



## ŽUPAN

Številka: 3522-0002/2020 (208)

Datum: 14. 4. 2020

### OBČINSKEMU SVETU OBČINE TRZIN

**ZADEVA: Oprostitev plačila najemnine za najem nepremičnin v lasti Občine Trzin**

V skladu z 29. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1 in 30/18) ter 18. in 101. členom Statuta Občine Trzin (Uradni list RS, št. 19/13 in 74/15), vam pošiljam v obravnavo in sprejem točko:

**OPROSTITEV PLAČILA NAJEMNINE ZA NAJEM NEPREMIČNIN V LASTI OBČINE TRZIN**

Na podlagi 47. in 48. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin se seja opravi korespondenčno.

**PREDLOG SKLEPA:**

Za najem nepremičnin v lasti Občine Trzin, oddanih za namen opravljanja dejavnosti, katerih opravljanje je prepovedano z Odlokom o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 25/20, 29/20, 32/20, 37/20, 42/20, 44/20 in 47/20), ali katerih uporaba je onemogočena z Odlokom o začasni splošni prepovedi gibanja in zbiranja ljudi na javnih mestih in površinah v Republiki Sloveniji ter prepovedi gibanja izven občin (Uradni list RS, št. 38/20), se najemnina ne plačuje za čas veljavnosti ukrepov iz navedenih odlokov.

**mag. Borut Sajovic  
ŽUPAN**



## OBČINSKA UPRAVA

---

### OBRAZLOŽITEV:

Občina Tržič svoje nepremičnine oddaja v najem na podlagi Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18; v nadaljevanju: ZSPDSLS-1), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18; v nadaljevanju: Uredba) in Pravilnika o oddajanju nepremičnega premoženja Občine Tržič v najem (Uradni list RS, št. 120/08; v nadaljevanju: Pravilnik).

Vlada Republike Slovenije je 15. 3. 2020 izdala Odlok o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 25/20; v nadaljevanju: Odlok o prepovedi prodaje), ki je začel veljati 16. 3. 2020. Z Odlokom o prepovedi prodaje se z namenom, da se omeji gibanje prebivalstva in zaradi zaježitve in obvladovanja epidemije COVID-19, začasno prepoveduje ponujanje in prodajanje blaga in storitev neposredno potrošnikom na območju Republike Slovenije, kot na primer nastanitvene storitve, gostinske storitve, velnes storitve, športno rekreacijske storitve, kinematografske storitve, kulturne storitve, frizerske storitve, kozmetične storitve, pedikerske storitve, storitve iger na srečo. V 2. členu Odloka so navedene izjeme, za katere prepoved ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom ne velja. Vlada RS je 2. 4. 2020 sprejela še Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o začasni prepovedi ponujanja in prodajanja blaga in storitev potrošnikom v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 42/20), s katerim se v 2. členu dodata novi izjemi, in sicer za vrtnarije, drevnice in cvetličarne ter za gradbena dela v oziroma na nenaseljenih gradbiščih, hišah oziroma stanovanjih, pri izvajanju katerih je zagotovljeno, da ni stika s potrošniki. Spremembe in dopolnitve Odloka o prepovedi prodaje veljajo od 3. 4. 2020.

Prav tako je Vlada Republike Slovenije 19. 3. 2020 izdala Odlok o začasni splošni prepovedi gibanja in zbiranja ljudi na javnih mestih in površinah v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 30/20), ki je začel veljati 20. 3. 2020. S tem odlokom se zaradi zaježitve in obvladovanja epidemije SARS-CoV-2 (COVID-19) do nadaljnjega prepoveduje gibanje in zbiranje ljudi na javnih krajih in površinah v Republiki Sloveniji ter prepoveduje dostop na javna mesta in površine v Republiki Sloveniji. Navedeni odlok je bil nadomeščen z Odlokom o začasni splošni prepovedi gibanja in zbiranja ljudi na javnih mestih in površinah v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 38/20; v nadaljevanju: Odlok o prepovedi gibanja), ki je začel veljati 30. 3. 2020, s katerim se je dodatno prepovedalo gibanje izven občine stalnega ali začasnega prebivališča. Gibanje na javnih krajih in površinah oziroma gibanje izven občine stalnega ali začasnega prebivališča je dovoljeno samo za posameznike v izrecno določenih izjemah in za izrecno določen namen. Iz tega razloga je tako dejansko onemogočena uporaba nepremičnin, v katerih se ne opravlja dejavnost, zaradi katere je dovoljeno gibanje na podlagi Odloka o prepovedi gibanja, ne glede na to, da se nepremičnina ne primarno ne uporablja za ponujanje in prodajo blaga in storitev pač pa npr. za dejavnost društev. Tako npr. med drugim ni mogoča uporaba nepremičnine za športne ali kulturne namene.

Zakon in Uredba ne vsebujeta izrecnih določb za primere, ki so nastali zaradi epidemije COVID-19, ko je na podlagi Odloka o prepovedi prodaje ponujanje in prodajanje blaga in storitev potrošnikom prepovedano ali ko je na podlagi Odloka o prepovedi gibanja uporaba nepremičnine onemogočena, zato je treba uporabiti splošna pravila obligacijskega prava. Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl.



## OBČINSKA UPRAVA

---

US in 20/18 – OROZ631; v nadaljevanju: OZ) v 112. členu določa, da če nastanejo po sklenitvi pogodbe okoliščine, ki otežujejo izpolnitev obveznosti ene stranke, ali če se zaradi njih ne da doseči namena pogodbe, v obeh primerih pa v tolikšni meri, da pogodba očitno ne ustreza več pričakovanjem pogodbenih strank in bi bilo po splošnem mnenju nepravilno ohraniti jo v veljavi takšno, kakršna je, lahko stranka, ki ji je izpolnitev obveznosti otežena, oziroma stranka, ki zaradi spremenjenih okoliščin ne more uresničiti namena pogodbe, zahteva razvezo pogodbe. Pogodba se ne razveže, če druga stranka ponudi ali privoli, da se ustrezni pogodbeni pogoji pravično spremenijo.

Pravilnik v 9. členu določa, da mora najemna pogodba med drugim vsebovati tudi navedbo dejavnosti, ki se bo opravljala. Poleg tega lahko občina kot najemodajalec na podlagi 20. člena odstopi od najemne pogodbe tudi, če najemnik brez upravičenega razloga preneha uporabljati poslovni prostor za več kot dva meseca oziroma ga uporablja le občasno, kot tudi, če najemnik preneha opravljati dejavnost ali če namesto dejavnosti, določeni v pogodbi, brez soglasja najemodajalca opravlja drugo dejavnost, oziroma uporablja stavbo ali prostor v drug namen kot je določeno s pogodbo. Prav tako je v drugem odstavku 600. člena OZ določeno, da sme najemnik stvar uporabljati le tako, kot to določa pogodba ali kakršen je namen stvari.

Iz navedenega sledi, da je uporaba nepremičnine za dejavnost, določeno s pogodbo, del pravnoposlovne podlage oziroma kavze, ki predstavlja skupen namen pogodbenikov. Zaradi nezmožnosti uporabe nepremičnine, ki je posledica prepovedi, določenih z Odlokom o prepovedi prodaje ali Odlokom o prepovedi gibanja, pa je taka podlaga pravnega posla odpadla, kar je lahko razlog za razvezo pogodbe. Poleg tega je nepravilno, da najemniki plačujejo najemnino za uporabo nepremičnine, katere uporaba je z Odlokom o prepovedi prodaje prepovedana ali z Odlokom o prepovedi gibanja onemogočena. Pri tem je treba upoštevati, da je iz navedenih odlokov razvidno, da gre zgolj za začasno prepoved, in je v interesu Občine Trzin, da poslovni subjekti na območju občine po prenehanju epidemije še naprej opravljajo svojo dejavnost, prav tako pa je v njenem interesu, da so nepremičnine, ki jih ne potrebuje za opravljanje svojih dejavnosti, oddani v najem. Iz tega razloga razveza pogodb ni smiselna, pač pa je bolj utemeljeno, da se za čas prepovedi, ko namena najemnih pogodb ni mogoče uresničiti, najemnina ne plačuje.

Nadalje OZ v 617. členu določa, da zakup (najem) preneha, če je v zakup vzeta stvar uničena zaradi višje sile. Če je v zakup vzeta stvar delno uničena ali samo poškodovana, lahko zakupnik odstopi od pogodbe, ali pa še naprej ostane pri zakupu in zahteva ustrezno znižanje zakupnine. V obravnavani zadevi sicer ne gre za uničenje predmeta najema, vendar gre za bistveno podoben položaj, saj najemnik iz razloga višje sile nepremičnine začasno ne more uporabljati, ob tem pa ni nobenega utemeljenega razloga, da bi drugi, v bistvu podoben položaj obravnavali drugače.

Oprostitev plačila najemnine se nanaša zgolj na najem tistih nepremičnin, ki so oddane v najem za namen opravljanja dejavnosti, ki jih najemniki zaradi Odloka o prepovedi prodaje ali Odloka o prepovedi gibanja ne smejo ali ne morejo uporabljati. Oprostitev na podlagi tega sklepa se torej ne nanašajo na uporabo tistih nepremičnin, katerih uporaba je mogoča kljub ukrepom iz navedenih odlokov, kot so pisarne, skladišča, garaže in podobno, saj za oprostitev v teh primerih trenutno ni pravne podlage. Na podlagi podatkov za mesec februar 2020 Občina Trzin nepremičnine oddaja 53 subjektom, od tega je 23 takih, ki jim je opravljanje dejavnosti z Odlokom o prepovedi prodaje prepovedano oziroma z Odlokom o



## OBČINSKA UPRAVA

---

prepovedi gibanja onemogočeno in se jim plačevanje najemnine oprosti, kar za občino predstavlja ocenjeni izpad prihodkov najmanj v višini 3.471,80 EUR mesečno.

Pripravila:

Jasna Kavčič, univ. dipl. inž. grad.,  
vodja Urada za okolje in prostor

Dr. Metka Knific Zaletelj  
DIREKTORICA OBČINSKE UPRAVE

Tomaž Ropret, univ. dipl. prav.,  
višji svetovalec II