

Sklepanje najemnih razmerij za poslovne prostore

Mag. Miha Štepec, univ.dipl.prav.

Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih

- (Uradni list SRS, št. 18/1974)
- Prenehal veljati na podlagi Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) Uradni list RS, št. 90-1868/2021
- Še vedno se uporablja za pogodbe, sklenjene na njegovi podlagi pred uveljavitvijo SZ-1E

Pravna podlaga za presojo najemnih razmerij za poslovne prostore

- Obligacijski zakonik
- Najemna pogodba
- Definicija najemne (zakupne pogodbe):
Z zakupno (najemno) pogodbo se zakupodajalec (najemodajalec) zavezuje, da bo zakupniku (najemniku) izročil določeno stvar v rabo, ta pa se zavezuje, da mu bo za to plačeval določeno zakupnino (najemnino).
- Dispozitivnost zakonskih določb

Obličnost pogodbe

- Ni predpisane obličnosti

Odgovornost za napake

- Stvarne napake
- Izključitev najemodajalčeve odgovornosti za stvarne napake
- Pravne napake

Najemnina

- Se plačuje v rokih, ki jih določa pogodba ali zakon, sicer pa v rokih, ki so običajni
- Odpoved zaradi neplačila najemnine (dodatni 15 dnevni rok za plačilo)
- Vštevanje stroškov v najemnino
- Varščina/zavarovanja

Trajanje najema, odpovedni roki in odpovedni razlogi

- Najem preneha s pretekom časa, če gre za najemno razmerje za določen čas
- Najemno razmerje za določen čas lahko predčasno preneha z odpovedjo, če to predvideva pogodba
- Sprememba najemne pogodbe v pogodbo za nedoločen čas
- Najemno razmerje za nedoločen čas preneha z odpovedjo.
- Če odpovedni rok ni določen s pogodbo ali z zakonom ali po krajevnih običajih, potem je ta rok osem dni.
- Odpoved se ne sme dati ob neprimernem času.
- Odpoved najemnika zaradi odtujitve poslovnega prostora (613. člen)

Krividni odpovedni razlogi:

- Odpoved najemodajalca zaradi pogodbi nasprotne rabe (601. člen);
- Odpoved najemodajalca zaradi neplačane najemnine (603. člen);
- Odpoved najemodajalca zaradi nedovoljenega podnajema (607. člen);
- Odpoved najemodajalca ali najemnika v pogodbenih rokih (616. člen);
- Razlogi, določeni v najemni pogodbi.

Prisilna izselitev najemnika

- Sodni postopek
- Neposredna izvršljivost
- Pogodbena kazen

Podnajem

- Dopusten, če ni prepovedan
- Soglasje lahko najemodajalec odkloniti samo iz utemeljenih razlogov
- Najemnik jamči, da bo podnajemnik stvar uporabljal v skladu z najemno pogodbo
- Direktni zahtevek najemodajalca do podnajemnika
- Podnajem preneha, ko preneha najem

Prenos lastništva med trajanjem najemnega razmerja

- Kupec stopi na mesto najemodajalca
- Prodajalec odgovarja kot solidarni porok za obveznosti najemodajalca
- Pravica najemnika da odpove pogodbo

Vzdrževanje stvari

- Najemodajalec mora med zakupom nepremičnino vzdrževati
- Najemniku mora povrniti stroške z vzdrževanjem, ki jih je ta plačal namesto njega
- Stroški za drobna popravila, ki jih je povzročila običajna raba stvari, ter stroški same rabe gredo v breme najemnika

Raba stvari

- Skrbnost dobrega gospodarstvenika oziroma dobrega gospodarja
- Najemnik odgovarja za škodo zaradi neskrbne rabe
- Odpoved zaradi pogodbi nasprotne rabe (brez odpovednega roka)
- Najemnik ne odgovarja za obrabljenost stvari zaradi običajne rabe in tudi ne za poškodbe, nastale zaradi tega, ker je stvar doslužila.
- Nepremičnina se vrne v stanju, v kakršnem je bila od oddaji
- Najemnik lahko odstrani dodatke, če se dajo ločiti, ne da bi se stvar poškodovala, vendar jih najemodajalec lahko obdrži, če mu nadomesti njihovo vrednost ob vrnitvi.

Davki

- DDV
- Akontacija dohodnine, bruto/neto

Provizija za posredovanje

- 5. člen ZNPosr
- Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju
- Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje: 4 % od pogodbene cene (mesečna najemnina X število mesecev oddaje)
- Ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 eurov
- Višina plačila ni omejena za pogodbe o posredovanju, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti

Hvala za pozornost!