

Kako se pa vi razumete s sosedom?

Klemen Pahulje, dipl. inž. grad. (UN), SPL d. d.,
član Združenja upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami

Za večino ljudi je prostor, v katerem živijo, tudi dom. Ta pa se po navadi konča tam, kjer se začne dom nekoga drugega. To se še toliko bolj izraža v večstanovanjskih stavbah, ki so najpogostejša in z vidika izrabe prostora najbolj racionalna oblika reševanja stanovanjskega vprašanja. V večstanovanjskih stavbah hote ali nehotе stopamo v razmerja z drugimi stanovalci, pa naj bo to prijetno srečanje in pozdrav na hodniku ali lajež sosedovega psa pozno ponoči, zaradi katerega ne moremo spati.

Pri nakupu stanovanja je redkokdo pozoren na stavbo kot celoto, kakovost bivanja v njej ali konkretno, kateri inštrument igra vaš bodoči sosed. Težave imajo lahko predvsem tisti, ki se iz hiše selijo v stanovanje, saj bivanja v večstanovanjski stavbi ni moč primerjati z bivanjem v enostanovanjski hiši. Seveda si vsi želimo prijetnega bivanja v skupnosti, za kar pa je potrebne veliko strpnosti in upoštevanje določenih pravil.

Načine in možnosti, s katerimi lahko v skupnosti etažnih lastnikov zagotovimo sosedsko sožitje, lahko razdelimo v dve skupini, in sicer formalne oz. pravne ter neformalne.

Med formalne sodita pogodba o medsebojnih razmerjih in hišni red stavbe. Kot že ime pove, ureja pogodba medsebojna razmerja med etažnimi lastniki. Pogodba vsakemu od njih zagotavlja pogoje za mirno uživanje lastnine na način, ki ustreza namenu stavbe kot celote. Nekatera določila, ki naj bi imela prostor v pogodbi o medsebojnih razmerjih, so pri nas že zajeta v zakonu in podzakonskih aktih. Če obstaja interes po ureditvi nekaterih vprašanj s pogodbo o medsebojnih razmerjih, je priporočljivo, da se lastniki o tem prej dogovorijo, saj je nesmiselno pridobivati podpise k pogodbi, ki le povzema zakon. Dejstvo pa je, da lahko posebne omejitve, zapisane v pogodbi, zvišajo ali znižajo ceno stanovanjskih enot.

Naslednja možnost določitve pravil sosedskega sožitja v večstanovanjski stavbi je sprejetje hišnega reda stavbe. Stanovanjski zakon (SZ-1) v 27. členu predvideva, da ga lahko etažni lastniki sprejmejo z več kot polovico solastniških deležev. Stanovanjska zakonodaja nikjer ne navaja temeljnih pravil sosedskega sožitja, kar dejansko pomeni, da ni določeno, česa stanovalci ne smejo vnesti v hišni red stavbe. Kljub temu hišni red ne sme vsebovati večjih omejitev pri uporabi osebne lastnine in skupnih prostorov, tako da nekatera opravila niso prepovedana, ampak le časovno omejena.

Kot zanimivost lahko povemo, da so zahteve, ki se z vidika vsebine povprečnega hišnega reda v Sloveniji zdijo stroge oziroma neživiljenjske, v nekaterih državah močno uveljavljene. Zaradi hrupa je npr. prepovedano kopanje in tuširanje v nočnem času. Tudi večjih kosov stanovanjskega pohištva po teh pravilih ne smemo prenašati po hodnikih in stopniščih, ampak moramo najeti dvigalo, ki omogoča dostavo prek oken ali balkona. Ponekod se perila zaradi zunanje podobe stavbe ne sme sušiti na balkonih in oknih. Prepovedano je imeti nekatere vrste domačih živali itd. Skratka, hišni red je pravica, s katero si lastniki zagotovijo razmere za nemoteno uporabo posameznih delov stavbe in ki zavezuje lastnike, najemnike in obiskovalce.

Ob kršitvah hišnega reda kršitelja ustno oz. pisno opozorijo neposredno lastniki ali po upravniku. Skrajni ukrep je sprejetje sklepa o izključitveni tožbi pod pogoji in po postopku, določenem v Stvarnopravnem zakoniku (52. člen SZ-1), vendar je sodna praksa na tem področju zelo skromna.

Neformalni načini za zagotavljanje sosedskega sožitja so dejanja, ki krepijo občutek pripadnosti stanovanjski skupnosti. Čeprav je v večstanovanjskih stavbah veliko sosedskih sporov, ne pozabimo, da se lahko s sosedi tudi odlično razumemo. K temu bo vsekakor pripomogla takšna malenkost, kot je prijazen pozdrav, pridržanje vrat ali pomoč pri nošenju vrečk starejši osebi. Udeležbe na skupnih delovnih in čistilnih akcijah pa lahko tako povezanost le še okrepijo.

Čeprav so sosedski odnosi dober material za razne TV-komedije, pa je realnost vse prej kot zabavna. Stanovalci si za razbremenitev odnosov najpogosteje poiščejo koga tretjega, ki je neodvisen oz. nevtralen in uživa zaupanje obeh strank. Tu nastopi upravnik, ki je dejansko postavljen v vlogo dežurnega krivca oziroma mediatorja med dvema sprtima stranema. Razmerje med lastniki in upravnikom temelji na pogodbi o opravljanju upravniških storitev, ki v svoji vsebini ne vključuje nobenih členov o tem, kako bo upravnik ukrepal v zvezi z vašim nezadovoljstvom nad kajenjem na sosednjem balkonu. Treba se je zavedati, da upravnik v teh primerih nima pooblastil ali vzvodov za ukrepanje. Upravnik ni prekrškovni organ, ki bi z odločbo prepovedal ali nalagal kakršno koli delovanje. V takšnih primerih je njegova naloga, da prisluhne obema stranema ter strokovno in pošteno predstavi možnosti za ureditev medsebojnih razmerij in morebitne nadaljnje sodne ali upravne postopke v skupno dobro.

Življenje v skupnosti mora imeti jasna pravila, saj so dobri ali vsaj strpni sosedski odnosi zagotovo želja velike večine stanovalcev večstanovanjskih stavb. Dejanja, kot je skupno čiščenje okolice, povečujejo socialni kapital skupnosti. Za tiste, ki ne veste, ali bi se takega ali podobnih srečanj udeležili, pa zgolj namig: po navadi se končajo s skupnim piknikom in prešernim razpoloženjem.