

Najemna razmerja so vedno aktualna tema

Nepremičninski posvet v Portorožu vsako leto postreže z obravnavo zelo aktualnih tem s področja nepremičnin. V sekciji nepremičninskih posrednikov in stanovanjskih skladov je bila vedno večja potreba po debati in skrbni obravnavi najemnih razmerij z več različnih strani, zato je okrogla miza z naslovom Najemna razmerja, ki bo v sklopu letošnjega že sedemnajstega posveta Poslovanje z nepremičninami, pritegnila veliko zanimanja.

Predstavniki nepremičninskih posrednikov, stanovanjskega sklada, združenja lastnikov nepremičnin, notarske zbornice in pravne stroke bodo najemna razmerja obdelali z več strani: kako zagotoviti in zavarovati donosna in zanesljiva pogodbeno razmerja, kako preprečiti in zaključiti slaba; najemne pogodbe za določen in nedoločen čas, odpovedni roki, razlike med pravnimi in fizičnimi osebami, bivanjskimi in poslovnimi nepremičninami; notarski zapisi, izvršljivost, zavarovanja pogodbenih obveznosti; zavarovalni produkti za škodna ravnanja najemnikov ali neplačevanje najemnine.

Nepremičnina kot naložba

Kot smo že večkrat zapisali, so se po letu 2008 cene nepremičnin znižale in večjih padcev ne pričakujemo več, obrestne mere na bankah so zanemarljive, naložbe v vrednostne papirje pa negotove, zato se zdi naložba v nepremičnino privlačna. Če razmišljamo o tem, se moramo odločiti, ali želimo nepremičnino aktivno upravljati ali pa samo vložiti sredstva vanjo, da ohranjamo vrednost premoženja.

Investicija v nepremičnino, ki jo nameravamo oddajati za profitno najemnino, je zagotovo ena od naložb, ki nam glede na varnost zagotavlja dobro donosnost. Ta trg je v Sloveniji slabo razvit, saj je po podatkih Urbanističnega inštituta pri nas najemniških stanovanj 9,3 odstotka, od tega se le dobrih 20 odstotkov oddaja v profitni najem. To pomeni, da če je v Sloveniji skupaj 824.000 stanovanj, se jih le 15.650 oddaja v profitni najem, druga pa kot neprofitna, službena ipd.

Poraja pa se vprašanje, ali smo dovolj strokovni, da se odločimo za takšno naložbo brez večjih tveganj. Če si želimo zagotoviti varno naložbo, ki bo poleg tega še donosna, moramo poskrbeti za nekaj ključnih dejavnikov.

Izbira pravega najemnika

Izbirajmo najemnika skupaj s strokovnjakom, nepremičninskim posrednikom. Ta nam na podlagi svojih izkušenj lahko svetuje, na kaj moramo biti pozorni, kaj moramo preveriti, kje gredo lahko stvari narobe. Kadar je pri izbiri navzoč nepremičninski posrednik, imajo tudi najemniki drugačen pristop k najemu. Največkrat se tisti, ki ne nameravajo spoštovati najemne pogodbe, izognejo najemom, kjer sodelujejo posredniki.

Nekatere nepremičninske družbe, ki se ukvarjajo s posredovanjem pri najemih, imajo vzpostavljene evidence najemov, iz katerih je razvidna zgodovina, kaj se je dogajalo v katerih najemnih razmerjih, in na tej osnovi dodelijo boniteto najemniku in najemodajalcem. Tako lahko najemodajalca oziroma najemnika seznanijo z možnimi riziki pri izbiri.

Določitev višine najemnine

Najemnina naj ne bi odstopala od povprečja. Priporočljiva je mogoče celo nekoliko nižja, saj v tem primeru najemnik ne želi izgubiti takšne nepremičnine in se vede v njej kot dober gospodar ter v celoti spoštuje najemno pogodbo. Zavedati se moramo, da največ izgubljamo, ko je nepremičnina nezasedena. To se največkrat zgodi, ko se najemniki menjajo. Kadar je nepremičnina prazna, ne izgubimo samo mesečne najemnine, temveč so naši tudi stroški, ki se nanašajo na nepremičnino. Izračuni nam pokažejo, da je bolj smotrno znižati najemnino za 10 odstotkov in imeti najemnika dolgoročno kot pa letno menjati najemnika in imeti pri tem en mesec nezasedeno nepremičnino.

Najemna pogodba

Najemna pogodba naj bo notarsko izvršljiva, saj le v takšnem primeru lahko najhitreje rešimo spore, ki se nanašajo na njeno nespoštovanje. V nasprotnem je treba izvršljivost najprej iztožiti. To lahko traja več kot eno leto in tudi stroški tožbe niso zanemarljivi. Glede na to, da nas izvršljiva pogodba stane nekaj več kot 100 evrov, je to zanemarljiv znesek v primerjavi s stroški, ki jih moramo plačati v primeru tožbe. Poleg tega pa prihranimo veliko časa.

Primopredajni zapisnik

Obvezno moramo ob primopredaji nepremičnine najemniku sestaviti primopredajni zapisnik, ki vsebuje popise števec in drugih stvari, ki so predmet najema. Velikokrat so namreč problem plačila stroškov, ker števci niso bili popisani pri prevzemu nepremičnine in so morali novi najemniki plačati stroške, ki so jih dejansko ustvarili prejšnji najemniki, kajti distributerji obračunavajo enkrat letno.

Upravljanje najema

Priporočljivo je, da zaupamo upravljanje najema podjetjem, ki se s tem ukvarjajo; oni komunicirajo z najemnikom, pobirajo najemnine, preverjajo pravilno uporabo nepremičnine ipd. S tem izključimo možnost, da se bo najemnik poskušal izogibati rednemu plačevanju najemnine najemodajalcu z raznovrstnimi izgovori, kajti podjetje ima pogodbeno obvezo do naročnika, torej najemodajalca, da v njegovem imenu zaračunava in pobira najemnino.

Zavarovanje

Zavarujmo nepremičnino za primer škode, ki jo povzroči najemnik. Sklenimo tudi zavarovanje za primer pravne zaščite, če bi bilo treba spore reševati na sodišču. Produkte za zavarovanje nepremičnine lahko najdemo pri vseh zavarovalnicah, zavarovanje za pravno zaščito pa le pri redkih. Če jo zavarujemo kot fizična oseba, je to lahko zelo drago, če to storimo prek podjetja upravljavca, pa veliko ceneje.

Če bomo pozorni na navedene dejavnike, smo zagotovo bližje uspehu, ki ga želimo doseči z izbrano naložbo.

Thomas Krelj, FESST nepremičnine, d. o. o.

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri ZPN-GZS