



NAJEMNIŠKA STANOVANJA

Bojimo se jih, ker niso naša last

Če je v svetu nekaj povsem običajnega bivanje v najetem stanovanju, smo Slovenci pri tem izjema. V Sloveniji je namreč več kot 80 odstotkov lastniških stanovanj, za najem se odločijo kvečjemu študentje. Na to, da imamo slabšalen odnos do najemniških stanovanj, gotovo vplivajo neurejene razmere na tem področju, ko si nekateri najemodajalci dovolijo preveč, nekateri najemniki pa si sklenjeno pogodbo razlagajo po svoje. Toda prihaja čas, ko bo zanimanja za najem stanovanja vedno več, ker denarja za nakup nepremičnine ne bo.



02/320 10 45
www.prodorn.si

- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA
- KATALOGI TIPSkih STANOVANJSKIH HIŠ
- PROJEKTI ZA GRADBENA DOVOLJENJA
- LEGALIZACIJE ČRNOGRADENJ
TRŽAŠKA 65, 2000 MARIBOR

Jure Dobošič iz družbe Realiteta nepremičnine razmišlja takole: "Slovenci tradicionalno vrednotimo samo tisto, kar imamo v lasti, pri tem pa zanemarjamo in

pozabljamo na kvaliteto življenja." Meni, da želja po lastništvu dobrin oziroma nepremičnin izvira še iz časov nekdanje Jugoslavije, morda še dlje, "ko je odstotkovno

malo število prebivalstva imelo nekaj v svoji lasti".

Prvi razlog, da je Slovenija po številu lastniških stanovanj v

FOTO: TD/BAUSPARKASSE SCHWABISCHHALL

LEVO Sčasoma se bo število ljudi, ki bivajo v najetih stanovanjih, povečalo, napovedujejo strokovnjaki, ker denarja za nakup lastne nepremičnine ne bo.

DOBRO JE VEDETI

K

KAJ PODPISUJEMO?

Nepazljivost vam lahko prinese veliko resnih težav, zato pred podpisom pozorno preberite najemniško pogodbo, še zlasti bodite pozorni na naslednje:

- datum sklenitve in datum poteka pogodbe;
- višino mesečne najemnine in višino varščine;
- morebitne penale v primeru izselitve pred potekom pogodbe;
- morebiten določen čas, v katerem morate obvestiti najemodajalca o izselitvi (npr. tri mesece pred nameravano izselitvijo);
- morebitne obveznosti najemnikov glede popravil in opravil, povezanih s stanovanjem;
- možnost oddajanja stanovanja naprej (če si najdete sstanovalca);
- morebitna določila za obiskovalce, hišne ljubljence, kajenje ...;
- morebitni člen o avtomatskem podaljšanju pogodbe (če se da, se mu izogibajte);
- členi o pravicah najemodajalca - kot najemnik stanovanja imate pravico do zasebnosti, zato bodite pazljivi pri členih, ki lastniku stanovanja dovoljujejo svoboden vstop vanj. V času najema naj bi lastnik v stanovanje vstopal le v nujnih primerih (popravila ...).

pravice za zelo nizek strošek pridobila lastninsko pravico do nepremičnin. "Takrat se je ustvarila zelo velika baza lastnikov nepremičnin. Institucionalnih lastnikov nepremičnin pa praktično več nimamo, razen nekaj stanovanjskih skladov. Kot posledica tega je postala želja vseh, da bi bili lastniki nepremičnin, kar sicer ni slabo, saj si s tem ustvarjamo fond premoženja, ki je varno naloženo. Če bi upoštevali premoženje v nepremičninah slovenskih družin, imajo te kar nekaj prihrankov oziroma premoženja v primerjavi z družino iz katere druge države."

Zdi se, kot da bi se Slovenci najemniških stanovanj "bali". Toda zakaj? Dobošič ugotavlja, da se najemniki danes najbolj bojijo pravno neurejenih razmer nepremičnin, ki se dajejo v najem. "Stranke, ki pridejo do nas, so pogostokrat žrtve prevar in neizpoljenih obljub, ki izvirajo iz ustnih dogovorov med najemodajalcem in najemnikom." Tudi Šaulijeva ugotavlja, da se najemniki stanovanj pri nas najbolj bojijo nezanesljivih najemodajalcev - odpovedi kljub izpolnjevanju pogodbenih obveznosti, višanju najemnin, nevračanju varščine in prevalitev stroškov na njihova pleča, četudi bi jih po zakonu morali plačevati lastniki.

USTNI DOGOVOR NI DOVOLJ

Področje oddaje najemniških stanovanj pri nas strokovnjak za nepremičnine označuje za "nekoliko sivo področje". Dodaja, se stranke pogosto sklenejo le dogovor, brez pogodb in prijav

FOTO: SHUTTERSTOCK

samem vrhu v Evropi, je po besedah **Mojce Šauli** iz podjetja Atrium nepremičnine treba iskati v prejšnjem družbenem sistemu, kjer je posameznik dobil službo, v kateri je ostal praktično vseh 40 let. "Zaradi stalne službe se ni bilo treba seliti, torej je bilo migracij zelo malo." Kot drugi razlog sogovornica navede, da je v prejšnjem sistemu večina prebivalstva imela stanovanjsko pravico, ki je zelo podobna lastninski pravici, "razlika je le v tem, da imetniki stanovanjske pravice niso nosili investicijskih stroškov vzdrževanja nepremične." Kot tretji razlog pa, da smo z osamosvojitvijo Slovenije privatizirali stanovanjski fond po tako imenovanem Jazbinškovem zakonu in je takrat večina imetnikov stanovanjske





FOTO: EPR/WARMUP

LEVO Med tistimi, ki se odločijo za najem stanovanja, prevladujejo mladi, predvsem tisti, ki se v mesto preselijo v času študija.

ustreznim inštitucijam. "Posledice so neizpolnjene obveznosti, pri čemer praviloma kratko potegne najemnik." Prav zaradi tega je priporočljivo, da postopek najema stanovanja izpeljemo z nepremičninsko agencijo. Dolžnost nepremičninske agencije je, pravi Dobošič, da najprej skrbno pregleda in preveri pravno in dejansko stanje nepremičnine, ki se daje v najem. "Na podlagi več skupnih sestankov se potem utrdijo pogodbenne pravice in obveznosti obeh pogodbenih strank. Dogovorjeno se v obliki najemne pogodbe pripravi in podpiše. Posebno pomemben dokument je tudi primopredajni zapisnik o prevzemu predmetne nepremičnine, saj ta dokument dokazuje, kdaj in v kakšnem stanju je najemnik prevzel nepremičnino v uporabo. To je tudi presečni datum, od katerega najemnik začne plačevati dogovorjene stroške uporabe nepremičnine in najemnino."

Da zapletov pri najemanju nepremičnine ne bi bilo, Šaulijeva priporoča, da se je najbolje obrniti na nepremičninsko agencijo,

saj je ta po zakonu obvezana razkriti vsa morebitna tveganja najema, "medtem ko najemodajalec tega v lastni režiji po vsej verjetnosti ne bo storil". Nepremičninska agencija, pravi sogovornica, najemnika opozori na tiste stroške, ki jih po zakonu ni dolžan plačevati. "Poskrbimo za to, da vsaka stranka prejme podpisan izvod veljavne najemne pogodbe. Omogočamo hrambo varščine na posebnem fiduciarinem računu. Na njem se hranijo sredstva, ki so bila pridobljena v zvezi z izvedbo pravnih poslov, račun pa je ločen od transakcijskih računov, ki jih nepremičninske družbe uporabljajo za svoje poslovanje." Vsem najemnikom na prostem trgu še priporoča, da preverijo obratovalne stroške stanovanja, ki ga želijo najeti, in to tako, da jim lastniki dovolijo pregled položnic za zadnjih nekaj mesecev.

Na vprašanje, kolikšno je povpraševanje po najemniških stanovanjih ta čas, Dobošič odgovori: "Tradicionalno je povečano pred pričetkom šolskega obdobja, takrat se oddajo skoraj vse razpoložljive kapacitete na trgu. Čez zimo sledi zatišje, na pomlad in do začetka poletja pa je povpraševanje konstantno." Mojca Šauli: "Zaznavamo iz dneva v dan večje povpraševanje po najemniških

stanovanjih. Trenutno je največje povpraševanje po študentskih najemniških stanovanjih. Raste pa tudi povpraševanje po najemu družinskih hiš."

PADEC CEN ZA 20 ODSOTKOV

Kaj pa cene, so se v zadnjih dveh letih turbulentnega dogajanja na trgu nepremičnin spremenile?

Jure Dobošič: "V zadnjem letu in pol se cene skoraj niso spremenile. Če govorimo o obdobju

zadnjega pol leta, pa beležimo padeč cen za približno 20 odstotkov. K temu je veliko pripomogla ekonomska kriza, kakor tudi dejstvo, da se je med ponudbo najemniških stanovanj znašlo veliko novogradenj, ki so jih posamezniki kupili kot investicijo z namenom kasnejšega oddajanja ali so jih dobili kot kompenzacijo za opravljene neplačane storitve." Mojca Šauli opaža "bolj ali manj stagnacijo cen najemnin, kvečjemu so se stanovanja na določenih lokacijah za približno deset odstotkov pocenila."

STANJE SE BO KMALU SPREMEILO

Kljub slabšalnemu odnosu do najemniških stanovanj pa je mogoče pričakovati, da se bo stanje na tem področju že čez nekaj časa korenito spremenilo, tudi zaradi vse višjih cen novogradenj.

RAZLIČNA PO NAMENU

K

KAKŠNA SO NAJEMNA STANOVANJA?

Najemno stanovanje (ali hiša) je stanovanje, v katerem bivajo ljudje, ki niso njegovi lastniki, za bivanje pa lastniku dajejo nadomestilo (najemnino). Najemniki v stanovanju bivajo, lastnik ga vzdržuje, razen če je dogovorjeno drugače. Najemna stanovanja so lahko neprofitna, službena, namenska ali tržna. Na trgu je največ tržnih najemnih stanovanj in neprofitnih najemnih stanovanj. Najemniki se večinoma delijo na tiste, ki stanovanje najamejo, ker ne morejo kupiti lastnega, in na tiste, ki potrebujejo stanovanje za krajši čas (nekaj mesecev ali let). Za krajši čas najemajo stanovanja predvsem poslovneži in tujci, ki pridejo v Slovenijo. Prednost najemnega stanovanja je, da se lahko enostavno preselimo, kadar želimo (v skladu z odpovednimi roki). To pomeni, da dokler nimamo velike družine, lahko živimo v manjšem stanovanju, kasneje pa se preselimo v večje. Slabost je, da najemnega stanovanja ne moremo preoblikovati po lastnih željah in da moramo ohraniti takšno, kot smo ga najeli.

www.domes-biro.si
031/612 642
Jadranska 25, Maribor

- urbanistična dokumentacija
- tipski projekti stanovanjskih hiš
- projekti za gradbena dovoljenja
- legalizacije črnogradenj