

KDAJ

TOREK, 1. APRIL 2025,  
OD 9.00 DO 12.00 URE

## PREDAVATELJA

Dida VOLK

Sodnica na Okrožnem sodišču v  
Ljubljani

Dušan JERAJ

iConsult d.o.o.

## KOTIZACIJA

190 EVROV + DDV.

V ceno je vključena izvedba spletnega seminarja v živo, gradivo v elektronski obliki in odgovori na konkretna vprašanja udeležencev, ki bodo posredovana pred seminarjem ali postavljena med njegovo izvedbo. Udeleženci dobijo tudi potrdilo o udeležbi.

## KJE

Seminar bo potekal preko spleta (na spletni platformi Zoom).

Na podlagi izpolnjene spletne prijavnice boste na vaš elektronski naslov pred izvedbo prejeli potrebna navodila in povezavo do spletnega seminarja.

## PRIJAVA IN PLAČILO

Na spletni seminar se prijavite preko prijavnice na spletni strani <https://www.nebra.si/izobrazevanja> ali na e-naslovu [nebra@nebra.si](mailto:nebra@nebra.si).

Na podlagi prijave bomo izstavili račun po opravljeni storitvi. Za vse dodatne informacije pišite na e-naslov [nebra@nebra.si](mailto:nebra@nebra.si).

Na seminarju bodo podani odgovori na konkretna vprašanja in dileme udeležencev, ki bodo organizatorju posredovana na e-naslov [nebra@nebra.si](mailto:nebra@nebra.si).

# NAJEMNA RAZMERJA ZA STANOVANJA IN POSLOVNE PROSTORE PO NOVEM Z DAVČNIM VIDIKOM NAJEMA

Dne 19. junija 2021 je začel veljati Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Novela SZ-1E), ki prinaša kar precej sprememb in novosti na področju najema stanovanj, še več pa na področju najema poslovnih prostorov. Novela SZ-1E namreč v 52. členu razveljavlja Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP) iz leta 1974, ki je specialno urejal prav najemna razmerja poslovnih prostorov. Novega zakona za to področje nimamo, zato se sedaj za vsa najemna razmerja za poslovne prostore v zvezi z najemnimi pogodbami, sklenjenimi od 19.6.2021 dalje, uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika o zakupni (najemni) pogodbi in sicer od 587. do 618. člena OZ.

Tako predvsem na področju najema poslovnih prostorov prihaja do številnih odprtih vprašanj v (sodni) praksi, predvsem tudi zato, ker je ureditev zakupne (najemne) pogodbe iz OZ ni najbolj ustrezna za najem poslovnih prostorov in se do sedaj sploh ni uporabljala za najem poslovnih prostorov. Res pa je, da se bo ZPSPP še dolgo uporabljal, saj se bo uporabljal za vse najemne pogodbe, sklenjene do vključno 18. junija 2021. Zato je pomembno poznati tako ureditev najema poslovnih prostorov iz ZPSPP, kot ureditev najemne pogodbe v OZ ter primerjavo obeh ureditev.

Vsekakor pa morajo pogodbeniki pri sklepanju najemne pogodbe za poslovne prostore še več pozornosti posvetiti vsebini najemne pogodbe. Iz najemnih razmerij lahko izvirajo mnogi sodni postopki: tožbe v zvezi z najemno pogodbo (odpoved – odstop od najemne pogodbe, na izpraznitev stanovanja oziroma poslovnega prostora, zaradi izterjave najemnine...), tožbe zaradi neupravičene obogatitve najemodajalca v primeru najemnikovih vlaganj v poslovni prostor oziroma stanovanje. Večkrat pravnemu postopku sledi izvršba z izpraznitvijo in izročitvijo nepremičnine.

Pri sklepanju najemne pogodbe in v času trajanja najemnega razmerja se tako najemodajalcu, kot najemniku postavljajo mnoga vprašanja:

- najemodajalec se sprašuje v kakšni obliki in z kakšno vsebino mora skleniti najemno pogodbo, da bo imel v primeru neplačevanja najemnine, kot najpogostejšega krivdnega razloga za odpoved najemne pogodbe, čim manjše stroške in čim manj sodnih postopkov;
- najemnik se sprašuje katera pogodbeno določila ga bodo ustrezno varovala v primeru (potrebnih) vlaganj v stanovanje oziroma poslovni prostor;
- kdaj je smiselno najemno pogodbo skleniti v obliki notarskega zapisa in kakšne so prednosti takšne oblike najemne pogodbe?
- kakšen je pravičen postopek z odpovedjo najemne pogodbe iz krivdnega razloga, za stanovanje ali za poslovni prostor?
- kakšen pomeni ima sklenitev najemne pogodbe za določen oziroma nedoločen čas in kako je z odpovednim rokom?
- kakšen pomeni ima za najemnika dogovor o predkupni pravici glede predmeta najema?
- kako pa najemnik pravilno izpelje postopek predčasne odpovedi najemne pogodbe?
- kakšne zahtevke ima najemodajalec do najemnika iz naslova povzročene škode na stanovanju in poslovnem prostoru?
- kdaj in kakšen zahtevek ima najemnik iz naslova vlaganj v stanovanje oziroma poslovni prostor?
- kako in v kakšnem postopku najemodajalec izterja neplačano najemnino in stroške od najemnika, ki se nahaja v postopku osebnega stečaja?

## Komu je seminar namenjen?

Predstavitve je namenjena strokovnjakom s področja nepremičninskega prava, vključno z odvetniki, sodniki in notarji, ter vsem, ki so na področju najemnih razmerij – tako najemodajalcem kot najemnikom – vključeni v pripravo, svetovanje in izvrševanje najemnih pogodb.

## PROGRAM

## 9.00 – 11.00 URE DIDA VOLK → NAJEMNA RAZMERJA

- ureditev najema stanovanja v Stanovanjskem zakonu s predstavitvijo sprememb Novele SZ-1E (krajši odpovedni rok, nova ureditev odpovedi najemne pogodbe v primeru neplačila najemnine ali stroškov...)
- ureditev najema poslovnih prostorov v Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP)
- ureditev najema poslovnih prostorov v Obligacijskem zakoniku (OZ)
- primerjava ureditev najema poslovnih prostorov v ZPSPP z ureditvijo v OZ  
→ NAJEMNA POGODBA
- splošne značilnosti pogodbe (pisna oblika pogodbe, najem za določen – nedoločen čas, odpovedni rok, dodatni krivdni razlogi za odpoved najemne pogodbe...)
- posebne pogodbene klavzule (dogovori glede stroškov, glede vlaganja v nepremičnino, predkupna pravica...)
- najemna pogodba, sklenjena v obliki notarskega zapisa in izvršljivost
- prodaja nepremičnine, ki je predmet najema  
→ SODNI POSTOPKI
- tožbe najemodajalca (za plačilo najemnine, odškodnine za škodo...)
- tožbe najemnika (na povrnitev vlaganj, uveljavitev predkupne pravice...)
- tožbe na izpraznitev (stanovanja, poslovnih prostorov)
- izvršba na izpraznitev in izročitev nepremičnine (posebnosti postopka, posledice za najemnika-dolžnika, položaj najemodajalca...)

## 11.00-11.15 ODMOR

## 11.15 – 12.00 URE DUŠAN JERAJ → DAVČNI VIDIK NAJEMOV

- Obdavčitev fizične osebe (napoved dohodkov iz najemnin, plačilo dohodnine, posebnosti v zvezi z novim davkom na stanovanjske nepremičnine,...)
- Davčna obravnava oddaje ter najema nepremičnin na strani samostojnih podjetnikov - S.P. (kaj so prednosti in kaj so morebitne pasti, ki jih je dobro poznati)
- Obdavčitev gospodarska družba (davčna obravnava najemov z vidika najemodajalca ter najemnika)
- Na kaj je treba paziti iz vidika DDV (DDV obravnava ob nakupu in prodaji nepremičnine, zakaj je iz vidika DDV pomemben namen uporabe, popravek odbitka vhodnega DDV)