

O najemih nepremičnin

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

Nepremičninski trg je aktiven, zato si tudi najem zasluži večjo pozornost. O najemih in najemninah vemo veliko, vsaj tako je videti. Imamo dosti dobre in tudi slabe prakse, na katere del bomo opozorili. Razlogi za začasni prenos pravice rabe (ne pa lastništva) nepremičnin in premoženja sploh so različni in večinoma znani. Praksa je tudi pri nas zelo različna, čeprav je naš najemniški trg podhranjen in manj razvit kot drugod v zahodni Evropi. Tu se ne bomo ukvarjali s podrobnostmi o najemih, računovodstvu najemov in tudi ne s standardi, ki to urejajo. To pogosto vsebinsko izrazno »zapletenost«, ki vsakodnevno spremlja ljudi, poskušamo poenostaviti in bolj približati uporabnikom. Naslonili se bomo na uporabnikov vsakdan, ki spremlja tako najemnika kot lastnika/najemodajalca v konkretnih odločitvah pri oddaji nepremičnin. Pasti in tveganj na obeh straneh, lastnika in najemnika, je veliko, tudi zaradi premalo znanja in izkušenj, ko se tega lotevamo. To je tudi razumljivo, saj se s tem srečujemo redko, nekateri pa nikoli.

Naš primer je preprost: lastnik odda v najem premoženje/nepremičnino in s tem vzpostavi najemno razmerje, ki pa ga moramo vsebinsko obvladati vsaj v osnovah, da se izognemo težavam. Koristna je simulacija toka dogodkov, da se od »suhe« teorije in idealiziranih razmer bolj približamo realnosti. Podpisana najemna pogodba je dejstvo, običajno potem ni več umika v smeri sprememb. Opozorili bomo samo na nekaj nujnih stvari, ki jih je koristno prej predvideti – pa še to ni vedno jamstvo pri poznejših težavah oz. sporih. Ob oddaji v najem vedno tehtamo dve koristnosti: tržno in po meri uporabnika. Pogosto se sprašujemo, ali kupiti nepremičnino, ali najeti, ali oddati, ali naprej poslovati, ali investirati in podobna praktična vprašanja. Rabo garsonjere prenesem in zato plačujem dogovorjene stroške in vse drugo, kar jo spremlja. Ne pozabimo, da je najem lahko zelo draga, dostikrat predraga zgodba, še zlasti ko letni najem primerjamo s servisiranjem dolga v primeru nakupa. Vse je odvisno od primera. Povejmo še, da naj bo že omenjena najemna pogodba v vsebinski dostopnosti napisana za uporabnika, predvsem za njegovo razumevanje. Opozoriti velja na prakso, ki povzroča največ težav, nemalokrat se vsa stvar konča tudi s sodnimi postopki, takimi ali drugačnimi odločitvami.

Npr. znani maratonski sodni spor, vezan na najem turističnega objekta, se je po nekaj letih končal v škodo lastnika, in to zaradi napačnega razumevanja in uporabe pojmov, zapisanih v najemni pogodbi: cena objekta, strošek in vrednost objekta. Netočna pripoznava, da je sleherno vlaganje v objekt ustvarjanje vrednosti, je povzročila povsem napačno končno odločitev, ki je najemniku posledično povrnila vse izdatke za pretekla vlaganja, vrednost nepremičnine pa se je realno zmanjšala. Ob tem je logično vprašanje, kaj je z odgovornostjo udeleženih za take napačne odločitve?! Ta strokovna zapletanja ne presenečajo, saj se to žal dogaja znotraj ožje ekonomske in pravne stroke. Še vedno pa se veliko ljudi oklepa sicer nujne teorije in zakonodaje, ki pa je daleč od realnega vsakdana. Pri tem ne čudi toliko sam poslovni dogodek oz. ravnanje kot mlačnost ali sploh neodzivnost stroke na take deviacije s takimi finančnimi posledicami. Nekdo pač mora ločiti med prav in narobe, sicer se ta trg spreminja v trg »prostih strelcev«.

Ob tem je nemalokrat slišati všečne komentarje, rekoč, leta in leta smo tako delali, pomembne so izkušnje. Drži, vendar pa še bolj, da smo lahko leta in leta delali nekatere stvari napačno in uzakonjali tudi neumnosti, ki so danes še vedno napačen standard ravnanja. To je povezano tudi z znano teoretično in evforično tezo o našem trgu izpred dvajsetih let, da bo sam naredil »red in selekcijo«. Rezultati tega prostega trga so dnevno na dlani, v široki izvedbi. Nemalokrat se dogajajo stvari, ki so prav neverjetne, kot na primer do trikrat previsoke

najemnine za gostinski lokal, do dvakrat previsoko nastavljene vrednosti za hostel, do štirikrat previsoke najemnine za kmetijsko zemljišče – njivo in na drugi strani do trikrat prenizka najemnina za proizvodno skladišče itd. Zato je treba vzeti pamet v roke in se primerno poglobiti v stvarni, pravi problem zaradi lastne zaščite. Ne smemo se pustiti ujeti v najemno zanko, saj na koncu uporabnik največkrat ostane sam, nemočen. Zakonodaja te stvari obravnava zelo skopo, saj je zasebni najemni trg precej prepuščen samemu sebi. Lastnik in najemnik se morata v najemnih razmerjih primerno zavarovati, ker nam nihče ne bo pomagal bolj, kot si lahko sami. Žal nekatere odločitve v zvezi z najemom ustvarjajo in uzakonjajo na trgu prakso, ki ni realna in še manj poštena. To pa kliče po večji regulaciji trga s ciljem večje zaščite udeležениh, zlasti večjega nadzora nad najemninami kot ukrepanjem za blokado črnega trga. Očitno je, da v dosti primerih ta trg potrebuje vpogled in rzsodbo prenekaterih strokovnih odločitev.