

## Različne najemnine v praksi

Mag. Milan Torkar, dipl. inž., sodni izvedenec in sodni cenilec, Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS

Na trgu se srečujemo z različnimi najemninami, med katerimi se najpogosteje omenja tržna, poleg nje pa še netržna, odstotna, pogodbeno, neprofitna, stroškovna, poštena, oderuška in posebna, če naštejemo le nekatere. Le kdo bi se znašel v tem izraznem labirintu. Zato je vprašanje, kaj je temeljna razlika med njimi, popolnoma na mestu. Pogosto lahko slišimo, da je pogodbeno najemnina tržna, ali da je posebna najemnina stroškovna, ali da je oderuška najemnina netržna, ali da je odstotna najemnina tržna itn. Zakonodajno se skopo ureja le oderuška najemnina. Potem so tu še večne dileme, kaj je za konkretni primer v kakem okolju tržna najemnina.

Odstop od strokovnih pravil na trgu je lahko popolnoma legitimen, če upoštevamo zapisano in pravilno razumljeno vsebino v najemni pogodbi. Povejmo, da v svoji osnovi običajno sledimo tržnemu najemu, odstopanja pa vodijo v razne oblike netržnega najema, kamor spada večji del prej omenjenega. Pomembno je, kaj in kako to zapišemo v pogodbo. Stopnja omejevanja rabe je običajno tudi odmik od tržne najemnine. Pogodbeno najemnina je lahko vsaka od naštetih in lahko ima ali pa nima zveze s trgov. Izrazno pogodbeno najemnina ne pove ničesar o vsebini najemov, zato si jo moramo podrobno pogledati, saj gre za dogovor o najemninah, ki ga moramo poznati. Vedno je pomemben konkreten primer. Na primer izraz posebna najemnina izvira iz logike posebne vrednosti, ki velja v posebnih okoliščinah, pa naj zadeva kupca, prodajalca ali pa oba. Posebne najemnine v standardih ni zaslediti, kar pa ne velja za posebno vrednost. Pri tem smo pazljivi na najemnine v povezanih sistemih, na primer v sorodstvenem razmerju. To moramo prepoznati, ker so lahko primeri, ki jih ne obravnava nobeno pravilo, zahtevni. Največkrat gre za res posebne najemnine, če to primerjamo s posebno vrednostjo. Vsebinsko vse te stvari odstopajo od normalnih tržnih razmer, a so zapisane in dogovorjene v najemni pogodbi. V morebitnih sporih pa postanejo pomembne pike in vejice, kaj šele vsebina zapisanega.

Zato je zelo koristno, da ločimo uporabno vsebino ključnih pojmov v praksi: pravice na nepremičnini, vrednost nepremičnine, cena, strošek, poslovni najem, obratovalni stroški, najemno razmerje in podobno. Na začetku moramo razumeti, za kakšen najem gre in kako se bo v prihodnosti spreminjal. To nas finančno kot najemnika najbolj zadeva. Test osnovnega razumevanja najema je simuliran praktičen preizkus za sleherno premoženje, pa naj gre za zabojniki, obrežno zemljišče, odlagališče za odpadke, gostišče ali garsonjero. Logika je vedno enaka, ko ob tem mislimo na vrednost in prenos rabe, torej najem. Pri tem se v praksi lahko srečujemo s

popolnimi pravicami na teh nepremičninah in/ali delnimi interesi. Teh nujnih minimalnih znanj ne gre podcenjevati, ker se nam vse to lahko bogato obrestuje.

Vzpostavitev najemnih razmerij je ljudem, ki to redko počnejo, dostikrat tuje, kar ne čudi in je razumljivo. Da se tu lažje najdemo, povejmo še nekaj o vrednosti premoženja. V ocenjevalni stroki na trgu še vedno opažamo konflikt med dvema konceptoma, statičnim in dinamičnim – kar zadeva razumevanje zasnov vrednosti. Odsev v družbi je širok, če ga vidimo, sicer ga ni. Prvi zagovarja vrednost premoženja kot stroškovni, zgodovinski pogled na vrednost premoženja, drugi, dinamični, pa tržno korist, človekovo hotenje in pa dejanske potrebe ljudi.

V to se umešča tudi najemnina, ki se v praksi giblje v intervalu obeh konceptov. Treba je poudariti, da jasne razmejitve med obema v praksi ni in to zahteva zdravo presojo primerov, ki jih standardi napotujejo, k sreči pa ne dajejo recepta. Ne gre pozabiti, da smo v Sloveniji še vedno zelo nagnjeni k formalizmu in normiranosti, po vsebini pa te malokdo sploh kaj vpraša. V ta opisana razmerja se umešča tudi najemnina, ki je povezana z vrednostjo prek tveganja. Zato je ob vzpostavitvi najemnega razmerja dobro poznati vrednost nepremičnine – vsaj v osnovah. Recimo oglaševanje o prodajni ceni proizvodne hale po 650 evrov na kvadratni meter in alternativa v istem oglasu najem po tri evre na kvadratni meter pove vse o bistvu nerazumevanja. V osnovi je vrednost premoženja, v našem primeru nepremičnine, odsev vlaganj in koristi iz delovanja oziroma poslovanja. Vendar mora biti korist pozitivna, sicer vložek npr. 500.000 evrov v restavracijo ni vreden toliko. Še usodnejše pa je, če se dolgoročni najem v takem primeru veže na zgrešena, dejanska vlaganja.

Ko smo si te bistvene stvari pogledali, je na vrsti najemna pogodba. Gre za ključen dokument najemnega razmerja, ki je navadno sestavljen komponentno. Vse reči v njem so v praksi pomembne, izstopa pa vsekakor dogovor o rokih vseh vrst, o ravnanju ob spremembi lastništva, o obratovalnih stroških, o vlaganjih oz. investiranju ter spreminjanju najemnine v prihodnosti. Na te reči se v praksi veže največ sporov.

Iz povedanega ni težko ugotoviti, da so dileme in zgodbe o vrednosti premoženja tudi zgodbe o najemnini. Povezana sta z nadomestilom za tveganje in sta tudi preizkus pregrevanja trga oz. napihovanja nepremičninskega balona.

Pripombe dodal [ZB1]: Kdo oziroma kaj?