

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih obsega:

- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74 z dne 10. 5. 1974),
- Zakon o spremembah zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 34/88 z dne 7. 10. 1988),
- Zakon o dopolnitvah zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih – ZPSPP-B (Uradni list RS, št. 32/00 z dne 13. 4. 2000),
- Odločbo o razveljavitvi zakona o dopolnitvah zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih in o razveljavitvi 18. člena zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list RS, št. 102/02 z dne 28. 11. 2002),
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-A (Uradni list RS, št. 87/11 z dne 2. 11. 2011).

## **ZAKON o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih**

**(neuradno prečiščeno besedilo št. 4)**

### I. SPLOŠNE DOLOČBE

#### 1. člen

Poslovno stavbo oziroma poslovni prostor upravlja, če ta zakon ne določa drugače, organizacija združenega dela, družbenopolitična skupnost ali druga družbenopravna oseba, ki ima na poslovni stavbi oziroma na poslovnem prostoru pravico uporabe in v tej stavbi oziroma prostoru, opravlja svojo dejavnost.

S poslovnim prostorom v stanovanjski hiši v družbeni lastnini, na katerem ima pravico uporabe organizacija združenega dela, družbenopolitična skupnost ali druga družbenopravna oseba, upravlja samoupravna stanovanjska skupnost.

Občani, društva in druge civilne pravne osebe imajo lahko lastninsko pravico na poslovnih stavbah in poslovnih prostorih v mejah in ob pogojih, ki jih določa zakon.

#### 2. člen

Za poslovno stavbo se šteje po tem zakonu stavba, ki je namenjena za poslovne dejavnosti in se v ta namen pretežno tudi uporablja.

Za poslovni prostor se šteje po tem zakonu eden ali več prostorov, namenjenih za poslovno dejavnost, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod.

Ne štejejo se za poslovni prostor po tem zakonu garaža v lasti občanov, ki je namenjena največ za dva osebna avtomobila ter stavbe oziroma prostori v lasti občanov, ki so namenjeni za opravljanje kmetijskih dejavnosti (hlev, kozolci, kleti in podobno).

Če nastane dvom, ali se šteje stavba oziroma prostor za poslovno stavbo oziroma poslovni prostor, odloči o tem občinski upravni organ pristojen za stanovanjske zadeve.

### **3. člen**

Za poslovne dejavnosti se štejejo po tem zakonu dejavnosti organizacij združenega dela, družbenopolitičnih skupnostih in drugih družbenopravnih oseb, državnih organov, družbenopolitičnih organizacij, društev, civilnih pravnih oseb in samostojnih obrtnikov.

### **4. člen**

Občinska skupščina lahko z odlokom določi:

- kateri poslovni prostori smejo služiti za določene potrebe;
- da se smejo uporabljati poslovni prostori v stavbah, ki so v določenih ulicah ali delih ulic, samo za določene vrste poslovnih dejavnosti, ali pa da se ne smejo uporabljati za določene vrste poslovnih dejavnosti;
- da morajo imeti stavbe, ki se zidajo na posameznem območju, poslovne prostore za določene poslovne dejavnosti, v skladu z urbanističnim načrtom ali zazidalnim načrtom.

### **5. člen**

Določbe tega zakona, ki se nanašajo na najem poslovnih stavb in poslovnih prostorov, ne veljajo, če se poslovne stavbe ali poslovni prostori najemajo za kongrese, predavanja in drugo podobno začasno uporabo.

## **II. LASTNINSKA PRAVICA NA POSLOVNIH STAVBAH IN POSLOVNIH PROSTORIH (črtano)**

### **6. člen (črtan)**

### **7. člen (črtan)**

### **8. člen (črtan)**

### **9. člen (črtan)**

## **II. NAJEM POSLOVNIH STAVB IN POSLOVNIH PROSTOROV**

### **1. Predmet in nastanek najemnega razmerja**

## **10. člen**

Organizacije združenega dela, družbenopolitične skupnosti ali druge družbenopravne osebe, društva ter druge civilnopravne osebe lahko oddajajo v najem poslovno stavbo ali poslovni prostor, na katerem imajo pravico uporabe oziroma lastninsko pravico samo, če je to v skladu z njihovo osnovno dejavnostjo (na primer javna skladišča, garažne hiše in podobno) ali pa, če ga iz upravičenih razlogov začasno same ne morejo uporabljati.

Ne glede na določbe prejšnjega odstavka se lahko oddajajo v najem poslovne stavbe oziroma poslovni prostori (na primer kmetijski zadružni domovi in podobno), ki so bili zgrajeni z delom kmetov v katerikoli obliki združevanja kmetov in delavcev.

## **11. člen**

Občani lahko oddajo v najem poslovne stavbe oziroma poslovne prostore, na katerih imajo lahko lastninsko pravico.

## **12. člen**

Najem poslovne stavbe ali poslovnih prostorov nastane s pogodbo med najemodajalcem in najemnikom (v nadaljnjem besedilu: najemna pogodba).

Najemna pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki. Pogodba, ki ni sklenjena v pisni obliki, ni veljavna.

## **13. člen**

**(prenehal veljati)**

### 2. Pravice in obveznosti iz najemnega razmerja

## **14. člen**

Če se stranki nista drugače dogovorili, mora najemodajalec izročiti najemniku poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v takem stanju, da ga je mogoče uporabiti v namen, ki je določen s pogodbo, in ga v takem stanju vzdrževati, pri čemer naj čim manj ovira najemnika pri uporabi poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora.

## **15. člen**

Če najemodajalec ne izroči najemniku poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora v času in v takem stanju, v kakršnem bi ga moral po pogodbi izročiti, ima najemnik poleg pravice do odškodnine za škodo, ki jo je zaradi tega utrpel še pravico, da odstopi od pogodbe, ali pa da sam tako uredi poslovno stavbo oziroma poslovni prostor, da bo ta v takem stanju v kakršnem bi mu ga moral najemodajalec izročiti. To pravico ureditve poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora ima najemnik samo, če je dal poprej najemodajalcu primeren rok.

## **16. člen**

Če nastane potreba, da se na poslovni stavbi ali poslovnem prostoru izvršijo popravila, ki bremenijo najemodajalca po 14. členu tega zakona, mora najemnik temu brez odlašanja to sporočiti in mu dati za izvedbo popravil primeren rok.

Če najemodajalec v danem roku ne izvrši popravila, ima najemnik pravico, da sam izvrši popravilo ali da odstopi od pogodbe; v vsakem primeru pa ima pravico do odškodnine za škodo, ki jo je utrpel zaradi opustitve najemodajalca.

#### **17. člen**

Najemnik ima pravico do povračila stroškov za popravila, ki ne gredo v njegovo breme, ter sme tudi pobotati te stroške z najemnino. Te pravice nima, če je izvršil popravilo, ne da bi bil poprej sporočil najemodajalcu, da je popravilo potrebno, in ne da bi mu dal za to primeren rok, razen v primeru, če gre za taka popravila, ki jih je treba izvršiti takoj, da ne bi prišlo do večje škode na poslovni stavbi ali poslovnem prostoru.

#### **18. člen** **(razveljavljen)**

#### **19. člen**

Če v pogodbi ni drugače določeno, mora plačevati najemnik najemnino mesečno vnaprej, in sicer najkasneje do petega dne v mesecu, ter povračilo za stroške uporabe skupnih naprav in za skupne storitve v stavbi.

#### **20. člen**

Najemnik ima pravico uporabljati poslovni prostor samo v namen, ki je določen v pogodbi.

Pri uporabi poslovnega prostora mora ravnati najemnik z vso potrebno skrbnostjo.

#### **21. člen**

Najemnik je dolžan popraviti škodo na poslovni stavbi oziroma poslovnem prostoru, ki jo je sam povzročil.

Najemnik ni odgovoren za poslabšanje stanja poslovnega prostora, do katerega je prišlo zaradi normalne uporabe, ki je v skladu z določbami najemne pogodbe.

#### **22. člen**

Če v pogodbi ni drugače določeno, nima najemnik pravice prezidati poslovnih prostorov ali jih oddati v podnajem brez dovoljenja najemodajalca ter mora po prenehanju najemnega razmerja izročiti najemodajalcu poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v takem stanju, v kakršnem ga je prevzel.

### **3. Prenehanje najemnega razmerja**

### **23. člen**

Najemna pogodba lahko vsak čas sporazumno preneha.

Najemna pogodba preneha tudi, če preneha predmet najema, če je prišlo do spremembe namembnosti poslovne stavbe ali poslovnega prostora po odloku občinske skupščine (4. člen) ali v primeru, razlastitve oziroma prisilnega prenosa pravice uporabe.

### **24. člen**

Najemna pogodba, ki je bila sklenjena za nedoločen čas, preneha z odpovedjo.

Na podlagi odpovedi preneha najemno razmerje s potekom roka, ki ga določa najemna pogodba (odpovedni rok). Ta rok ne sme biti krajši od enega leta.

### **25. člen**

Organizacijam združenega dela, družbenopolitičnim skupnostim in drugih družbenopravnim osebam, ki na podlagi zakona ali odloka skupščine družbenopolitične skupnosti opravljajo dejavnosti posebnega družbenega pomena, se sme odpovedati najemna pogodba samo s poprejšnjim soglasjem občinske skupščine.

Ne glede na določbo prejšnjega odstavka sme najemodajalec odpovedati najemno pogodbo, če poslovno stavbo oziroma poslovni prostor sam potrebuje.

### **26. člen**

Pogodba o najemu poslovnih prostorov se odpoveduje sodno.

V odpovedi mora biti navedeno, do katerega dne se mora najemnik izseliti iz poslovne stavbe oziroma poslovnih prostorov in jih izročiti odpovedovalcu oziroma, do katerega dne jih je najemodajalec dolžan prevzeti.

### **27. člen**

Najemna pogodba, sklenjena za določen čas, preneha s pretekom časa, za katerega je bila sklenjena.

Če je bila najemna pogodba sklenjena za določen čas, se šteje, da je obnovljena za nedoločen čas, če najemnik tudi po preteku časa, za katerega je bila pogodba sklenjena, poslovno stavbo oziroma poslovni prostor še naprej uporablja, najemodajalec pa v roku enega meseca po preteku tega časa ne vloži pri pristojnem sodišču zahteve za izdajo naloga za izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora.

### **28. člen**

Najemodajalec lahko odstopi od najemne pogodbe in zahteva izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora ob vsakem času, ne glede na pogodbene ali zakonske določbe o trajanju najema:

- če najemnik tudi po njegovem opominu uporablja poslovno stavbo oziroma poslovni prostor v nasprotju s pogodbo ali jih uporablja brez potrebne skrbnosti, tako da se dela občutnejša škoda;
- če je najemnik v zamudi s plačilom najemnine dva meseca od dneva, ko ga je najemodajalec na to opomnil;
- če najemodajalec iz vzroka, za katerega ni odgovoren, trajno ne more uporabljati prostorov, v katerih je opravljal svojo dejavnost, in zato poslovno stavbo oziroma poslovni prostor sam potrebuje.

### **29. člen**

Za odpoved najemne pogodbe in za postopek za izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora je pristojno občinsko sodišče, na katerega območju je poslovna stavba ali poslovni prostor.

Na podlagi odpovedi najemodajalca in zahteve za izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora izda sodišče nalog o izpraznitvi poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora, če izhaja iz odpovedi ali zahteve in iz najemne pogodbe oziroma dokazil po prejšnjem členu, da ima najemodajalec pravico odpovedati ali zahtevati izpraznitev poslovne stavbe oziroma poslovnega prostora.

Za nalog iz prejšnjega odstavka se smiselno uporabljajo določbe zakona o pravnem postopku, ki se nanašajo na plačilni nalog.

Odpoved, ki jo je vložil najemnik, vroči sodišče najemodajalcu, ne da bi izdalo nalog.

### **30. člen**

Ob izročitvi izpraznjenih poslovnih stavb oziroma poslovnih prostorov in naprav najemodajalcu se sestavi poseben zapisnik o njihovem stanju.

### **31. člen**

Najem ne preneha, če pridobi kdo drug z nakupom ali kako drugače od najemodajalca lastninsko pravico ali pravico uporabe na poslovni stavbi oziroma na poslovnem prostoru. V takem primeru stopi pridobitelj v pravice in obveznosti najemodajalca.

### **32. člen**

Določbe tega poglavja se smiselno uporabljajo tudi za podnajemne pogodbe.

S prenehanjem najemne pogodbe preneha tudi podnajemna pogodba.

## **III. KAZENSKE DOLOČBE**

### **33. člen**

Z denarno kaznijo od 300.000 do 3.000.000 din se kaznuje za prekršek organizacija združenega dela ali druga pravna oseba, ki sklene najemno pogodbo za višjo najemnino kot je dovoljena (18. člen).

Z denarno kaznijo od 60.000 do 600.000 din se kaznuje za prekršek organizacija združenega dela ali druga pravna oseba, ki ne predloži v predpisanem roku pristojnemu organu pismene najemne pogodbe zaradi evidence (13. člen). ([prenehal veljati](#))

Odgovorna oseba organizacije združenega dela ali pravne osebe se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena z denarno kaznijo od 30.000 do 300.000 din, za prekršek iz drugega odstavka tega člena pa z denarno kaznijo od 6.000 do 60.000 din. ([delno prenehal veljati](#))

#### **34. člen**

Kdor stori dejanje iz prvega odstavka prejšnjega člena se kaznuje za prekršek z denarno kaznijo od 30.000 do 300.000 din, kdor pa stori prekršek iz drugega odstavka prejšnjega člena pa z denarno kaznijo od 6.000 do 60.000 din. ([delno prenehal veljati](#))

---

**Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:**

#### »IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

##### 35. člen

Najemne pogodbe, sklenjene do dneva, ko je začel veljati ta zakon, ostanejo v veljavi, vendar pa se bodo za pravice in obveznosti, ki izvirajo iz njih, uporabljale določbe tega zakona.

##### 36. člen

Občani morajo v treh letih odkar začne veljati ta zakon, prilagoditi obseg poslovnih stavb in poslovnih prostorov v površini nad 70 m<sup>2</sup>, v katerih ne opravljajo dovoljene dejavnosti na način, določen v 8. členu tega zakona.

##### 37. člen

Poslovne stavbe in poslovni prostori v poslovnih stavbah in v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini na katerih imajo pravico uporabe organizacije združenega dela, družbenopolitične skupnosti ali druge družbene pravne osebe, ki jih same trajno ne uporabljajo za opravljanje svoje dejavnosti, se z dnem uveljavitve tega zakona prenesejo proti plačilu odškodnine v sredstva organizacije združenega dela, družbenopolitične skupnosti oziroma druge družbenopravne osebe, ki take prostore kot najemnik uporablja za opravljanje svoje dejavnosti, če ta s tem soglaša.

Določba prejšnjega odstavka ne velja za poslovne stavbe oziroma poslovne prostore, iz drugega odstavka 10. člena tega zakona ter za poslovne stavbe oziroma poslovne prostore, ki so jih organizacije združenega dela, družbenopolitične skupnosti in druge družbenopravne osebe pridobile z lastnimi sredstvi oziroma najetimi posojili glede na programe razvoja svoje dejavnosti, če te poslovne stavbe oziroma poslovne prostore v pretežni večini tudi uporabljajo v skladu s tem programom za opravljanje svoje dejavnosti.

Določbe prvega odstavka tega člena tudi ne veljajo za poslovne stavbe oziroma poslovne prostore, na katerih imajo pravico uporabe družbenopolitične skupnosti, če poslovne stavbe in poslovne prostore, ki jih te skupnosti ne uporabljajo same, oddajajo v najem družbenopravnim osebam, ki na podlagi zakona ali odloka skupščine družbenopolitične skupnosti opravljajo zadeve posebnega družbenega pomena ali drugo obče koristno dejavnost, če se te ne ukvarjajo z gospodarsko dejavnostjo.

Za prenos pravice uporabe na poslovni stavbi oziroma poslovnem prostoru na organizacijo združenega dela, družbenopolitično skupnost ali na drugo družbenopravno osebo po določbah prvega odstavka tega člena se smiselno uporabljajo določbe 5. do 10. člena zakona o razpolaganju z nezazidanim stavbnim zemljiščem (Uradni list SRS, št. 27-253/72).

#### 38. člen

Z dnem, ko začne veljati ta zakon se preneha uporabljati na območju SR Slovenije zakon o poslovnih stavbah in prostorih (Uradni list SFRJ, št. 43-750/65 in 57-951/65) in določbe 17.a, 17.b in 17.c člena zakona o prometu z zemljišči in stavbami (Uradni list SFRJ, št. 43/65, 57/65, 17/67 in 11/74).

#### 39. člen

Ta zakon začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.«.

---

**Zakon o spremembah zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 34/88) črta 36. in 37. člen zakona:**

»36. člen  
(črtan)

37. člen  
(črtan)«;

**ter vsebuje naslednjo končno določbo:**

»8. člen

Ta zakon začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.«.



---

**Zakon o dopolnitvah zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih – ZPSPP-B (Uradni list RS, št. [32/00](#)) dodaja 35.a člen zakona, ki se glasi:**

»35.a člen

Za najemna razmerja, sklenjena pred 31. 12. 1993, se glede vprašanj, ki so v določbah 35.b do 35.f člena tega zakona urejena drugače, uporabljajo te določbe tega zakona.«;

**dodaja 35.b člen zakona, ki se glasi:**

»35.b člen

Najemnik lahko zahteva od najemodajalca povrnitev vrednosti vlaganj, opravljenih pred 31. 12. 1993, s katerimi se je povečala vrednost poslovnega prostora najemodajalca.

Najemodajalec in najemnik urejata povrnitev vrednosti vlaganj s povračilom prek znižanja najemnine, v primerih ko to ni mogoče, pa tudi v obliki izplačila v roku enega leta od vložitve pisnega zahtevka.«;

**dodaja 35.c člen zakona, ki se glasi:**

»35.c člen

Razen v primerih iz prve alineje 28. člena zakona, najemnega razmerja, sklenjenega pred 31. 12. 1993 za nedoločen čas, zoper voljo najemnika ni mogoče odpovedati, dokler najemodajalec najemniku ne povrne vlaganj, s katerimi je bila povečana vrednost poslovnega prostora najemodajalca.«;

**dodaja 35.č člen zakona, ki se glasi:**

»35.č člen

Najemno razmerje, sklenjeno pred 31. 12. 1993 za nedoločen čas, je zoper voljo najemnika, ki je fizična oseba in ima poslovne prostore v najemu kot poglavitni vir preživljanja sebe in svoje družine mogoče odpovedati le v primerih iz prve alineje 28. člena zakona ali, če se najemniku ponudi v najem druge ustrezne poslovne prostore.

Drugi ustrezni poslovni prostori so prostori, ki glede velikosti, kvalitete, lokacije in cene ustrezajo poslovnim prostorom, ki se odpovedujejo.«;

**dodaja 35.d člen zakona, ki se glasi:**

»35.d člen

Dokler najemodajalec najemniku ne povrne vlaganj, s katerimi je bila povečana vrednost poslovnega prostora najemodajalca in v primerih iz 35.č člena, najemnina za poslovni prostor ne more biti višja kot je povprečna najemnina za podobni poslovni prostor na približno isti lokaciji ob upoštevanju stanja poslovne stavbe ali poslovnega prostora pred najemnikovimi vlaganji.«;

**dodaja 35.e člen zakona, ki se glasi:**

»35.e člen

Najemnina za poslovno stavbo oziroma prostor pokriva stroške za investicijsko in tekoče vzdrževanje ter upravljanje poslovne stavbe oziroma prostora in pripadajočih skupnih prostorov, delov in naprav ter zemljišča in stroške amortizacije ter stroške kapitala, vloženega v poslovno stavbo oziroma prostor, pripadajoče skupne prostore, dele, naprave in zemljišča.

Za poslovni prostor, za katerega je bilo najemno razmerje z istim najemnikom prvič sklenjeno pred 31. 12. 1993, letna najemnina ne more znašati več kot 6,68% vrednosti poslovnega prostora.

Kadar je ni mogoče določiti sporazumno, se vrednost iz prejšnjega odstavka določi s cenitvijo, ki jo mora izdelati sodni cenilec z najmanj visokošolsko izobrazbo.«;

**dodaja 35.f člen zakona, ki se glasi:**

»35.f člen

O sporu o pravicah in obveznostih, določenih v členih 35.b do 35.e tega zakona odloča pristojno sodišče.«;

**ter vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:**

»2. člen

Sodni postopki, ki so ob uveljavitvi tega zakona že začeti, pa še niso pravnomočno končani, se nadaljujejo po določbah tega zakona.

3. člen

Ta zakon začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«.

---

**Odločba o razveljavitvi zakona o dopolnitvah zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih in o razveljavitvi 18. člena zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list RS, št. [102/02](#)) spreminja 35.a člen zakona tako, da se glasi:**

»35.a člen  
([razveljavljen](#))«;

**spreminja 35.b člen zakona tako, da se glasi:**

»35.b člen  
([razveljavljen](#))«;

**spreminja 35.c člen zakona tako, da se glasi:**

»35.c člen  
([razveljavljen](#))«;

**spreminja 35.č člen zakona tako, da se glasi:**

»35.č člen  
([razveljavljen](#))«;

**spreminja 35.d člen zakona tako, da se glasi:**

»35.d člen  
([razveljavljen](#))«;

**spreminja 35.e člen zakona tako, da se glasi:**

»35.e člen  
([razveljavljen](#))«;

**spreminja 35.f člen zakona tako, da se glasi:**

»35.f člen  
([razveljavljen](#))«;

**spreminja 2. člen Zakona o dopolnitvah zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih – ZPSPB-B (Uradni list RS, št. [32/00](#)) tako, da se glasi:**

»2. člen  
([razveljavljen](#))«;

ter spreminja 3. člen Zakona o dopolnitvah zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih – ZPSPP-B (Uradni list RS, št. [32/00](#)) tako, da se glasi:

»3. člen  
([razveljavljen](#))«.

---

**Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-A (Uradni list RS, št. [87/11](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:**

»15. člen  
(začetek veljavnosti)

Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.«.