

## Pasti najemne pravice

mag. Milan Torkar, dipl. inž.,

sodni izvedenec in sodni cenilec,

član Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS

Najemno pravico dobro poznamo in imamo z njo kar nekaj izkušenj. Vsaj na prvi pogled je tako. To je začasna pravica, ki jo pridobimo, če vzamemo v najem premoženje, v našem primeru nepremičnino. Zanj plačujemo uporabnino. Med ljudmi je široko znana in od vseh pravic, povezanih z nepremičninami, tudi najbolj razširjena. V teh premoženjskih zgodbah vedno nastopata lastnik kot najemodajalec in najemnik, nosilec najemne pravice. V najemnem razmerju je še ena pravica, in sicer pravica lastništva na nepremičnini, ki je nadrejena najemni. Najem je prenos pravice rabe nepremičnine na drugega, bodisi da gre za pisarno, njivo, zemljišče ali industrijsko halo. Prenašamo torej možnost rabe, ne pa pravice iz lastnine. Predstavljajmo si, da damo svojo pisarno v mestu v najem, izročimo jo v uporabo drugemu na podlagi najemne pogodbe, v kateri so zapisana glavna pravila najema. Ta dogovor je zelo pomemben, zlasti vsebinska določila rabe. O najemu se v praksi in teoriji veliko govori bolj s pravnega stališča, manj je zaslediti vsebinsko, podjetniško stran, ki jo bomo tu odstirali.

V praksi se srečamo z nekaterimi težavami in pastmi, začenši z razumevanjem vrste najemnih pravic in nanje vezane podlage vrednosti. Potrebna je ustrezna širina znanj, sicer so odločitve o najemu lahko napačne. Seveda poznamo tako primere dobrih praks kot tudi tiste, ki so se izkazali za slabe s številnimi problemi. Na nekatere bomo opozorili, s poudarkom na poslovnem najemu.

Logika oblikovanja višine najemnine izhaja iz enakih izhodišč kot merjenje vrednosti premoženja. V ospredju je zlasti pomembno spoštovanje (in seveda razumevanje) koncepta vrednost – cena – strošek in razumevanje osnov investiranja. Brez tega ne gre. V najemnem razmerju je vedno ključno začetno praktično vprašanje: katera je prava višina najemnine za nepremičnino in kako jo oblikovati? To nas stalno spremlja, razlage pa so zelo raznovrstne, nekatere celo edinstvene. Pogosto opažamo velik prepad med teorijo in prakso, od pretirano visoke do pretirano nizke najemnine, ki je ne moreš nasloniti na nobeno razumno podlago.

V življenju se pogosto odločamo med koristnostjo iz lastne rabe, npr. trgovine, in tržno koristnostjo, če gre za primer odločanja, ali trgovino obdržati v lasti ali oddati v najem. Tehtamo torej med dvema koristnostma. Najemnina je za večji del nepremičnin enaka kot vrednost, upošteva vse okoljske, fizične in ekonomske vplive. Ključno ob tem je, da ločimo osnovne pojme, kot so pogodbeni najemnina, tržna in netržna najemnina, ter tržno od odstotne najemnine (višino najemnine izrazimo na primer kot odstotek prometa

lokala). Denimo med zadnjima je v praksi lahko velika razlika, ki je ne smemo prezreti. Tu sta lahko oškodovana tako najemnik kot lastnik, in takšnih primerov ter z njimi povezanih zmotnih zaključkov je največ. Tu ni izjem, ali gre za podjetje, javno ustanovo ali bolj zasebno prakso posameznikov. Pisarno običajno dajemo v najem po tržni najemnini, gostinski lokal in trgovino pa po odstotni. Zadnja, vezana na promet, ni nujno enaka tržni in so razlike lahko izjemne, na izgubi pa je običajno lastnik, lahko pa tudi najemnik.

Pogosti so tudi primeri, ko se ljudje lotimo izračuna najemnine »peš«, kot to popularno imenujemo. Več je načinov, kako izračunamo pravo najemnino, predvsem odvisno od ekonomskih razmer in vrste nepremičnine. Resen problem je vztrajanje pri našem zakoreninjenem, statičnem pogledu na vrednost in tudi najemnino. To nas stalno spremlja in nas očitno še bo. Višina najemnine za trgovino v obsegu amortizacije ali neke splošne tržne najemnine (in dodanih še nekaj stroškov) je kar pogosta stalnica, ki preseneča in odpira številna strokovna vprašanja. Če že vežemo najemnino na fizično vlaganje, jo moramo na koncu še popraviti za morebitno ekonomsko izgubo, da jo s tem približamo realni, tržni najemnini. Lahko je tudi obratno. Iz tega bo bralcu hitro razumljivo, da kar velja za najem recimo lokala v ljubljanskih Kosezah, ne velja za enak lokal na Kozini. Prav tako oddaja trgovine za skladišče ni najem trgovine. Enako velja za najem oglasne stene/pročelja opuščene senika ob glavni cesti, pri katerem najemnina nima nikakršne zveze s fizičnim stanjem tega kmetijskega objekta. Prav zato je tržno najemnino pogosto koristno miselno »razstaviti«, da vidimo odraz fizičnega stanja, lokacijsko rento in poslovno uspešnost. To je koristno zlasti tam, kjer je lokacijska renta pomembno udeležena v sestavi najemnine.