



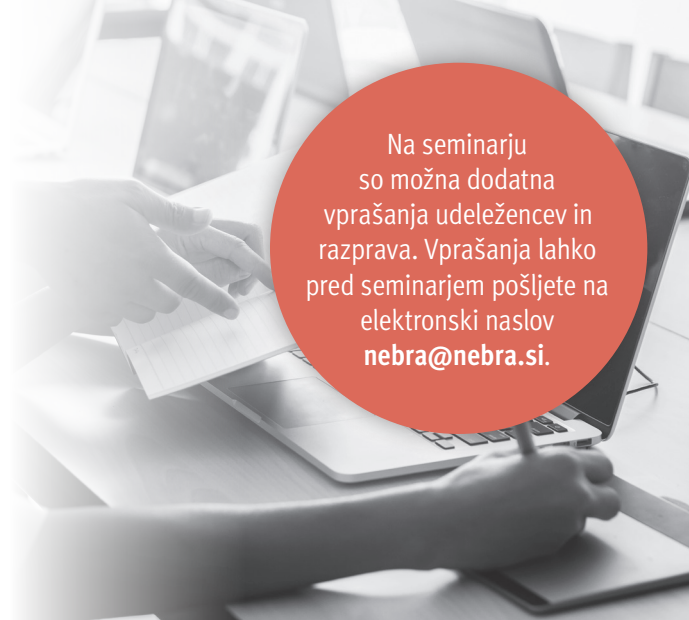
Vabimo vas na **seminar**

Najemna razmerja in sodni postopki

Prikaz najnovejše sodne prakse in
položaj upravnikov v najemnih razmerjih

🕒 **Četrtek, 12. december 2019**
z začetkom ob 9. uri

🏠 **City Hotel Ljubljana,**
Dalmatinova 15, Ljubljana



Na seminarju
so možna dodatna
vprašanja udeležencev in
razprava. Vprašanja lahko
pred seminarjem pošljete na
elektronski naslov
nebra@nebra.si.

Predavatelji:

Dida VOLK, sodnica Okrožnega sodišča v Ljubljani

Bojan PODGORŠEK, notar

Dušan JERAJ, Taxgroup, d.o.o.



Najemna razmerja in sodni postopki

Prikaz najnovejše sodne prakse in položaj upravnikov v najemnih razmerjih

Predstavitve seminarja

V zadnjem času stranke sklepajo vse več najemnih pogodb, tako za stanovanja, kot za poslovne prostore. Zato postaja problematika najemnih razmerij, v povezavi z sodnimi postopki, vse bolj aktualna. Področje **najema stanovanja** (podrobno) ureja **Stanovanjski zakon (SZ-1)**, najemna razmerja **poslovnih prostorov** (manj podrobno kot SZ-1) pa **Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP) iz leta 1974 (I)**.

S spremembami zakonodaje, predvsem z ureditvijo v Stanovanjskem zakonu, je področje najema stanovanj urejeno v smeri natančnejše opredelitve pravic in obveznosti, tako najemodajalca, kot najemnika. Tako podrobnih rešitev ZPSPP za poslovne prostore nima, zato obstaja precej razlik med najemom stanovanja in najemom poslovnega prostora.

Najemna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki. Zato morata stranki prav posebno pozornost posvetiti vsebini najemne pogodbe.

Iz najemnih razmerij lahko izvirajo **mnogi sodni postopki**: tožbe v zvezi z najemno pogodbo, 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 s 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 (potrebni) 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 pravilen postopek z odpovedjo najemne pogodbe iz krivdnega razloga, za stanovanje ali za poslovni prostor?
- kakšen pomeni ima sklenitev 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 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?

POLOŽAJ UPRAVNIKOV PRI NAJEMNIH RAZMERJIH

Prav poseben in zahteven položaj pa imajo **upravniki večstanovanjskih stavb**, saj se pogosto srečujejo z dodatnimi zapletmi glede **izterjave terjatev od najemnika oziroma od lastnika**. Pomembno je, da upravnik pozna vse sodne postopke in tudi aktualno sodno prakso.

Zaradi velikega števila **postopkov osebnega stečaja** postajo vse bolj aktualna vprašanja izterjave najemnine in ostalih stroškov od najemnikov, ki so v postopku osebnega stečaja. Mnogi najemniki v postopku osebnega stečaja ne plačujejo niti najemnine niti stroškov, izterjava teh terjatev od dolžnikov pa je zaradi določb ZFPPIPP zelo zapletena oziroma otežena.

Tako se upravnikom v zvezi z izterjavo terjatev (lahko) postavljajo mnoga vprašanja:

- kako pravilno pripraviti verodostojno listino za terjatve?
- kako razporediti nastale obveznosti med najemnikom in lastnikom stanovanja?
- ali je sredstva rezervnega sklada mogoče terjati tudi od najemnika?
- kako pravilno pripraviti izvršilni predlog na podlagi verodostojne listine?
- ali je mogoče hkrati terjati terjatev od lastnika in od najemnika?
- kakšne listine in dokaze potrebujem v pravnem postopku?
- kakšni so zastaralni roki za terjatve upravnikov?
- katere terjatve je treba prijaviti v postopku osebnega stečaja?
- katere terjatve predstavljajo strošek postopka osebnega stečaja in jih je dolžnik dolžan plačati kljub postopku osebnega stečaja?
- kako doseči izterjavo teh terjatev, ki so strošek osebnega stečaja in glede katerih je mogoče dovoliti izvršbo?

NOTAR bo predstavil vse podrobnosti notarskega zapisa najemne pogodbe z aktualno sodno prakso.

OBČAJNA VPRAŠANJA S PODROČJA DAVKOV V ZVEZI Z NAJEMNIH RAZMERJIH

Pri oddajanju premoženja v najem se lahko pojavi veliko davčnih in računovodskih dilem, ki lahko pomembno vplivajo na samo transakcijo in lastnika in najemnika pripeljejo v spore, ki se lahko končajo tudi na sodišču.

Na seminarju bomo predstavili, na katere davčne vidike morajo biti pozorni lastniki nepremičnine in kako lahko različne odločitve vplivajo na poslovanje najemnika.

Komu je seminar namenjen?

Seminar je namenjen vsem, ki oddajajo nepremičnine, najemnikom, upravnikom, ki se ukvarjajo z oddajanjem in upravljanjem nepremičnin, odvetnikom in vsem odgovornim za upravljanje z nepremičninami v javnem in zasebnem sektorju ter fizičnim osebam, ki jih področje oddaje nepremičnin zanima.

Program, četrtek, 12. december 2019, z začetkom ob 9. uri

Na seminarju bodo možna dodatna vprašanja udeležencev in razprava.

9.00 – 12.30

Dida VOLK

11.00 – 11.30 | Odmor

NAJEMNA RAZMERJA

- ureditev po Stanovanjskem zakonu
- ureditev po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih

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...)
- prodaja nepremičnine, ki je predmet najema

SODNI POSTOPKI

- tožbe najemodajalca (za plačilo najemnine, odškodnine za škodo...)
- tožbe najemnika (na povrnitev vlaganj, uveljavitev predkupne pravice...)
- nalog za izselitev (iz stanovanja, iz poslovnih prostorov)
- izvršba na izpraznitev in izročitev nepremičnine (posebnosti postopka, posledice za najemnika-dolžnika, položaj najemodajalca...)

UPRAVNIKI - UVELJAVLJANJE TERJATEV

- izterjava terjatev do najemnika – lastnika (pravila porazdelitve stroškov...)
- pravila pravnega postopka (po vložnem ugovoru dolžnika, dokazovanje, zastaralni roki...)
- izterjava terjatev do dolžnika v postopku osebnega stečaja (posebnosti glede stroškov v postopku osebnega stečaja, izvršba – tožba?)

Pri vseh temah bo predstavljena najnovejša sodna praksa

12.30 – 12.45 | Odmor

12.45 – 13.30

Bojan PODGORŠEK

IZVRŠLJIVI NOTARSKI ZAPIS NAJEMNE POGODBE SODNA PRAKSA GLEDE IZVRŠLJIVIH NOTARSKIH ZAPISOV

13.30 – 14.15

Dušan JERAJ

ODDAJANJE NEPREMIČNINE V NAJEM IN DAVČNE IMPLIKACIJE

- DDV na najemnino (oprostitvev ali ne)

- lokacija nepremičnine - kako lahko vpliva na davke?
- računovodska obravnava najemov (operativni ali finančni najem)
- pripoznavanje stroškov najemnine pri najemniku (spremembe računovodskih standardov)
- uporaba nepremičnin s strani zaposlenih/direktorja/druženika (zasebna uporaba)
- vlaganje najemnika v najet prostor
 - tekom obdobja najema
 - ob prekinitvi najema

NA KAJ MORA BITI POZOREN LASTNIK NEPREMIČNINE, KI JO ODDAJA V NAJEM

- ali si je pri nakupu nepremičnine poročal vhodni DDV. Kako to vpliva na kasnejše oddajanje v najem?
- če se poda izjava za obračun DDV po 45. členu ZDDV-1 in je najemna obdavčena z DDV - status najemnika in njegova pravica do odbitka
- davki na premoženje (danes NUSZ, davek na premoženje,...; davek na nepremičnino)
- obratovalni stroški – so vključeni v najemnino ali jih krije?
- varščina

NA KAJ MORA BITI POZOREN NAJEMNIK

- računovodska in davčna obravnava vlaganj v nepremičnino
- podpis izjave za DDV – tveganja za najemnika

Na seminar prijavljamo naslednje udeležence:

ime in priimek

e-pošta

ime in priimek

e-pošta

ime in priimek

e-pošta

PLAČNIK

Ime plačnika

Naslov plačnika (ulica/št., poštna št./kraj):

Zavezanec za DDV (ustrezno obkrožite) da ne

ID za DDV plačnika: TRR za e račun:

Telefon: Faks:

e-pošta plačnika:

Datum: Žig: Podpis odgovorne osebe:

Soglasje za obdelovanje osebnih podatkov (ustrezno označiti)

S prijavo na dogodek se strinjam s pogoji udeležbe na dogodku in prostovoljno dajem izrecno privolitev, da lahko družba Nebra d.o.o. kot upravljavec zgoraj vpisane osebne podatke obdeluje z namenom vodenja evidence o udeležencih dogodka ter me po e-pošti ali telefonu kontaktira v zvezi s prijavo, potekom, vsebino dogodka in mojim zadovoljstvom z njim ter za pošiljanje prezentacij, ki so bile prikazane na dogodku, ter drugih povezanih gradiv.

Strinjam se, da lahko družba Nebra d.o.o. kot upravljavec zgoraj vpisane osebne podatke obdeluje tudi za namene trženja ter me po e-pošti ali telefonu kontaktira o drugih seminarjih, dogodkih in aktivnostih s področja delovanja družbe.

S svojim podpisom potrjujem tudi, da sem seznanjen s svojimi pravicami v zvezi s posredovanimi osebnimi podatki kot so pravica, da soglasje kadarkoli prekličem, pravica pridobiti dostop do osebnih podatkov, ki se name nanašajo, pravica do popravka in izbrisa osebnih podatkov ter do omejitve obdelave, pravica do ugovora in pravica vložiti pritožbo pri Informacijskem pooblaščenca.

Najemna razmerja in sodni postopki

Prikaz najnovjše sodne prakse in položaj upravnikov v najemnih razmerjih

Četrtek, 12. december 2019

City Hotel Ljubljana, Dalmatinova 15, 1000 Ljubljana

Prijava in odjava

- Prosimo, da nas o udeležbi obvestite s priloženo prijavnico. Prijavnico nam lahko pošljete **po pošti, faksu, e-pošti ali preko interneta**. Na podlagi prijavnice bomo izstavili predračun, po opravljeni storitvi bomo poslali račun.
- Pisne odjave upoštevamo 3 delovne dni pred izvedbo. V primeru nepravočasne odjave zaračunamo 50 % celotne kotizacije, v primeru neudeležbe brez odjave pa kotizacije ne vračamo oz. jo zaračunamo v celoti.

Kotizacija in plačilo

- Kotizacija za posameznega udeleženca znaša **198 EUR** in DDV po stopnji 22 %.
- Po predhodnem dogovoru je pri večjem številu udeležencev **možen popust**.
- **Kotizacija vključuje** udeležbo na strokovnem seminarju in postrežbo v času seminarja.
- Kotizacijo je treba poravnati na transakcijski račun NEBRA d.o.o., št. SI56 3500 1000 1630 579 odprt pri BKS Bank AG, Ljubljana.
- Rok plačila za proračunske porabnike je 30 dni po prejemu računa v skladu s predpisi.

Trajanje (predvidoma)

od 9. do 14.15 ure



INFORMACIJE:

NEBRA d.o.o., Miklošičeva cesta 18, p.p. 4350,1001 Ljubljana
T: 01/300 00 60; 300 00 61 | F: 01/300 00 65 | GSM: 031/662 193
nebra@nebra.si | www.nebra.si
Transakcijski račun št.: SI56 3500 1000 1630 579

Kotizacija za posameznega udeleženca znaša 198 EUR in DDV po stopnji 22 %.

Splošni pogoji prijave so sestavni del prijavnice.

Pridržujemo si pravico do spremembe lokacije.