

# KO ODDAJAMO STANOVANJE V NAJEM

BESEDILO: MAC, KARMEN DARVAŠ ŠECA  
FOTO: BICSTOCK

V Ljubljani se oddaja okrog 800 stanovanj in v Mariboru okrog 100. Običajno posamezniki sami oddajajo stanovanja v najem in nemalokrat naredijo nehote veliko napak – in se tako tudi opečejo. Če najamemo agencijo za posredovanje v prometu z nepremičninami, nam bodo tudi svetovali, na kaj je treba pri oddaji biti pozoren, čemu se je dobro izogniti, poskrbeli bodo tudi za pravno varnost.

**ČE POIŠČEMO** agencijo, ki bo oddajala naše stanovanje, agenciji za posredovanje ne bomo plačali nič, saj agenciji plača najemnik stroške posredovanja v višini ene najemnine. Zakaj potem ne bi vključili strokovnjaka s področja nepremičnin v iskanje najemnikov in za pogodbo o oddaji?

Ampak slovenski Janez ne bi bil Janez, če se ne bi šel sam svojega mojstra in želel za vse poskrbeti sam. A cena, ki jo plača za to, je lahko previsoka.

Če lastniki sami oddajajo stanovanje, se nemalokrat zadeve lotijo napačno. Naredijo vrsto napak in posledično svojo nepremičnino predolgo oddajajo v najem. Tako so stanovanja predol-

go prazna, sprotni stroški pa bremenijo seveda lastnika. Prazna nepremičnina pa je seveda najdražja nepremičnina.

Lastniki najpogosteje postavijo previsoko ceno najema in tako odbijejo potencialne najemnike ali pa pridobijo najemnika le za krajši čas. Po kratkem času najemniki zaradi nezmožnosti plačevanja najemnine stanovanje zapustijo. Lastniku nastanejo ponovno stroški zaradi izpada zasedenosti stanovanja in ponovno iskanje novega najemnika, razkazovanje stanovanja. Oddaja stanovanja zahteva čas, saj se je treba javljati na telefonske klice iskalcev najemnih stanovanj, vsakemu podrobno opisovati in obrazložiti pogoje

najemna, nato pa še razkazovati stanovanje. Na koncu je treba pripraviti še pogodbo o oddaji stanovanja, katera bi naj bila sestavljena tako, da ščiti vse vpletene.

Ko želimo najemnika za daljše obdobje in višjo najemnino, se spleta obrniti na nepremičninsko agencijo, sploh če pri tem upoštevamo še to dejstvo, da lastniki stanovanj, ki oddajajo stanovanje v najem, ne plačajo provizije agenciji, ampak provizija posredovanja bremeni najemnika. Svetuje se, da se ponudi najemnikom tudi možnost letnega plačila najemnine in se pri tem odobri tudi popust pri vnaprejšnjem plačilu najemnine.



Pri oddaji nepremičnine se običajno zahteva tudi varščina v višini dveh ali treh mesečnih najemnin, s katero si na koncu najemodajalec lahko poročuna popravilo morebitno povzročene škode oziroma uničenja premičnin. Včasih se lahko zgodi, da najemnik na koncu ne plača zadnje najemnine. Tudi v tem primeru bi varščina služila za poplačilo zadnje najemnine. Stanovanje se na začetku prevzame očiščeno, če najemnik ne zapusti nepremičnine čiste, kakršno je prevzel, si lahko za stroške čiščenja lastnik poročuna iz varščine.

Držati se je treba nekaj osnovnih pravil pri oddaji. Nepremičnina naj bo primerno vzdrževana, urejena, počiščena in pospravljena. Opraviti je treba malo »šminke«, da je stanovanje lepše na pogled, saj vsi gledamo s čustvi in se tako tudi iracionalno odločamo. Za najemnike, ko si bodo stanovanje ogledali, je pomembno, da je na prvi pogled snažno, pospravljeno in lepo, tudi s primernim vonjem v prostoru.

Naj bo opravljen hišni servis, popravljene vse pipe, odtoki, žarnice, stikala. Stanovanje naj bo snažno, torej tudi sveže pobeljeno. Če želite dolgoročnega najemnika, je včasih primerno postaviti najemnino nekoliko pod povprečjem in si tako zagotoviti dolgoročni najem. Ob tem pa velja opozoriti, da ne sme biti najemnina postavljena pod ceno.

Nepremičninska agencija bo objavila na primeren način oglase za oddajo s primernimi fotografijami, ki bodo svetle, čiste in bodo pritegnile pozornost iskalcev. Bodo pa slike realne, da ne bodo zavajale o realnem stanju nepremičnine, kar bi se lahko hitro pripetilo, če bi bile fotografije preveč dobro obdelane in slikane pod samo določenimi koti. S slikami in opisi v oglasih je potrebno prikazati realno stanje nepremičnine. Posrednik objavi oglase na čim več mestih, saj velja, da čim več je virov, večja je verjetnost, da nekdo oglaš opazi.

Z nepremičninskim posrednikom prihranite na času, saj bo ogled s potencialnimi najemniki opravljal posrednik, ki bo vodil na ogled, nepremičnino bo tudi predstavil in opisal. Pridobil bo potrebne informacije o morebitnem najemniku in lastniku poročal, ga opozoril in svetoval, na kaj mora biti pozoren.

Posrednik pripravi ustrezno najemno pogodbo, da bo zaščitil obe vpleteni strani. Najprimernejše je skleniti tudi notarski zapis, saj je le tako zagotovljena neposredna izvršljivost. Če notarskega zapisa ni, je treba najprej iztožiti izvršljivost, kar pa je seveda spet povezano s stroški in časom.

Ko bo nepremičninski posrednik opravil predajo stanovanja najemniku, vam bo pripravil primopredajni zapisnik, kjer bo natančno popisal stanje nepremičnine in premičnin ter stanje števec. Posrednik tudi sporoči v pravi obliki dobaviteljem energentom in upravljavcu stavbe spremembo plačnika položnic, saj bo najemnik prevzel plačevanje tekočih stroškov od dneva primopredaje.

Svetujemo tudi, da se je smiselno zavarovati pred morebitno povzročeno škodo, ki jo povzroči najemnik. Smiselno je zavarovanje pravne zaščite, ki pride v veljavo predvsem, če pride do sporov na sodišču.

Morda pa bo Janezek v prihodnje le razmislil, ali se mu spleta vključiti strokovnjaka s področja nepremičnin in si tako prihraniti marsikatero skrb. Kdo ve. ■

## FINANČNA HIŠA®

Stil. Eleganca. Brezčasnost.  
Tudi pri posredovanju z nepremičninami.

nepremicnine@financnahisa.si  
041 399 444