



## Odgovornosti lastnikov, ki oddajajo nepremičnine

Lastniki, ki svoje nepremičnine oddajajo v najem, imajo v zvezi s tem kar nekaj obveznosti. Najemodajalci morajo najemne pogodbe prijaviti geodetski upravi, dohodek iz oddajanja premoženja v najem pa davčni upravi. Toda tudi če izpolnijo vse obveznosti, niso popolnoma brez skrbi, kajti vsa bremena nepremičnin so odgovornost lastnika.

### Plačevanje stroškov pri nepremičninah v najemu

Temeljni dokument, ki ureja razmerja med lastnikom in najemnikom, je najemna pogodba. Sklenjena je v pisni obliki in med njenimi obveznimi sestavinami je tudi dogovor med lastnikom in najemnikom o načinu in obsegu stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na individualne obratovalne stroške

stanovanja ter na stroške obratovanja skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe. Običajno se lastnik in najemnik dogovorita, da bo zadnji poleg najemnine plačeval tudi stroške obratovanja stanovanja. Etažni lastnik v večstanovanjski stavbi mora o sklenitvi in/ali spremembi najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika, mu sporočiti najemnikovo ime in število oseb, navedenih v pogodbi. Opustitev te dolžnosti je v določilih stanovanjskega zakona opredeljena kot prekršek, prav tako tudi oddajanje stanovanja brez najemne pogodbe.

**O sklenitvi najemne pogodbe obvestite svojega upravnika**  
Stanovanjski zakon določa, da je, če najemna pogodba ne določa drugače, dolžnik vseh terjatev iz

obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik, dolžnik vseh preostalih terjatev pa etažni lastnik. V praksi to pomeni, da bo upravnik obračun obratovalnih stroškov v plačilo poslal najemniku, obračun stroškov, kot je prispevek v rezervni sklad stavbe, pa lastniku. Če etažni lastnik o sklenitvi najemne pogodbe ne obvesti upravnika, ga poleg tega, da je lahko prekrškovo preganjan (169. člen stanovanjskega zakona), bremenijo vsi stroški upravljanja večstanovanjske stavbe. Povedano drugače, če upravnik ni pravočasno seznanjen s sklenitvijo najemne pogodbe, stroški, ki so nastali do obvestila o sklenitvi, bremenijo lastnika.

Etažni lastniki so odgovorni za plačilo vseh stroškov upravljanja in drugih stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe, v skladu

s svojimi solastniškimi deleži. Če stanovanje oddajate, morate o tem pravočasno obvestiti upravnika, ki mora spoštovati zakon (24. člen stanovanjskega zakona) in stroške obratovanja najprej obračunati najemniku.

#### Kaj če najemnik ne poravnava stroškov?

Če najemnik iz kakršnih koli razlogov ne plača stroškov obratovanja, lastnik subsidiarno odgovarja za plačilo. To zakonsko pravilo je potrdila tudi novejša sodna praksa. Vsak lastnik se želi izogniti temu, da bi najemniki ob prenehanju najemne pogodbe ali izselitvi za seboj pustili neporavnane račune. Zato je priporočljivo, tudi če ti redno plačujejo najemnino, da lastniki skrbno preverjajo, ali poravnava tudi stro-

ške obratovanja. Predpisi nalagajo, da mora upravnik, ki zaradi neplačanih obratovalnih stroškov pisno opominja najemnika, tak opomin v vednost poslati tudi lastniku (20. člen pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb). Zato mora biti seznanjen z njegovim naslovom. Če lastnik prejme v vednost opomin, da najemnik dolguje stroške obratovanja, naj ga vzame resno in poskrbi za stroške. Zavedati se mora, da bodo upravniki in dobavitelji, če najemnik ne bo pravočasno plačal stroškov, neodvisno od določil najemne pogodbe upravičeno terjali lastnika. Argumenti, da najemna pogodba k plačevanju stroškov obratovanja zavezuje najemnika, običajno ne bodo vzdržali. Lastnik bo moral plačati vse stroške za svoje stanovanje, seveda pa bo imel možnost in pravico,

da od najemnika na podlagi določil najemne pogodbe zahteva povrnitev tako plačanih stroškov, skupaj z vsemi dodatnimi stroški, ki so nastali zaradi najemnikove opustitve plačevanja obratovalnih stroškov.

#### Poslovni prostori v najemu

Tudi pri oddajanju poslovnih prostorov je seveda treba skleniti pisno najemno pogodbo, ki med drugim opredeljuje način plačevanja stroškov oddanega poslovnega prostora. Vendar je pri tem bolj dosledno uveljavljeno pravilo, da pogodba ustvarja pravice in obveznosti zgolj med strankama, ki sta pogodbo sklenili, tj. med lastnikom in najemnikom. V razmerju do tretjih oseb, v tem primeru govorimo o upravniku ali dobaviteljih, ki obračunavajo stroške, pa ne prinaša nobenih obve-

znosti. Zato pri oddajanju poslovnih prostorov brez pridržkov velja pravilo, da vsa bremena nepremičnine nosi njen lastnik, ki pa je upravičen do tega, da stroške obratovanja zaračuna najemniku, če se je z njim tako dogovoril in je ta dogovor zapisan v najemni pogodbi.

Doslej smo v uvodnikih že večkrat opozarjali na dolžnosti in obveznosti, ki nam jih prinaša lastništvo nepremičnine. Tudi pri oddajanju je to zavedanje zelo pomembno. Ne glede na to, ali oddajate stanovanje, poslovni prostor, hišo, garažo ali kakšno drugo nepremičnino, nikoli ne opustite osnovne skrbnosti in redno preverjajte, ali so stroški poravnani.

**Alma Pašanović**

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje upravnikov nepremičnin