



FOTO: IMMOBILIEN.DE

TRG NAJEMNIH STANOVANJ

"Danes je težko najti zanesljivega najemnika"

Povpraševanje po najemniških stanovanjih je vse večje, zlasti med mladimi, ki si ne morejo privoščiti lastnega stanovanja. Razmere na trgu najemnih stanovanj pa so daleč od tega, da bi bile rožnate. Marsikaj bo treba v prihodnje še urediti, do bo najem stanovanja sprejemljiv za najemodajalca in varen za tistega, ki stanovanje oddaja.

Če bo nepremičninski davek potrjen, lahko pričakujemo v bližnji prihodnosti povečan interes za najem stanovanj, je prepričan **Jure Dobošič** iz nepremičninske družbe

PROdom 02/320 10 45
www.prododom.si
- URBANISTIČNA DOKUMENTACIJA
- KATALOGI TIPSKIH STANOVANJSKIH HIŠ
- PROJEKTI ZA GRADBENA DOVOLJENJA
- LEGALIZACIJE CRNOGRADENJ
TRŽAŠKA 65, 2000 MARIBOR

Insa, nepremičnine. "Vendar za zdaj večjega povpraševanja po najemu nepremičnin ni zaznati," ugotavlja. Po njegovih besedah lastniki nepremičnin ta čas še računajo in preračunavajo, kaj bi jim morebitni davek prinesel glede na nove posplošene tržne vrednosti nepremičnin. **Mojca Žižek Sauli** iz družbe Atrium nepremičnine razmišlja, da se je povpraševanje

po najemniških stanovanjih povečalo tudi zaradi bank, ki so zaostrile kreditne pogoje. "Slovensko gospodarstvo je nestabilno, vse več ljudi pa posledično ni sposobnih najeti kredit."

PREDNOSTI IN SLABOSTI NAJEMA

Za nekoga, ki si ne more privoščiti kredita za nakup stanovanja, je

vsekakor najem nepremičnine najboljša rešitev, je prepričana **Saulijeva**. "Tudi za nekoga, ki je sicer kreditno sposoben, vendar si stanovanja ne namerava kupiti za celo življenje, je najem lahko boljša rešitev. Vsekakor pa to ne velja za tiste, ki iščejo stalno stanovanje in imajo denar zanj, saj je v teh časih resnično mogoče kupiti nepremičnino po zelo ugodni ceni."



FOTO: IMMOBILIEN.DE

LEVO Trg najemnih stanovanj pri nas ni urejen kot bi moral biti - lastniki stanovanj težko najdejo poštenega najemnika, ti pa zanesljivega lastnika, ki jim čez noč ne bi prekinil najemne pogodbe.

Sogovornica tudi opozarja, da je za lastnike več nepremičnin boljše, če prazna stanovanja oddajajo, saj si s tem ustvarjajo prihodek, po drugi strani pa je naseljeno stanovanje tudi bolje vzdrževano. Največji problem pri najemu stanovanj pri nas Saulijeva vidi v tem, da nimamo profesionalnih in institucionalnih najemodajalcev, torej večjih lastnikov nepremičnin, naložbenih skladov, kot je to praksa v tujini. "Večinoma oddajo stanovanja fizične osebe, ki jih trenutno ne uporabljajo, posledica tega pa je, da takoj, ko stanovanje potrebujejo, najemnikom odpovejo pogodbe kljub izpolnitvam pogodbenih obveznosti in ti se praktično znajdejo na cesti."

OD ŠTUDENTOV DO TUJCEV

Jure Dobošič ugotavlja, da so se nekako izoblikovali trije segmenti iskalcev najemniških stanovanj. "Prednjačijo še zmeraj študenti ali njihovi starši, ki za potrebe sezonskega študija iščejo razmerno ugodno bivanje v mestu študija. Na drugem mestu bi izpostavil mlade družine, ki zaradi različnih razlogov ne morejo razmišljati o nakupu lastne nepremičnine, vseeno pa dobivajo mesečne prihodke, ki so dovolj veliki, da poravnajo stroške najema. Kot tretji pa nastopajo poslovneži, športniki ali tujci, ki spet za potrebe bivanja iščejo najemniška stanovanja. Vendar so ti v manjšini," še pravi sogovornik. Večinoma je razlog najema finančni, razmišlja Mojca Žižek Sauli, "ko si ljudje ne morejo zagotoviti dovolj denarja

za nakup lastnega stanovanja. Ponavadi se za najem stanovanja odločajo mladi pari."

CENE SO ODVISNE OD OPREME

Cene najema stanovanj so po besedah Dobošiča odvisne glede na velikost in opremljenost, v osnovi od 200 do 500 evrov mesečno, cene najema hiše so 400 do 700 evrov mesečno.

PAZLJIVOST JE MATI MODROSTI



PREVERITE, PREDEN PODPIŠETE

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

- 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 sostanovaleca);
- morebitna določila za obiskovalce, hišne ljubljence, kajenje ...;
- člen o morebitnem avtomatskem podaljšanju pogodbe (če se da, se mu izogibajte);
- člene 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 ...).



zelene energije

Center Energetskih
Rešitev
BTC – dvorana 2
Šmartinska cesta 152
Ljubljana

08 205 94 70
info@zelene-energije.com

Svetovanje



Ogrevanje/hlajenje
z obnovljivimi viri energije



Klimatizacija
in prezračevanje



Elektro inštalacije



Sistemi za proizvodnjo
in upravljanje električne
energije



Centralno nadzorni sistemi

Kraljeviča Marka ulica 14
Maribor
02/290 91 20

Pričakujemo vas z našimi
celovitimi energetskimi
rešitvami!

Saulijeva pravi: "V povprečju je cena najema dvosobnega stanovanja 300 evrov. Tovrstnih stanovanj je tudi največ v ponudbi, se pa po njih tudi največ povprašuje. Garsonjere in enosobna stanovanja dosegajo v povprečju 200 evrov na mesec."

LASTNIKI SO PREDVIDNEJŠI

Jure Dobošič ugotavlja, da so lastniki nepremičnin postali veliko bolj previdni glede pogojev najema - kot so dovolj visoke varščine, popolna kontrola stroškov z njihove strani, vezanih na uporabo stanovanja, posebne zahteve imajo nekateri glede sobivanja z domačimi živalmi ... Lastnike stanovanj, ki oddajajo nepremičnine, je predvsem strah nezanesljivih najemnikov, poudari Mojca Žižek Sauli, in sicer zato, da ne bodo dobro skrbeli za nepremičnino. Zaradi tega jih večina

ob sklenitvi pogodbe zahteva plačilo trimesečne varščine, torej plačilo treh najemnin kot garancijo, iz katere se morebitni odprti računi (poškodbe v stanovanju) poračunajo po prekinitvi najemne pogodbe. "V teh časih tudi najemodajalcem ni lahko, predvsem ker nimamo urejene zakonodaje na tem področju kot druge države in neplačevanje najemnine in stroškov postaja nova modna muha. Danes je torej problem najti zanesljivega in dobrega najemnika."

Saulijeva razmišlja, da bi lahko ta problem rešili z javno bazo podatkov, s katero bi lahko imeli najemodajalci dostop do vpogleda v plačilno disciplino posameznih oseb, prav tako bi se s tem zvišala nivo najemnega trga in plačilna disciplina. "Podoben sistem imajo banke," še sklene.

SANJA VEROVNIK

POTREBNO RAZLAGE



KAJ JE NAJEMNO STANOVANJE

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 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.

NEPREMIČNINSKE DILEME

Osnovna zakonska določila najemnikov stanovanja

Pogosto ne najemniki ne najemodajalci oziroma lastniki stanovanj ne poznajo bodisi ne upoštevajo osnovnih zakonskih določil, ki jih predvideva najemna pogodba.

Najemna pogodba se sklepa za nedoločen ali za določen čas, ki mora biti v pogodbi jasno določen. Lastnik stanovanja ne more od najemnika zahtevati, da se izseli iz stanovanja pred določenim rokom, ki sta ga sklenila v pogodbi, razen v primeru krivdnih razlogov (če najemnik ne plačuje najemnine ali povzroča škodo v stanovanju, če stanovanje uporablja več oseb, kot je to navedeno v pogodbi, če se odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika).

PETNAJST DNI ZA ODPRAVO KRŠITVE

Če najemnik krši pogodbo, ga mora najprej lastnik pisno

opozoriti in mu določiti rok za odpravo kršitve, to je minimalno 15 dni. Če pa najemnik kršitev nadaljuje, mu lastnik lahko odpove najemno razmerje. Odpovedni rok za najemnika stanovanja je 90 dni.

NAJEMNIK LAHKO PRIJAVI LASTNIKA

Lastnik stanovanja lahko preverja razmere v stanovanju največ dvakrat na leto. Najemnik je dolžan dopustiti vstop v stanovanje, da se v njem opravijo popravila in izboljšave, ki jih drugače ni mogoče opraviti. Če lastnik ni poskrbel za nujna popravila, lahko najemnik zahteva povrnitev za to škodo. Najemnik lahko lastnika prijavi stanovanjski inšpekciji, če ne poskrbi, da so stanovanje in skupni prostori v hiši usposobljeni za normalno uporabo.



FOTO: IMMOBILIEN.DE

Najemna pogodba naj bo poštena za najemnika in lastnika stanovanja.

ODERUŠKA NAJEMNINA

Po stanovanjskem zakonu je oderuška tista najemnina, ki za več kot petdeset odstotkov presega povprečno prosto oblikovano najemnino v občini. Najemnik je dolžan uporabljati stanovanje v skladu z najemno

pogodbo, poravnati najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, ter stroške popravil v stanovanju, ki jih je povzročil zaradi nepravilne uporabe ali malomarnosti.

(SAV)

KERAMIN
KERAMIČNE PLOŠČICE
IN KOPALNIŠKA OPREMA
**Ideje v kopalnici
kot nikjer drugje.**
Tržaška 65, Maribor, www.keramin.si