čim prej, po možnosti z retroaktivno veljavnostjo, v t. i. »**Drugem protikorona paketu**« po vzoru avstrijske pravne ureditev iz avstrijskega civilnega zakonika, *nem.* Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) in kot je v slovenskem pravnem prostoru že bila podobno urejena v Občem državljskem zakoniku (ODZ) iz leta 1811 in sicer v § 1104, § 1105 in § 1108. Obči državljski zakonik se je pri nas prenehal uporabljati z uveljavitvijo zveznega Zakona o obligacijskih razmerjih (ZOR) v letu 1978, prav tako tudi sedaj veljavni Obligacijski zakonik iz leta 2001 takšne ureditve ne pozna. Pri tem pa se je sedaj pokazalo in se je pojavila nujna potreba po ponovnem prevzemu takšnih določb v slovenski pravni red, kar je pokazala še vedno trajajoča epidemija koronavirusa (COVID-19), zaradi uravnovešenja bremena in rizikov ter nemožnosti uporabe stvari (med njimi tudi nepremičnin) med obe pogodbeni stranki, najemodajalca in najemnika.

Pri tem gre za posebno ureditev začasnega izjalovljenega namena pogodbenih strank v trajnih pogodbenih razmerjih, ki učinkuje na podoben način kot spremenjene okoliščine po 112. členu Obligacijskega zakonika.

Zaradi tega Zveza društev pravnikov Slovenije in Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija predlagata dopolnitev Obligacijskega zakonika z novimi določbami kot izhaja iz **Predloga za dopolnitev Obligacijskega zakonika**, ki je v prilogi k temu sporočilu za javnost.

S spoštovanjem

Prof. dr. Lojze Ude
predsednik
Zveze društev pravnikov Slovenije

Mag. Marko Novak
predsednik
SNZ – FIABCI Slovenija