

V Ljubljani, dne 11. 4. 2020

OLIMPIJSKI KOMITE SLOVENIJE
ZDRUŽENJE ŠPORTNIH ZVEZ

Šmartinska cesta 140
1000 Ljubljana
Slovenija

www.olympic.si

T 01 230 60 00

F 01 230 60 20

E info@olympic.si

ZADEVA: Plačilo najemnine za uporabo športnega objekta v času epidemije Koronavirusa

V povezavi s številnimi vprašanji glede plačila najemnine za uporabo športnega objekta v času epidemije Koronavirusa, s katerimi se športne organizacije obračajo na OKS-ZŠZ kot krovno športno organizacijo v Republiki Sloveniji, podajamo naslednja priporočila, predvsem za najemnike, ki situacij z višjo silo ali drugimi oblikami nemožnosti uporabe najetih prostorov nimajo predvidenih v svojih najemnih pogodbah.

Najem javnih objektov:

1. Najemnik (športno društvo, zasebni športni delavec, ...) naj ČIM PREJ vzpostavi kontakt z najemodajalcem športnega objekta oz. prostora. Če je le možno, naj bo ta kontakt v PISNI OBLIKI (e-pošta).
2. V dopisu najemodajalcu naj se najemnik sklicuje na razglašeno epidemijo koronavirusa, zaradi česar športnega objekta ne more uporabljati in oprostitev plačila iz 94. člena Zakona interventnih ukrepov za zaježitev epidemije covid-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo (ZIUZEOP)

PРАВNA PODLAGA:

Zakon o interventnih ukrepov za zaježitev epidemije covid-19 in omilitev njenih posledic za državljane in gospodarstvo (ZIUZEOP)

IZVAJANJE JAVNIH STORITEV 94. člen

SPONZORJI OLIMPIJSKEGA KOMITEJA SLOVENIJE

GLAVNI SPONZOR



VELIKI SPONZORJI



SPONZORJI



(javne storitve)

(1) Državni organi, organi samoupravnih lokalnih skupnosti, nosilci javnih pooblastil in izvajalci javnih služb, ki v času trajanja epidemije ne izvajajo javnih storitev, teh uporabnikom ne zaračunavajo.

(2) Nadomestila plač zaposlenih pri delodajalcih iz prejšnjega odstavka in drugih stroškov, nastalih zaradi izpada izvajanja javnih storitev, se krijejo iz proračuna Republike Slovenije.

Najem tržnih objektov:

1. Najemnik (športno društvo, zasebni športni delavec, ...) naj ČIM PREJ vzpostavi kontakt z najemodajalcem športnega objekta oz. prostora. Če je le možno, naj bo ta kontakt v PISNI OBLIKI (e-pošta).
2. V dopisu najemodajalcu naj se najemnik sklicuje na razglašeno epidemijo Koronavirusa, zaradi česar športnega objekta ne more uporabljati.
3. Najemnik naj najemodajalcu primarno predlaga, da se najemnina za čas trajanja epidemije ne plačuje.
4. Če se najemodajalec s predlogom iz prejšnje točke ne strinja, naj najemnik zahteva znižanje najemnine.

V izogib nejasnostim ter morebitnim kasnejšim sporom predlagamo, da zgornja priporočila uporabijo tudi tisti športni subjekti, ki imajo v najemu javni športni objekt, kjer je najemodajalec torej subjekt javnega prava (občina, javni zavod: osnovna, srednja šola, ministrstvo, ...)

PRAVNA PODLAGA:

- I.) 617. člen Obligacijskega zakonika, ki določa

Uničenje stvari zaradi višje sile

617. člen

(1) Zakup preneha, če je v zakup vzeta stvar uničena zaradi višje sile.

(2) 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.

- II.) Pravno podlago za spremembo najemnega razmerja pa lahko predstavljata tudi 112. in 113. člen Obligacijskega zakonika, ki določata:

IV. RAZVEZA ALI SPREMEMBA POGODBE ZARADI SPREMENJENIH OKOLIŠČIN

Predpostavke

112. člen

(1) 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

SPONZORJI OLIMPIJSKEGA KOMITEJA SLOVENIJE

GLAVNI SPONZOR



VELIKI SPONZORJI



SPONZORJI



Slovenia Olympic Team



@TeamSlovenia



sloveniaolympicteam



@TeamSlovenia

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.

(2) Razveze pogodbe ni mogoče zahtevati, če bi bila morala stranka, ki se sklicuje na spremenjene okoliščine, ob sklenitvi pogodbe te okoliščine upoštevati ali če bi se jim bila lahko izognila oziroma, če bi njihove posledice lahko odklonila.

(3) Stranka, ki zahteva razvezo pogodbe, se ne more sklicevati na spremenjene okoliščine, ki so nastale po izteku roka, določenega za izpolnitev njene obveznosti.

(4) Pogodba se ne razveže, če druga stranka ponudi ali privoli, da se ustrezni pogodbeni pogoji pravično spremenijo.

(5) Če sodišče razveže pogodbo zaradi spremenjenih okoliščin, naloži na zahtevo druge stranke stranki, ki je razvezo zahtevala, da povrne drugi stranki pravičen del škode, ki ji je zaradi razveze pogodbe nastala.

Dolžnost obvestitve

113. člen

Stranka, ki je zaradi spremenjenih okoliščin upravičena zahtevati razvezo pogodbe, mora o tem, da jo namerava zahtevati, obvestiti drugo stranko, brž ko zve, da so nastale takšne okoliščine. Če tega ni storila, odgovarja za škodo, ki jo je druga stranka imela zato, ker je o zahtevi ni pravočasno obvestila.

In še izvleček iz članka dr. Damjana Možine s spletnega portala Tax-Fin-Lex za katerega menimo, da je uporaben v tej situaciji:

»Člen 617 OZ vsebuje pravilo o riziku neuporabnosti oz. omejene uporabnosti predmeta pogodbe zaradi višje sile. Funkcija člena 617 OZ v kontekstu najemnine je v tem, da predvideva prilagoditev pogodbene najemnine glede na stanje uničenja oz. poškodbe stvari zaradi višje sile. Najemnik ima oblikovalno pravico, s katero lahko doseže, da se najemnina zniža sorazmerno s tem, v kolikšni meri je raba stvari še mogoča. Določba ne pomeni, da najemodajalec najemniku odgovarja za nastop višje sile; njen nastop ne pomeni, da najemodajalec krši svojo obveznost in mora najemniku povrniti izgubljen dobiček. Gre le za to, da se pogodba višji sili prilagodi, tako se zniža najemnina.

Ponuja se vprašanje, ali je mogoče pravilo uporabiti tudi v položaju, ko najemnik zaradi višje sile (epidemije COVID-19) stvari začasno ne more uporabljati oz. je ne more uporabljati, kot je bilo predvideno. Uničenje stvari, ki je predmet pogodbe, je sicer drugačna okoliščina kot epidemija in z njo povezani ukrepi, zaradi katerih najemnik nekaj časa ne more poslovati, vendar pa je obema položajema skupno bistvo – da najemnik iz razloga višje sile stvari nekaj časa ne more uporabljati. Ker je znižanje najemnine predvideno v prvem, ni razloga, da bi drugi, v bistvu podoben položaj obravnavali drugače. Tudi najemniku poslovnega prostora, ki ga zaradi epidemije in z njo povezanih ukrepov začasno ne more uporabljati oz. ga lahko uporablja le omejeno, torej ni treba plačati polne najemnine, ampak se ta zniža. Najemnina se zniža v sorazmerju s tem, kolikor je zmanjšana uporabnost poslovnega prostora. Tu je treba upoštevati, da najemnik, tudi če ne more

SPONZORJI OLIMPIJSKEGA KOMITEJA SLOVENIJE

GLAVNI SPONZOR



VELIKI SPONZORJI



SPONZORJI



Slovenia Olympic Team



@TeamSlovenia



sloveniaolympicteam



@TeamSlovenia

poslovati, poslovni prostor vendarle v določeni meri uporablja, npr. tako, da ima v njem svoje stvari.

Analogna uporaba člena 617 OZ je za najemnika bistveno bolj preprosta in bolj praktična kot uveljavljanje spremembe okoliščin iz 112 člena OZ. Menim, da mora imeti najemnik možnost znižati kupnino izvensodno, **z izjavo nasprotni stranki** (klasična oblikovalna pravica).«

SPONZORJI OLIMPIJSKEGA KOMITEJA SLOVENIJE

GLAVNI SPONZOR



VELIKI SPONZORJI



SPONZORJI

