

SPOROČILO ZA JAVNOST

Slovensko nepremičninsko združenje – FIABCI Slovenija in Zveza društev pravnikov Slovenije sta Državnemu zboru RS, Vladi RS in Posvetovalni skupini #PKP2 posredovala Predloge za dopolnitev Predloga zakona o zagotovitvi dodatne likvidnosti gospodarstva za omilitev posledic epidemije COVID-19 (ZDLGPE); EVA 2020-1611-0047 kot nujni zakonodajni posegi na področju urejanja najemnih in zakupnih razmerij.

Ljubljana, 21.4.2020 – S predlogi za dopolnitev Predloga zakona o zagotovitvi dodatne likvidnosti gospodarstva za omilitev posledic epidemije COVID-19 (ZDLGPE) - #PKP2, ki je v obravnavi v Državnem zboru RS smo predlagali nove amandmaje k predlogu ZDLGPE - #PKP2, saj ugotavljamo, da objavljeni predlog zakona ne vsebuje nobenih določb glede urejanja problema izvajanja najemnih razmerij med najemodajalci in najemniki v času negativnih učinkov pandemije COVID-19, razen glede najemnih razmerij med državo, lokalnimi skupnostmi in najemniki. Pregledali smo tudi pobudo Trgovinske zbornice Slovenije, GZS in OPZ za vložitev amandmajev glede subvencioniranja najemnin.

V Slovenskem nepremičninskem združenju – FIABCI Slovenija in Zvezi društev pravnikov Slovenije ugotavljamo, da je omenjena pobuda TZS, GZS in OPZ zelo enostransko v korist najemodajalcev, pri čemer pa pušča popolnoma odprto vprašanje delitve bremena nesubvencioniranega dela najemnine, kakor tudi vse primere, ko najemniki ne bi dobili nobene subvencije (padec prihodkov manj kot 40 %). To prepušča pogajanjem med najemodajalcem in najemnikom, kar je po naši oceni neprimerno, saj bo v tem primeru najemnik v bistveno slabšem pogajalskem položaju. Zato Republika Slovenija ne bi smela določiti kakršnekoli subvencije, če tudi najemodajalec že po samem zakonu ne bo dolžan deloma znižati najemnino, najemnik pa plačati z zakonom določen del najemnine.

Zato predlagamo bolj uravnotežen predlog subvencioniranja, kakor tudi nekatere nujne popravke veljavne zakonodaje, ki ureja najemna razmerja izrazito v škodo najemnikov. V zvezi s tem menimo tudi, da bi bilo nujno takoj ukiniti Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih iz leta 1974, ki je popolni zakonodajni anahronizem glede na ustavo Republike Slovenije, kakor tudi glede na to, da imamo sprejet nov Obligacijski zakonik iz leta 2001, ki ureja najemna oz. zakupna razmerja. Pomanjkljivost veljavnega OZ pa je v tem, da na ustrezen način ne ureja razmerij med najemodajalcem in najemnikom zaradi nastopa izrednih dogodkov.

Hkrati smo navedenim naslovnikom priložili še poročilo Geodetske uprave Republike Slovenije (GURS) v katerem je mogoče videti pregled na najemniškem trgom poslovnih nepremičnin ter povprečnih cen po občinah in predstavljajo vhodne podatke naših simulacij obremenitev proračuna. Na osnovi podatkov iz GURS o najemih poslovnih nepremičnin po občinah pa smo v prilogi »Tabele_aktivni najemi posl_nep_20191231-final« na listu »Skupna« dodali za lažjo predstavbo še izračun simulacij posledic za proračun Republike Slovenije, ki je v bistvu ključna tabela za oceno proračunskih bremen. Pri teh simulacijah se lahko spreminjajo določene predpostavke (polja označena z rumeno barvo).

Vse listine in priloge so pripete spodaj k temu sporočilu za javnost.

prof. dr. Lojze Ude l.r.
predsednik
Zveze društev pravnikov Slovenije

mag. Marko Novak l.r.
predsednik
SNZ – FIABCI Slovenija