

Skupni deli v večstanovanjski stavbi in njihovi dohodki

Mag. Simona Gorenc Zorko, SPL, d. d.,
članica Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Vsako večstanovanjsko stavbo poleg posameznih fizično ločenih delov v etažni lastnini sestavljajo tudi skupni deli in naprave, ki služijo stavbi kot celoti. Stanovanjska zakonodaja skupne dele razvršča v tri kategorije, in sicer na skupne prostore, skupne gradbene elemente in na skupne inštalacije, naprave in opremo v večstanovanjski stavbi. Skupni prostori so recimo stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, skupne kleti, zaklonišča, hišniška stanovanja in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov, in tudi zemljišče, na katerem stoji stavba. Za skupne gradbene elemente se štejejo temeljni, nosilni zidovi, stropi, streha, fasada, dimniki, jaški dvigal itd., medtem ko so kot skupne inštalacije in naprave opredeljene električne, vodovodne, plinovodne in toplovodne napeljave, ki so za hišnimi priključki in so v skupnih prostorih, kanalizacija, naprave za ogrevanje, naprave za gašenje, odkrivanje in javljanje požara, varnostna razsvetljava itd.

Skupni deli so solastnina vseh etažnih lastnikov posameznih stanovanj, ki je neločljivo povezana z lastnino posameznega dela in se ji ni moč odpovedati – tako zakonodaja (105.čl SPZ in 3. - 5.čl. SZ-1). S solastništvom je etažnemu lastniku naložena pravica uporabe skupnih prostorov, odgovornost in breme vzdrževanja skupnih delov ter tudi pripadnost pri morebitni finančni koristi v primeru njihove prodaje in oddaje v najem. Ob prenosu lastninske pravice na stanovanju se avtomatično prenese tudi solastninska pravica na skupnih delih. Solastnina na skupnih delih v večstanovanjskih stavbah in na funkcionalnem zemljišču se v zemljiško knjigo vpiše v korist vsakokratnih etažnih lastnikov.

Skupne prostore lahko etažni lastniki ali prodajo ali oddajo v najem. V primeru prodaje skupnega prostora, najpogosteje gre za hišniško stanovanje, podstreho, kolesarnico, je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov, saj moramo v tem pravnem poslu upoštevati določila o spremembi solastnine na skupnih delih nepremičnine v etažno lastnino. Glede na težavnost pridobitve potrebnega soglasja za prodajo skupnih prostorov se etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah pogosteje odločajo za njihovo oddajo. Ta se šteje kot posel rednega upravljanja, zanj pa je potrebno soglasje polovice etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

Postopki obračuna najemnin skupnih delov zajemajo več potrebnih davčno-računovodskih znanj in opravil tudi upravnikov večstanovanjskih stavb. Skladno z Zakonom o dohodnini se za dohodek iz oddajanja premoženja v najem šteje tudi dohodek iz oddajanja nepremičnin in premoženja v najem. Decembra 2009 spremenjena davčna zakonodaja je med drugim prinesla tudi spremembe, povezane z oddajanjem skupnih prostorov, in sicer v povezavi s plačevanjem dohodnine od dohodka iz oddajanja

premoženja v najem, kadar fizična oseba (najemnik) od fizičnih oseb, ki so etažni lastniki, najame skupne prostore (npr. hišniško stanovanje) in pri takem oddajanju v najem posreduje upravnik večstanovanjske stavbe. Ker upravnik od najemnika skupnega prostora, fizične osebe, za račun etažnih lastnikov prejme dohodek na podlagi pogodbeno dogovorjenega zneska, se tako za plačnika davka šteje upravnik večstanovanjske stavbe. To pomeni, da je ta kot plačnik davka dolžan za davčnega zavezanca (etažnega lastnika – fizične osebe) izračunati, odtegniti in plačati davčni odtegljaj kot dohodnino od dohodka iz oddajanja premoženja v najem. Če fizična oseba (etažni lastnik) upravniku večstanovanjske stavbe ne sporoči oziroma predloži davčne številke in tudi države rezidentstva, mu ta ne sme izplačati pripadajočega dela najemnine od skupnih prostorov. Če ima kako stanovanje več lastnikov (npr. 50 % mož in 50 % žena), morajo upravniku vsi sporočiti svojo davčno številko. Praksa je pokazala, da nekaj etažnih lastnikov še vedno kljub upravnikovem pozivu ne posreduje svojih davčnih številk, zato se najemnina ne izplača. Obravnava je malce drugačna v primerih, ko je etažni lastnik pravna oseba.

Najemnine iz oddajanja skupnih prostorov so gospodarske koristi, ki jih ustvarja stavba, in pripadajo v deležu posameznim etažnim lastnikom stavbe. Ti lahko s tako pridobljenimi finančnimi sredstvi prosto razpolagajo, jih porabljajo za osebne nakupe ali pa jih namenjajo za vzdrževanje ali prenovo stavbe. Glede na to, da so na skupnih delih tudi vzdrževalni in investicijski stroški, ki so glede na starost stanovanjskega fonda kar visoki, bi bilo ekonomsko smiselno, da bi se dohodki, vezani na skupne dele, samodejno prenesli v rezervni sklad stavbe in tako postali skupno nerazdelno premoženje. Tako bi lahko imeli etažni lastniki stavb več načrtovanih in zagotovljenih skupnih sredstev, s katerimi bi lahko izpeljali še več vzdrževalnih in investicijskih del na skupnih delih. Poleg tega pa bi nastale koristi tudi iz debirokratizacije celotnega postopka pobiranja tovrstnih najemnin. Za takšen zakonsko določen neposredni namen in porabo sredstev iz najemnin od skupnih prostorov in delov stavb si upravniki prizadevajo že več desetletij. Žal do zdaj še vedno neuspešno. Kljub temu moramo etažni lastniki skupaj z upravniki stavb upati, da bo zakonodajalec vendarle uvidel koristi takšnega zakonskega določila.