



andreja.kos@gzs.si

Številka: 007-9/2021-2550-2

Datum: 21.1.2020

Zadeva: Ukrep ZIUPOPDVE na področju najemnih razmerij - pojasnilo

Spoštovani,

v dopisu prosite za pojasnila, ki se nanašajo na izvajanje 117. člena Zakona o interventnih ukrepih za pomoč pri omilitvi posledic drugega vala epidemije COVID-19¹ (v nadaljnjem besedilu: ZIUPOPDVE). Prosite za pojasnilo na področju najemnih razmerij, in sicer ali odpoved najemnin velja le za najemne pogodbe sklenjene za nedoločen čas, ali velja tudi za najemne pogodbe sklenjene za določen čas.

Uvodoma pojasnjujemo, da lahko poda obvezujočo razlago predpisa samo tisti, ki ga je sprejel, kar v primeru zakonov pomeni Državni zbor RS, v primeru spora pa norme zavezujoče razlagajo sodišča. Tukajšnje ministrstvo lahko kot upravni organ glede zakonov iz svojega delovnega področja podaja le neobvezujoča mnenja.

117. člen ZIUPOPDVE omogoča le odpoved najemnih pogodb, sklenjenih za nedoločen čas, saj Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih² (v nadaljnjem besedilu ZPSPP) le za te pogodbe določa najkrajši (t. j. enoletni) odpovedni rok in za to odpoved določa sodno pot, medtem ko za pogodbe, sklenjene za določen čas, določa, da se iztečejo s pretekom časa, za katerega so bile sklenjene, in ne ureja roka in načina njihove odpovedi. Tudi splošna ureditev najemnih pogodb, kot jo določa Obligacijski zakonik³, pozna le odpoved pogodb, katerih trajanje ni določeno (616. člen), za pogodbe, sklenjene za določen čas, pa določa, da se iztečejo s potekom časa, za katerega so bile sklenjene (614. člen). Najemnikom v razmerjih, sklenjenih za določen čas, tako ostane možnost predčasne odpovedi, če je ta urejena s pogodbo, ali pa uporaba drugih ukrepov glede najemnih razmerij, kot jih določa ZIUPOPDVE.

S spoštovanjem!

Pripravil:
mag. Matija Polajnar
Podsekretar

Anita Hočevar Frantar
VODJA SEKTORJA
ZA STANOVANJA

¹ Zakon o interventnih ukrepih za pomoč pri omilitvi posledic drugega vala epidemije COVID-19 (Uradni list RS, št. 203/20)

² 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)

³ Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631)

