

Najeti stanovanje

Nakup stanovanja je za marsikoga prevelik finančni zalogaj. Tako marsikateremu, ki si želi samostojnega bivanja, ne preostane drugega, kot da najame nepremičnino. Najem stanovanja je v tujini nekaj povsem običajnega, pri nas pa bolj kot ne nujno zlo.

Robert Geisler iz podjetja Realiteta nepremičnine ugotavlja, da se povpraševanje za nepremičnine, glede na preteklo obdobje, vztrajno in konstantno zmerno povečuje. "Tako je tudi na segmentu najemniškega povpraševanja, čeprav je velikokrat pravilo obratnega sorazmerja glede na kupoprodajni trg nepremičnin. Naj razložim. Če se gospodarske razmere in možnost najemanja kreditov ter negotovost v gospodarstvu povečujejo, tem bolj se zmanjšuje povpraševanje po nakupu nepremičnin, ob tem pa se, zaradi potreb po reševanju stanovanjskega problema, povečuje povpraševanje po najemniških stanovanjih. Tako je bilo v preteklih mesecih zaznati, da se je povpraševanje povečevalo tudi pri nas." **Sabina Grabner** iz podjetja za promet z nepremičninami Dodoma ocenjuje, da so bile spremembe na najemniškem trgu evidentne že v začetku letošnjega leta. "Danes je ponudba najemnih stanovanj večja od povpraševanja po njih. Na povečano ponudbo zagotovo vpliva tudi dejstvo, da nekateri stanovanja, ki ga niso mogli prodati, dajejo v najem. V ponudbi za najem je kar nekaj novogradenj." In cene? Grabnerjeva pravi, da so najemnine zaradi velike ponudbe realne oz. tržno sprejemljive. "Če gre za dolgoročni najem, se je možno izpogajati za zelo solidno najemnino." Po kakšnih stanovanjih pa je največje povpraševanje? Sogovornica odgovarja, da po opremljenih eno- oz. dvosobnih stanovanjih.

ZAKONSKA DOLOČILA NAJEMA STANOVANJA

To področje je, pravi Geisler, precej jasno urejeno v stanovanjskem zakonu. "Najpomembnejša pravica najemnika je, da mu ni mogoče



GLATTHAAR

Pri nas je največje povpraševanje po najemu eno- ali dvosobnih stanovanj.



BALIPRESSE

enostransko odpovedati najemne pogodbe iz nekrivdnih razlogov, če mu najemodajalec ne ponudi drugega primerne stanovanja. To se v praksi velikokrat zlorablja, saj najemniki ne poznajo ustrezno svojih pravic. Tako lastniku ostane zgolj 'gola' lastninska pravica, saj večji del upravičenj (raba in posest), ki izvirajo iz lastninske pravice, prenese na najemnika, in to vse za obdobje najemnega razmerja, pod pogojem, da najemnik ravna nekrivdno. Krivdno ravnanje (denimo neplačevanje najemnine in stroškov, uničevanje stanovanja in opreme, kaljenje dobrih medsosedskih odnosov s povzročanjem hrupa in tako naprej) pa je že podlaga za predčasno prekinitev najemnega razmerja, vendar mora lastnik tudi v tem primeru najemnika pred tem pisno opozoriti in mu postaviti najmanj 15-dnevni rok za odpravo nepravilnosti. Kot rečeno, to tematiko podrobno regulira omenjeni zakon, ki pa je najemno razmerje med lastnikom in najemnikom po drugi strani zastavil izjemno zaščitniško v korist najemnika kot šibkejše stranke razmerja. Iz tega izhaja tudi veliko preglavic lastnikov in iskanja raznih možnosti, da

bi se ti izognili strogim določbam iz stanovanjskega zakona."

ODPOVED NAJEMNE POGODBE

Mojca Sauli iz podjetja Atrium nepremičnine pojasnjuje, da lahko najemnik odpove najemno pogodbo vseh, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika, in sicer v 90-dnevni odpovedni rok. Na vprašanje, ali je najemnik med svojim bivanjem v najetem stanovanju dolžan lastniku nepremičnine dopustiti vstop vanjo, pa Sauli jeva navaja: "Po 94. členu stanovanjskega zakona mora najemnik dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno. Najbolje je, da se v najemni pogodbi določi, kdaj bo lastnik preverjal pravilno uporabo stanovanja."

NAJEM STANOVANJA PREKO AGENCIJE

Sauli jeva je prepričana, da je stanovanje bolje najeti s posredovanjem nepremičninske agencije: "Vsekakor priporočamo pogodbo za posredovanje pri najemu, saj se lahko na podlagi te pogodbe

stranki res poišče stanovanje po njenih željah." Robert Geisler pravi: "Najemnik pri nas po večini nastopa kot stranka oz., pravilneje rečeno, kot tretja oseba, saj nam naročilo za posredovanje dajo v večini lastniki oz. najemodajalci. Pa vendar je običajno, da tudi najemnik plača del provizije, ki je po večini v višini enomesečne najemnine. Nepremičninska družba mora ravno tako kot pri nakupu nepremičnine opraviti pregled pravnega in dejanskega stanja nepremičnine in najemnika opozoriti na morebitne pomanjkljivosti in nevarnosti. Če nepremičninska družba sestavi najemno pogodbo, mora to zanjo storiti strokovno usposobljena oseba, ki ima pridobljeno izobrazbo univerzitetni diplomirani pravnik. Za nepremičninsko družbo praktično ni bistvene razlike v sklenitveni fazi najemne pogodbe. Je pa razlika v izpolnitveni fazi, saj najemnik le redkokdaj plača najemnino vnaprej, razen varščine in prve najemnine. Prav tako stranke zelo redko zahtevajo vpis najemnega razmerja v zemljiško knjigo, čeprav to možnost imajo, saj v našem pravu najemna pravica kot knjižna pravica nastane že s sklenitvijo najemne pogod-

be in ne šele z vpisom v zemljiško knjigo. Z vidika hitrosti in enostavnosti postopka je to verjetno boljše za stranke, z vidika pravne varnosti in publicitete najemnega razmerja pa vsekakor ni."

In še nasvet: Sabina Grabner vsem tistim, ki nameravajo najeti stanovanje, predlaga, naj se pri nepremičninski družbi najprej pozanimajo o pogojih najema in stroških, ki jih za storitev zaračuna nepremičninska družba. "Običajno najemodajalci prevajajo na najemnika tudi stroške nepremičninske družbe. Praviloma je najemnik o tem obveščen in z družbo sklene ustrezno pogodbo."

SANJA VEROVNIK

PRODOM 02/320 10 45
Info@prodom.si

- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA
- KATALOGI TIPSkih STANOVANjskih hiš
- PROJEKTI ZA GRADBENO DOVOLJENJA
- LEGALIZACIJE ČRNIH GRADENJ

TRŽAŠKA 66, 2000 MARIBOR

GRADBIT Partizanska 13 a/I
2000 Maribor
Tel.: 02/252-44-31

- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA
- VELIKA IZBIRA TIPSkih PROJEKTOV
- PROJEKTI ZA GRADBENO DOVOLJENJE
- LEGALIZACIJA ČRNIH GRADENJ
- TEHNIČNO SVETOVANJE IN NADZOR

www.gradbit.si gradbit@triera.net