

# Ob visokih najemninah še težave z najemodajalci

Biti najemnik danes ni mačji kašelj. Poleg visokih najemnin, ki jih zaračunavajo najemodajalci, je standard v stanovanjih mnogokrat zelo nizek in neprimerljiv s ceno. Strokovnjake smo povprašali, kako je z najemniškimi razmerji in kakšni so vzroki za domnevno urejen trg nepremičnin.



Med starim stanovanjem in takim v novogradnji včasih ni bistvene razlike v ceni.

Na lastne oči smo se želeli prepričati, kakšna stanovanja oddajajo lastniki v Mariboru, zato smo se odpravili na teren. Stanovanje v stari mestni hiši je iz leta 1985, veliko približno 38 kvadratnih metrov, oprema prav tako stara kot stanovanje. Lastnik zanj zahteva 280 evrov mesečne najemnine (brez stroškov), ob vselitvi želi še enomesečno varščino. Nato smo se po-

dali kar čez cesto, v novogradnjo. Stanovanje, ki smo si ga ogledali, je bilo veliko približno 44 kvadratnih metrov, staro tri leta, popolnoma opremljeno, z novim pohištvom, vsemi gospodinjskimi aparati, priključkom za internet in kabelsko televizijo ter s parkirnim mestom pred blokom. Mesečna najemнина znaša 300 evrov brez stroškov, ob vselitvi ni treba plačati varščine. Torej je

med starim stanovanjem in takim v novogradnji le 20 evrov razlike, opremljenost pa kot noč in dan.

Vprašanje je bilo na dlani: ali ne obstajajo minimalni standardi glede opremljenosti stanovanj? **Andrej Kirm** iz odvetniške pisarne Avbrecht, Zajc in partnerji nam je pojasnil: »Za tržna stanovanja ni predpisov, kakšna naj bo oprema glede na ceno, najemnik se sam strinja s postavljenimi ceno in sprejema pogoje najema. Prav tako ni kontrole, ki bi pregledovala ustreznost stanovanj. Drugače pa je s stanovanji, ki so v državni lasti. Tam imajo po navadi zapisane nekatere minimalne standarde.«

**«Najemnik se sam strinja s postavljenimi ceno in sprejema pogoje najema.»**

## Ko najemodajalec noče vrniti varščine

Pogosto se zaplete pri izselitvi, ko bi morali najemodajalci vrniti vplačano varščino. Zgodba Jane Mrzel govori prav o tem. Jana je mama samohranilka, ki je pred letom dni s svojima otrokoma najela 50 kvadratnih metrov lokostanovanje v Mariboru. Pred vselitvijo je plačala dvomesečno varščino, a te ob izselitvi ni dobila nazaj. Lastnica ji je očitala, da so pokvarili pohištvo. Jana temu oporeka, češ da lastnica laže, da ji ne bi bilo treba vrniti denarja. Odvetnik Kirm primer komentira: »Za varščino mora lastnik izkazati nastalo škodo, kar pa je zelo težko, če pred vstopom v stanovanje ni zapisnika poškodovanih predmetov in opreme. Dobro je, da se to popiše, kajti le tako imamo dokaz, kaj je resnična škoda najemnika. Tožbe glede nepremičnin ni malo. So pa tudi lažje poti, kot na primer dogovor o poravnavi.«

## Polpna pogodba je prednost najema preko agencije

Za dobrimi stanovanji ves čas prežijo nepremičniške agencije. Kakšne so prednosti najema preko agencije za lastnika in najemnika, je pojasnila **Mateja Voršič** iz Reimaxa: »Nepremičniški posredniki se ukvarjajo z vsem oglaševanjem in podajanjem podatkov o

## Primerjava najemnin za stanovanja v Mariboru in Ljubljani (povprečna cena v €)

|           | Garsonjera | Enosobno | Dvosobno | Trisobno |
|-----------|------------|----------|----------|----------|
| Maribor   | 200        | 300      | 400      | 500      |
| Ljubljana | 400        | 450      | 600      | 750      |

Vir: www.nepremicnine.com.

nepremičnini potencialnim najemnikom, vodijo ogled nepremičnine, pripravijo najemno pogodbo in izpeljejo tudi primopredajo nepremičnine v posest najemnika. Najemodajalec odgovarja za pravne in stvarne napake pri oddanem stanovanju, vzdržuje stanovanje v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ves čas trajanja najema, in s tem prepreči poslabšanje stanovanjskih razmer. **Mojca Sauli** iz nepremičniške agencije Atrium dodaja, da je pri oddaji stanovanja zelo pomemben oglas: »Vsebuje naj fotografije, na podlagi katerih se lahko iskalci odločijo za ogled in tako ne izgubljajo časa z neustreznimi stanovanji.«

## Se bodo najemnine v prihodnje višale?

Kako se bodo gibale najemnine v prihodnje, smo vprašali **Timoteja Jagriča**, izrednega profesorja in predstojnika smeri finance in bančništvo na Ekonomsko-poslovni fakulteti Maribor: »V prihodnje ne bi smelo biti povišanja cen najemnin. Vzrokov za to je več. Prvi je recesija, ki je prizadela gradbenike, kar pomeni upadajoča števila novih stanovanj.

**«Za tržna stanovanja ni predpisov, kakšna naj bo oprema glede na ceno.»**

Drugi vzrok je zasičenost s stanovanji in manj povpraševanja. Pomemben dejavnik pri oddajanju najemniških stanovanj so študentje in delavci, ki so začasno v Mariboru. Število študentov pa upada, prav tako število delavcev, ki so tu le začasno, in to ni potencial za višanje cen.« Jagrič je pojasnil še, da se več kapaciteta študentskih domov v Mariboru in Ljubljani, tako

da študenti vse manj povprašujejo po najemniških stanovanjih. Zaradi vseh naštetih dejstev meni, da ni vzroka za večje naraščanje cen.

MARIJA MLINAR

## NEPREMIČNINE

### VPRAŠANJE

Pozdravljeni!

S sosedom sva po končani gradnji svojih stanovanjskih hiš postavila skupno ograjo. Ker pa nesreča nikoli ne počiva, sva jo postavila napačno. Na enem delu parcele je postavljena za nekaj 10 centimetrov na sosedovo, na drugem koncu pa za podobno razdaljo na mojo parcelo. Ograje ne želiva premakniti. Prosim, svetujte nama, kako naj zadevo urediva, da bo meja potekala po ograji.

Mateja

### ODGOVOR

Spoštovani g. Matej!

Problem, ki ga imata s sosedom, je relativno enostavno rešljiv. Uvesti je treba postopek ureditve meje, ki vam ga bo izvedlo geodetsko podjetje, pooblaščen za te vrste geodetskih storitev. Geodetsko podjetje vam bo izdelalo elaborat izravnavne meje in ga po vašem pooblastilu skupaj z zahtevo vložilo na ustrezno geodetsko upravo. Sestavni del elaborata izravnavne dela meje so izjave lastnikov o soglasju k izravnavnemu delu meje.

Geodetska uprava po skrajšanem ugotovitev postopku odloči o zahtevi za uvedbo upravnega postopka evidentiranja izravnanega dela meje z odločbo. Obvezna priloga odločbe o evidentiranju izravnanega dela meje je grafični prikaz izravnanega dela meje z označenimi zemljiškokatastrskimi točkami in vpisanimi parcelnimi številkami. Po dokončnosti te odločbe bo geodetska uprava izravnavni del meje v zemljiški kataster evidentirala kot urejeni del meje in evidencialna morebitno spremembo površin.

Po končanem postopku bosta imele vaša in sosedova parcela spremenjeno površinsko stanje. Ena se bo povečala, druga pa za enako površino zmanjšala. Če ste postavili ograjo tako, da ste na eni strani pridobili toliko, kot ste na drugi strani izgubili, pa bo površina ostala nespremenjena. Lep pozdrav!

DEAN KOBALE, UNIV. DIPL. INŽ. GEOD.

Imate vprašanje, povezano z nepremičninami? Pošljite nam ga na: [redakcija@mariborskiutrip.si](mailto:redakcija@mariborskiutrip.si). Odgovoril vam bo Dean Kobale, univ. dipl. inž. geod.

**Kronika** RTS: osrednja informativna oddaja

**VSAK DELOVNIK OB 18.45 in 21.45**

**zdrav splet** www.zdravsplet.si

Kirurški center ZDRAV SPLET d.o.o.  
Lackova cesta 54, 2000 Maribor

**ESTETIKA**  
Injiciranje botoksa in polnil \* Korekcija dojk \* Polnjenje ustnic \* Zmanjševanje obsega z liposukcijo in lipozo \* Korekcija vek \* Odstranjevanje maščobe in odvečne kože \* Lifting

**KIRURGIJA**  
Korekcija trebušne stene \* Operacija žolčnih kamnov \* Operacija dimeljskih in trebušnih kil \* Odstranjevanje kožnih sprememb \* Korekcija vraščenih nohtov \* Operacija hemeroidov

**DIAGNOSTIKA**  
Proktologija \* Estetika \* Odvečna teža \* Spolno prenosljive bolezni \* Bolečine

**Darilo pri vsakem posojilu - opekač Smeškol!**

**atrium** nepremičnine

**LENART – SEVER**  
Stanovanja višje kakovosti, možnost oskrbe, ogrevanje na BIO maso z merilnik, dvigalo, velikost: od 35,54m<sup>2</sup> do 242,82 m<sup>2</sup>, cena: od 68.236,00 do 273.716,00 EUR

**NADSTANDARDNE NIZKOENERGIJSKE VRSTNE HIŠE „DOMINO“**  
z energetsko izkaznico, topl. črpalka za ogrevanje in hlajenje, filtriranje zraka za astmatike in alergike, kvaliteta bivanja, stan. Pov. 125,70m<sup>2</sup>, zemljišče od 169m<sup>2</sup> do 262m<sup>2</sup>, cena od 245.085,00 do 259.749,00 EUR

**OD NAKUPA DO VPISA - ZA KUPCA BREZPLAČNO!**

Atrium nepremičnine, d.o.o., Loška 13, 2000 Maribor  
Tel.: 059/066 771, GSM: 041/421 195  
E-pošta: [info@atrium-nep.si](mailto:info@atrium-nep.si), Splet: [www.atrium-nep.si](http://www.atrium-nep.si)

**Premajhno stanovanje?**

**Rastite z nami!**  
Zelo ugodna otvoritvena ponudba!

**BKS Bank**  
Stanovanjski kredit

Nova poslovna enota Maribor, Prešernova ulica 2, 2000 Maribor, T: 02 29095-00, [www.bksbank.si](http://www.bksbank.si)

**GEODETSKE STORITVE**  
KOBAL DEAN univ. dipl. inž. geode. s.p.

KOBAL DEAN univ. dipl. inž. geode.  
2230 Lenart, Kraigherjeva 19a  
Telefon: 02/72 92 600, fax: 02/72 92 601  
GSM: 041/735 410  
E-mail: [dean.kobale@siol.net](mailto:dean.kobale@siol.net)