



# VODNIK ZA LASTNIKE NEPREMIČNIN



EMIRATI.SI  
MODERNE NALOŽBE

EMIRATI.SI

Koseška cesta 8, SI-1000 Ljubljana T: 031/667000; M: [info@emirati.si](mailto:info@emirati.si)

Odločitev kako in na kak način, ter s čigavo pomočjo bi radi svojo nepremičnino oddajali nikakor ne gre vzeti zlahka. Analiza trga in trenutnih razmer, želje in potrebe lastnika nepremičnine po občasnem bivanju, ter različni drugi dejavniki so tisti, ki nam zagotovijo povprečen, ali nadpovprečen donos. Vsaka nepremičnina ni primerna za vse tipe oddajanja zato pri **Emirati.si** posebno pozornost posvečamo izobraževanju in informiranju lastnikov o načinih pridobivanja donosa.

Da bi zgradili dolgoročno sodelovanje z lastniki nepremičnin, jim zagotovili nenehno vrhunsko vzdrževanje, ter promocijo nepremičnine, smo razvili načine upravljanja, ki so prilagojeni po lastnikovih merah in zahtevah.



## **Stroški povezani z oddajanjem nepremičnine**

- ❖ Strošek notranjega beljenja in detajlna kontrola na začetku najemnega razmerja.
- ❖ Stroški glavnih vzdrževalnih del, ki so po pogodbi na strani lastnika nepremičnine.

## **Dodatne morebitne zahteve**

- ❖ Prepričajte se, da ste, oziroma boste kot lastnik registrirani pri Ejari (Ejari je posebej določen sistem pri DLD, ki povezuje in regulira odnose med najemniki in najemodajalci).
- ❖ Pristojbina za Property management (upravljanje), ki jo plačate agenciji.



**Naši izkušeni in prijazni svetovalci bodo nenehno v stiku z vami in vam bodo pred in med upravljanjem nepremičnine v Dubaju stali ob strani z nudenjem sledeče pomoči in informacij:**

- ❖ Pospešeno oglaševanje vaše nepremičnine na mednarodni ravni in na načine, da dosega najprimernejše najemnike.
- ❖ Pospešeno oglaševanje s pomočjo e-marketinga in partnerskih nepremičninskih agencij.
- ❖ Skupina strokovnjakov, ki lahko v vsakem trenutku nadzorujejo potek najema, vključno z vsemi potrebnimi intervencijami.
- ❖ Obveščanje lastnika o njegovih obveznostih in pravicah, ter pogajanja z najemniki v lastnikovem imenu.
- ❖ Pravočasni ogledi z zainteresiranimi najemniki na dnevni ravni.
- ❖ Pomoč pri čiščenju in kontroli nepremičnine pred in po oddaji.
- ❖ Priprava vseh potrebnih pogodb in organizacija pri plačilih najemnine.
- ❖ Ostala potrebna dokumentacija, ki mora biti v skladu z predpisi DLD in vladnih agencij.
- ❖ Predaja nepremičnine novemu najemniku.
- ❖ Asistenca pri plačevanju stroškov in potrebnih komunalnih prispevkov.
- ❖ Iskanje novega najemnika in ponovitev vseh procesov.



# 1 KORAK

Raziskava trga: Raziskava trenutnega najemniškega trga, da bi lahko ugotovili izhodišče za zagotovitev primerne najemnine. Raziskave se vršijo na različne načine kot so: lokalni časopisi in spletni portali, vladne agencije, ki uravnavajo najemniški trg, različne nepremičninske družbe in agencije.

# 2 KORAK

Trženje najema: v Dubaju je zelo pomembno tržiti nepremičnino za potrebe najema s pomočjo priznanih in s strani vlade pooblaščenih nepremičninskih agencij. Samo agencije, ki izpolnjujejo predpise s strani RERA so tiste, ki jim lahko zaupamo. Emirati.si sodeluje izključno z verodostojnimi in reguliranimi agencijami. Prav tako je pomembno, da je že sam agent, ki deluje znotraj nepremičninske agencije, pooblaščen s strani vladnih organov in lahko opravlja dejavnost, povezano z oddajanjem nepremičnine. Pred vsakim oddajanjem vaše nepremičnine novemu najemniku, vas bo pooblaščen agent, seveda preko naše službe, obvestil o novem potencialnem najemniku in vam ponudil možnost, da se zanj ne odločite. Agencijsko storitev iskanja novega najemnika v vrednosti 5% od letne najemnine plača najemnik, medtem ko lastnik plačuje vsakokratne komunalne stroške, ki nastanejo na nepremičnini na mesečni ravni, ter storitev letnega upravljanja nepremičnine skladno z vsakokratnim cenikom agencije. Da bi lahko nepremičnino oddali, potrebujemo lastniški list nepremičnine in kopijo potnega lista lastnika nepremičnine.

# 3 KORAK

Priprava vaše nepremičnine za oddajo: nepremičnina mora biti v dobrem stanju za nadaljnjo uporabo, torej počiščena, po potrebi na novo pobeljena in z vsemi funkcionalnimi aparati, ki pripadajo nepremičnini. Običajno se nepremičnina oddaja z funkcionalno kuhinjo, vgradno omaro, ter funkcionalno kopalnico. Izjemoma, v primeru kratkoročnega oddajanja (AirBnB, Booking,...) pa mora biti nepremičnina opremljena v celoti, za kar lahko po potrebi in vašem naročilu poskrbimo mi. Od pooblaščenega agenta je potrebno pred in po vselitvi vedno pridobiti ustrezni fotomaterial nepremičnine, morebitnih poškodb itd, kot dokazilo o verodostojnosti pogodbenih določil.

# 4 KORAK

Ponudbe najemnin: ko različni morebitni novi najemniki podajo ponudbe za najem vaše nepremičnine, vas bomo preko pooblaščenega agenta kontaktirali z ustrežno ponudbo in strankinim osebnim profilom. Kot velikokrat omenjeno, je Dubaj mednarodni trg in dosegljiv vsem narodnostim. Naša skrb in skrb nepremičninske agencije je, da vam priskrbimo verodostojnega in solidnega najemnika, ki bo redno poravnava vse obveznosti do vas. Naj dodatno poudarimo, da je neplačevanje najemnine v Dubaju ustrezno sankcionirano.

# 5 KORAK

Sprejem ponudbe: ko je bila z vaše strani ponudba novega najemnika sprejeta in so bile izpolnjene vse pogodbene in pravne obveze, vam bomo preko naše pooblaščenega agencije dostavili v vednost fotokopijo potnega lista vašega najemnika, ali drugih verodostojnih dokumentov, ki morajo biti vsi veljavni, hkrati pa bo najemnik dobil kot prilogo k pogodbi kopijo lastniškega lista vašega stanovanja in vašega potnega lista.

# 6 KORAK

Priprava pogodb: nepremičninska agencija nato pripravi verodostojne pogodbe, ki bodo podpisane s strani obeh pogodbenih strank. Na pogodbi bo posebej navaden datum pričetka in zaključka najemnega razmerja, ter določil cene najema in načina plačila. V pogodbi so tudi jasna navodila, katera od pogodbenih stran je dolžna plačevati določene stroške, povezane z nepremičnino. Najemne pogodbe so regulirane s strani dubajske vlade in so uzakonjene pod številko »Law number 26 of 2007«, ki ureja najemna razmerja med lastniki in najemniki v emiratu Dubaj. Pogodbe so tipske in se ne morejo spreminjati. Posebej poudarjamo, da se v nobenem primeru ne poslužujete nikakršnih alternativnih pogodb ali dogovorov.



# 7 KORAK

Registracija najemnine: vse najemne pogodbe je potrebno registrirati pri Ejari ([www.ejari.ae](http://www.ejari.ae)). Ejari je pobuda RERA za urejanje najemniškega trga v Dubaju in sledi zakonu št. 26 iz leta 2007. Prijava v sistem je nujna in stane med 170 AED in 205 AED.

# 8 KORAK

Plačilo komunalnih prispevkov: če v pogodbi ni drugače določeno, bo vse stroške komunalnih prispevkov plačal najemnik. Glede na lokacijo in okrožje nepremičnine le-te vključujejo: DEWA-elektrika in voda; Enpower ali Palm District Cooling-klimatske naprave; sistem za ohlajevanje vode, plin, kjer je to omogočeno. Ponudniki komunalnih storitev po navadi zahtevajo varščino, kar je tudi predpogoj za priključitev na omrežje. Pred predajo nepremičnine morebitnemu novemu najemniku, je lastnik dolžan zagotoviti in poskrbeti, da so vse pristojbine in komunalne storitve bile plačane. Kot za vse ostale storitve, tudi za te poskrbi naša agencija.

# 9 KORAK

Predaja nepremičnine / poročilo o stanju: pred pričetkom uporabe vaše nepremičnine s strani novega najemnika, morajo biti vsi dogovori dorečeni in zaključeni. Nepremičninska agencija nato poskrbi za predajo ključev vaše nepremičnine, ter morebitnih ostalih artiklov, ki so v uporabi (daljinski upravljalci, kartice za dostop do garaž...). Najemnik s podpisom potrdi prejem vseh artiklov. Ob vsakokratni spremembi najemnikov sledi Primopredajni zapisnik, katerega v vašem imenu uredi in podpiše naš pooblaščen agent.

# 10 KORAK

Poskrbite, da bo vaša nepremičnina vedno dobro in skrbno vzdrževana, ne glede na to, ali zanjo skrbite, oz. upravljate sami, ali pa za to poskrbimo mi. Dubaj je dinamičen in velik nepremičninski trg in najemniki imajo temu primerno ustrezno in veliko ponudbo. Dobro vzdrževana in lepo opremljena nepremičnina je predpogoj za hitro in donosno oddajanje.



EMIRATI.SI  
MODERNE NALOŽBE

©Emirati.si 2021