



Številka: 792/2020-ML, MS, BK  
Datum: 23. 4. 2020

**REPUBLIKA SLOVENIJA  
DRŽAVNI ZBOR RS**

- **g. Igor Zorčič, predsednik DZ**
- **vodjem poslanskih skupin**

Šubičeva ulica 4  
1000 Ljubljana

**VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE**  
**g. Janez Janša, predsednik Vlade RS**  
Gregorčičeva 20,25  
1000 Ljubljana

**ZADEVA: Predlog Zakona o zagotovitvi dodatne likvidnosti gospodarstva za omilitev posledic epidemije COVID-19; EVA 2020-1611-0046 – predlogi amandmajev**

Spoštovani,

Uvodoma bi želeli pozdraviti vse ukrepe države, ki bodo omogočili podjetjem lažji izhod iz krize, povezane z COVID-19, vendar pa po pregledu predloga **Zakona o zagotovitvi dodatne likvidnosti gospodarstva za omilitev posledic epidemije COVID-19** (EVA 2020-1611-0046, v nadaljevanju: Predlog zakona), ki je bil objavljen na spletni strani Državnega zbora dne 22. 4. 2020, ugotavljamo, **da navedeni ukrepi nikakor ne bodo zadostovali za doseg ciljev zakona in ohranitvi delovnih mest v gospodarstvu, temveč vodijo k odpuščanju zaposlenih.**

Marsikatero podjetje danes ugotavlja, da mu ukrepi pomoči niso dosegljivi ali da ne rešujejo ključnega problema pokritja njegovih stroškov, do katerih je prišlo v času trajanja vladnih ukrepov, ko je njihova poslovna dejavnost zaradi sprejetih vladnih ukrepov, morala v celoti zastati.

Navajamo, **da smo nad predlaganim besedilom Predloga zakona izjemno presenečeni, saj smo v času priprave Predloga zakona v okviru naših aktivnosti z Vlado RS in vsemi pristojnimi ministrstvi že izpostavil problematiko poslovnih najemnin in oblikovali ustrezne rešitve, ki so bile vsebovane v vseh delovnih gradivih, ki so nam bila posredovana. Zato vztrajamo, da se predlogi za amandmaje proučijo in ponovno vključijo v Predlog zakona, kot sledi v nadaljevanju.**

Na področju storitvenih in trgovinske dejavnosti je moral/mora še vedno biti večji del prodajaln predvsem s področja neživil (tehnično blago, tekstil, obutev, športna oprema, kozmetika...), turističnih in gostinskih lokalov skladno z odlokom o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji (UL RS, št.

25/20 in spr.) od vključno 16. 3. 2020 zaprtih. Ta podjetja imajo v času veljavnosti Odloka le stroške in v dneh od uveljavitve navedenega vladnega odloka praktično ničesar več ne morejo ustvarjati. **Posledično so v teh dejavnostih ogrožena številna delovna mesta, zato bo prišlo do neobhodnega zmanjševanja števila zaposlenih. Temu bi se lahko izognili le z nujno pomočjo države, ki po naših ocenah glede na spodaj navedeni predlog za najemnine v amandmajski obliki, ne bo preseгла 8 do 10 mio EUR.** V kolikor bi država v celoti povrnila stroške najemnin od 16. marca do vključno 4. maja 2020, bi to po naših ocenah znašalo največ 15 mio EUR, upoštevajoč lestvico, ki je bila upoštevana v vladnih delovnih gradivih in jo navajamo tudi v naših predlogih za amandmaje, pa bi finančna posledica za proračun Republike Slovenije znašala maksimalno 10 mio EUR. Delež tujih lastnikov nepremičnin, ki se oddajajo v najem, ne presega 20 %, kar pomeni, da gre v tem primeru za nepremičnine, ki so v večinski slovenski lasti.

## **PREDLOGI ZA AMANDAJE:**

### **K IV DELU (ZAČASNI UKREP)**

Predlagamo, da se v IV. delu zakona, dodajo **novi 34.a, 34.b, 34.c, 34.č, 34.d, 34.e, 34.f in 34.g členi, ki se glasijo:**

#### **34.a člen (namen)**

(1) Z namenom, da se zaradi nemožnosti opravljanja dejavnosti in uporabe poslovnih stavb in poslovnih prostorov za čas epidemije z virusom SARS-CoV-2 (v nadaljevanju epidemija) skladno z Odlokom o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji, ohranijo obveznosti iz najemnih razmerij, nastalih na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, se za čas, ko je delno ali v celoti onemogočeno opravljanje dejavnosti z uporabo poslovnih stavb in poslovnih prostorov omogoča ukrep subvencioniranja obveznosti iz najemnih razmerij.

(2) Kot obveznost iz najemnega razmerja se šteje najemnina in vsa druga nadomestila v zvezi z oddajanjem poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora v najem, ki se skladno s pogodbenimi določili najemne pogodbe štejejo v znesek najemnine (v nadaljevanju: najemnina).

#### **Obrazložitev:**

Omogoča se ohranitev obveznosti iz najemnih razmerij poslovnih stavb in poslovnih prostorov, v katerih se opravljajo dejavnosti, ki so v času epidemije delno ali v celoti prepovedane. Člen omogoča ukrep subvencioniranja obveznosti iz najemnega razmerja ne glede na pogodbeno določila o nosilcu škode za primer nastanka tovrstnega tveganja na izvrševanje najemne pogodbe.

Kot obveznost iz najemnega razmerja se določi najemnina in drugi stroški, ki se skladno z najemno pogodbo štejejo v znesek najemnine, če predstavljajo enotno storitev najema, kot na primer stroški za elektriko, komunalne storitve, čiščenje poslovnih prostorov, nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča in tako določa najemna pogodba.

#### **34.b člen (upravičenci do subvencij)**

(1) Do subvencije najemnine je upravičen najemnik poslovnih stavb oziroma poslovnih prostorov, ki je zaradi vladnega ali občinskega odloka v času epidemije v celoti prenehal opravljati poslovno dejavnost in mu najemodajalec ne more zagotoviti uporabe poslovnega prostora za pogodbeni namen.

(2) Do subvencije najemnine je upravičen tudi najemnik poslovnih stavb oziroma poslovnih prostorov, ki je zaradi vladnega ali občinskega odloka v času epidemije prenehal opravljati

poslovno dejavnost v poslovnih stavbah in prostorih v omejenem obsegu in mu najemodajalec zagotavlja uporabo poslovnega prostora za pogodbeni namen v zmanjšanem obsegu.

(3) Uporaba poslovnih stavb in poslovnih prostorov za namen presoje upravičenosti najemnika do subvencije ne vključuje postavitve najemnikovih stvari v prostoru.

**Obrazložitev:**

Člen določa krog upravičencev. Do subvencije so upravičeni vsi, ki so zaradi vladnega ali občinskega odloka delno ali v celoti prenehali opravljati poslovno dejavnost in posledično s tem namenom uporabljati poslovne prostore.

Do subvencije ne bodo upravičeni tisti, ki bodo uporabljali poslovni prostor v nasprotju z namenom sklenjene najemne pogodbe, kot na primer, če najemnik poslovni prostor uporablja za skladiščenje medtem, ko poslovna dejavnost najemnika ne vključuje skladiščenja.

**34.c člen  
(višina subvencionirane najemnine)**

(1) Najemnik iz prvega odstavka prejšnjega člena je upravičen do subvencije najemnine, ki se določi največ v višini 70 % zneska povprečne najemnine (za poslovne stavbe) v regiji za leto 2019.

(2) Povprečna najemnina iz prejšnjega odstavka pomeni mesečno najemnino na kvadratni meter oddane površine poslovne stavbe v regiji, kot jo določa Poročilo o najemnem trgu poslovnih nepremičnin za leto 2019, ki ga je izdala Geodetska uprava RS.

(3) Če je najemodajalec poslovnega prostora ali poslovne stavbe zaračunal najemnino v mesecu februarju 2020 oziroma v mesecu po razglasitvi epidemije, ki je nižja od povprečne najemnine iz prvega odstavka, se subvencija izračunava od nižje najemnine.

(4) Najemnik iz drugega odstavka prejšnjega člena je upravičen do subvencije najemnine, ki se izračuna glede na odstotek znižanja dohodka iz dejavnosti (prometa) v obdobju uveljavljanja subvencije v primerjavi z enakim obdobjem preteklega leta, in sicer se subvencija mesečne najemnine določi na način:

- če je promet najemnika na mesečni ravni zmanjšan od 80 % do 99 % se dodeli subvencija v višini 70% mesečne najemnine;
- če je promet najemnika na mesečni ravni zmanjšan od 60 % do 79 % se dodeli subvencija v višini 50 % mesečne najemnine;
- če je promet najemnika na mesečni ravni zmanjšan od 40 % do 59 % se dodeli subvencija v višini 25 % mesečne najemnine.

(5) Pri ugotavljanju dohodka iz dejavnosti se upoštevajo podatki iz odločb o odmeri dohodnine in podatki iz davčnega obračuna akontacije dohodnine ali dohodnine od dohodka iz dejavnosti, podatki, ki jih davčnemu organu posredujejo osebe, zavezane za dajanje podatkov, in podatki, potrebni za izračun akontacije dohodnine.

**Obrazložitev:**

Člen določa višino subvencionirane najemnine. Za tiste, ki so prenehali opravljati dejavnost, se lahko subvencija najemnine določi v višini največ 70% zneska povprečne najemnine v regiji za leto 2019. Določena pa je tudi višina subvencionirane najemnine za dejavnosti, ki so utrpeli škodo v obliki zmanjšane prometa, in sicer v razponu od 25 % do 70 % najemnine. Najemniki, katerim promet ni padel za več kot 40 %, niso upravičeni do subvencije najemnine.

Določena je varovalka v primeru, da je bila določena najemnina za mesec februar 2020 nižja od zneska povprečne najemnine. Pri ugotavljanju višine najemnine se upošteva najemnina, ki jo je najemnik plačal za mesec februar 2020, da ne bi prihajalo do zlorab in bi najemodajalec dvignil najemnino zaradi subvencioniranja po tem zakonu. Prav tako se odmeri subvencija od nižje najemnine, če je bila najemnina znižana za mesece po razglasitvi epidemije, saj so nekateri večji najemodajalci že oprostili najemnike plačila najemnine oz. so se dogovorili za nižje plačilo najemnine.

### **34.č člen**

#### **(splošni pogoji za pridobitev subvencije k plačilu najemnine)**

(1) Ne glede na določbe prejšnjega člena tega zakona se lahko najemodajalec in najemnik predhodno sporazumno dogovorita za rok in ostale pogoje glede plačila najemnine iz najemne pogodbe, ki so za najemnika ugodnejši.

(2) Za izračunani znesek subvencije najemodajalec poslovnega prostora ali stavbe zniža najemnino najemniku, najemodajalcu pa ta znesek povrne pristojni organ.

(3) Najemniki so upravičeni do subvencioniranih najemnin največ za dobo od dneva uveljavitve Odredbe o razglasitvi epidemije nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (COVID-19) na območju Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/2020 z dne 12.03.2020) do preklica epidemije. V primeru, da se pri najemniku spremeni ugotovljeni dohodek iz dejavnosti, ki so navedene v najemni pogodbi, lahko najemnik zaprosi za nov izračun pripadajoče subvencije.

(4) Najemodajalec in najemnik v obdobju od razglasitve epidemije do preklica epidemije ne smeta enostransko odstopiti od najemne pogodbe. Takšna razveza se šteje za neveljavno. Najemna pogodba tudi ne preneha, če pridobi kdo z nakupom ali kako drugače lastninsko pravico ali pravico uporabe na poslovnem prostoru ali stavbi.

(5) Subvencija za najemnino se izplača glede na število dni v mesecu, ko opravljanje poslovne dejavnosti v poslovnih prostorih in uporaba poslovnih prostorov ni bila dovoljena.

#### **Obrazložitev:**

Najemodajalec in najemnik se lahko sama dogovorita o znižanju plačila najemnine, ker obstaja veliko število različnih podjetij glede na dejavnost, lokacijo, prizadetost s COVID-19 in izpostavljenostjo nalezljivim boleznim, zato bo prihajalo do različnih situacij. Da ne bi prišlo do izigravanja zakona, je v tretjem odstavku 3. člena že določeno varovalo v primeru, da je najemnina nižja od zneska povprečne najemnine, prav tako se bo v vlogi moralo iz tega razloga dokazovati že plačane zneske najemnine od 1. 1. 2020 dalje, tako da bo viden finančni tok iz naslova plačanih najemnin.

Člen tudi določa, da bo subvencija najemnine refundirana najemodajalcu naknadno s strani pristojnega organa in sicer za znižani del najemnine, kar pomeni, da sredstva ne bodo dodeljena vnaprej, saj bi gotovo obstajal problem same namembnosti.

Člen določa, da je možno pridobiti subvencije najemnine za čas trajanja epidemije. V tem času najemodajalec in najemnik ne smeta enostransko odpovedati najemne pogodbe, prav tako ne bo najemna pogodba preneha, če pridobi kdo z nakupom ali kako drugače lastninsko pravico ali pravico uporabe na poslovnem prostoru ali stavbi.

Jasno je določeno, da se subvencija izplačuje za sorazmerni del v mesecu, torej za el, ko najemnik ni mogel poslovati in uporabljati poslovne prostore.

### **34.d člen (vloga za uveljavljanje subvencije)**

(1) Najemnik naslovi na Finančni urad RS vlogo za subvencioniranje najemnine iz najemne pogodbe najkasneje v treh mesecih po preklicu epidemije virusa. Z vlogo mora nemudoma, vendar najpozneje v roku 3 dni, pisno obvestiti najemodajalca.

(2) V vlogi najemnik ugotovi in utemelji, da je zaradi izdanega odloka prenehal opravljati dejavnost oziroma da opravlja dejavnost le v omejenem obsegu. Če opravlja dejavnost v omejenem obsegu mora najemnik utemeljiti kako okoliščine, povezane z izbruhom epidemije vplivajo na nezmožnost uporabe poslovne stavbe oz. poslovnega prostora in ali plačilo najemnine v celotnem znesku povzroča težave z likvidnostjo v tej meri, da je ogroženo nadaljnje izvajanje dejavnosti.

(3) Vlogi najemnik priloži:

- opis poslovnega položaja zaradi posledic epidemije,
- dokazilo o plačilu najemnin od 1. 1. 2020 dalje do dneva razglasitve epidemije,
- dokazilo o plačilu najemnine od dneva razglasitve epidemije, to je 13. 3. 2020 do dneva vložitve vloge;
- dokazilo, da je najemodajalec za izračunani znesek subvencije znižal najemnino najemniku,
- dokazilo o zmanjšanem prometu glede na enako obdobje iz preteklega leta in
- in izjavo, da ima na dan 31. 12. 2019 poravnane zapadle obveznosti iz naslova obveznih prispevkov, davkov in drugih dajatev.

(4) Do subvencije najemnine ni upravičena oseba, ki je hkrati najemnik in najemodajalec

(5) Do subvencije najemnine niso upravičene osebe, ki so povezane družbe v skladu z zakonom, ki ureja gospodarske družbe.

#### **Obrazložitev:**

Člen določa, da najemnik naslovi vlogo na FURS, v kateri posreduje vse relevantne podatke za odločitev o dodelitvi subvencije ter njeni višini. Zneski najemnin od začetka leta se določijo zato, da se lahko preveri višina najemnin v času pred izbruhom epidemije, finančni tok (promet) iz primerljivega obdobja iz preteklega leta pa zato, da se lahko izračuna subvencija za sorazmeren del najemnine zaradi delne nezmožnosti uporabe poslovnih stavb in prostorov. Do subvencije najemnine ni upravičena oseba, ki svoje premoženje oddaja »sama sebi« v najem. Do subvencije najemnine niso upravičene povezane družbe, saj gre za specifična razmerja odvisnosti oz. obvladovanja družb.

### **34.e člen (obveznost najemnika)**

(1) Najemnik, kateremu je bilo ugodeno subvencioniranje najemnine iz najemne pogodbe mora FURS nemudoma oziroma najpozneje v roku 3 dni sporočiti vsako spremembo, ki vpliva na opravljanje dejavnosti in posledično plačilo obveznosti iz najemnega razmerja.

(2) Najemniku, kateremu je bila odobrena subvencija najemnine iz najemne pogodbe FURS zavrne izplačilo zneskov subvencionirane najemnine in zahteva vračilo že izplačanih zneskov subvencionirane najemnine, če najemnik v roku 3 dni:

- ne sporoči vsake spremembe, ki vpliva na opravljanje dejavnosti oziroma dohodek iz opravljanja dejavnosti,
- ne sporoči, da se je njegov poslovni položaj izboljšal tako, da niso več izpolnjeni pogoji za znižanje plačila najemnine po tem zakonu ali
- če FURS ugotovi, da je najemnik v vlogi navajal lažne podatke.

**Obrazložitev:**

Člen določa obveznost najemnika, da obvesti pristojni organ v primeru spremembe katerega koli podatka, ki vpliva na subvencijo oz. določitev njene višine, in sicer najpozneje v roku 3 dni od nastanka spremembe. Glede na to, da bo prihajalo do postopnega sproščanja začasne prepovedi ponujanja blaga in storitev, se bo poslovni položaj najemnikov spreminjal, kar pomeni, da tudi ne bodo več izpolnjevali pogoje za pridobitev subvencije.

**34.f člen  
(sredstva)**

Sredstva za izplačilo subvencij k plačilu najemnine se zagotavljajo v državnem proračunu.

**Obrazložitev:**

Člen določa financiranje subvencioniranja najemnin iz državnega proračuna.

**34.g člen  
(uporaba tega zakona)**

Določbe tega zakona se uporabljajo od dneva uveljavitve Odredbe o razglasitvi epidemije nalezljive bolezni SARS-CoV-2 (COVID-19) na območju Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 19/2020 z dne 12.03.2020).

V pričakovanju, da boste predlagane amandmaje ponovno proučili, in jih v celoti povzeli, vas lepo pozdravljamo.

S spoštovanjem,

Mag. Mariča Lah, predsednica, l. r.  
Trgovinska zbornica Slovenije

Boštjan Gorjup, predsednik, l. r.  
Gospodarska zbornica Slovenije

Branko Meh, predsednik, l. r.  
Obrtno podjetniška zbornica Slovenije

V vednost:

- g. Zdravko Počivalšek, minister, Ministrstvo za gospodarski razvoj in tehnologijo
- dr. Aleksandra Pivec, ministrica, Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano
- mag. Matej Tonin, minister, Ministrstvo za obrambo
- mag. Andrej Šircelj, minister, Ministrstvo za finance