

Življenje v večstanovanjski stavbi ali hiši

mag. Simona Gorenc Zorko, SPL, d. d. Ljubljana

Član Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Ljudje se pogosto sprašujejo, kje naj si ustvarijo dom, v bloku ali hiši? Seveda je končna odločitev o izbiri bivalnega prostora odvisna od posameznikovih želja, potreb in finančnih sposobnosti. Vsak način bivanja prinaša prednosti in slabosti, primerjava je težka, saj sta koncepta bivanja popolnoma drugačna.

V hiši si sam svoj gospodar, kar pomeni, da se lahko sam odločaš po svojih željah, o investicijah, delno tudi o višini stroškov. Večji stroški pri hiši (predvsem pri starejših gradnjah) so povezani z ogrevanjem in raznimi prenovami, kot so prenova strehe, fasade, zamenjava naprav za ogrevanje itd. Novogradnje so večinoma že grajene tako, da so energijsko manj potratne, kar posledično pomeni nižje stroške. V hiši si po pravilu sam svoj mojster in enkrat si v vlogi hišnika, drugič vrtnarja in čistilca. Za marsikoga je to nekakšna rekreacija, ki hkrati prihrani nekaj denarja, spet po drugi strani pa vsa ta dela vzamejo nekaj prostega časa. Seveda so na trgu ponudniki, ki opravila po hiši opravijo namesto vas - za plačilo, jasno.

V večstanovanjski stavbi so načeloma enaki stroški kot v hiši. Pogosto imajo etažni lastniki sklenjene pogodbe s tretjimi osebami, kot so hišniki, čistilke, da za plačilo zanje oziroma namesto njih opravijo raznovrstna dela, kot so zamenjava raznega drobnega materiala, čiščenje skupnih delov (hodniki, garaže), košnja trave, urejanje okolice, soljenje in pluženje snega na skupnih poteh itd. Nekatere večstanovanjske stavbe imajo dodatno fizično ali tehnično varovanje, kar pomeni tudi višje skupne stanovanjske stroške. Finančna sredstva za razna večja in tudi manjša vzdrževalna dela si lahko etažni lastniki zagotovijo z mesečnim zbiranjem sredstev v rezervni sklad stavbe, kjer izpolnjujejo pogoje za ustanovitev tega sklada. Tak način zagotavljanja sredstev omogoča etažnim lastnikom časovno finančno razbremenitev pri plačilu večjih investicij.

Delitve stroškov v individualnih hišah ni. Plačnik in investitor je načeloma vedno le ena oseba, to je lastnik. V večstanovanjskih stavbah, kjer je lastnikov in uporabnikov več, pa je delitev stroškov zakonsko določena. Včasih se že dva posameznika s težavo dogovorita, kako si bosta razdelila stroške; kako težak bi bil potem šele dogovor med več deset lastniki, ki se včasih sploh ne poznajo med seboj ali pa se celo slabo razumejo.

Čeprav je zakonodajalec poskušal določiti najboljši način delitve posameznih stroškov (predvsem obratovalnih), pa se lahko v praksi pokaže, da delitev ni vedno najbolj pravična, predvsem pri raznih prikrivanjih podatkov lastnikov oziroma uporabnikov stanovanj. Za razdelitev stroškov načeloma poskrbi upravnik (zakonsko določen pri tistih stavbah z več kot dvema lastnikoma in več kot osmimi posameznimi deli), ki nastopa kot pooblaščenec etažnih lastnikov, jih zastopa v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe, in skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov. Glede na to, da upravnik lahko razpolaga z zbranimi sredstvi rezervnega sklada etažnih lastnikov, je pomembno, da lastniki za svoje premoženje in nepremičnino najdejo zaupanja vrednega ^[SGZ1].

Kako pa se razlikuje življenje v hiši in bloku z vidika odnosa med ljudmi? Veliko ljudi daje prednost hiši zaradi prepričanja, da se lahko tako umaknejo pred vsakodnevnim hrupom, ki je v večstanovanjski stavbi po pravilu pogostejši. Mnogokrat so etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah nezadovoljni prav zaradi svojih sosedov, velikokrat zaradi hrupnosti (otroci, hišni aparati in hišna opravila itd.). Ni pa vselej rožnato niti pri bivanju v hiši. Pogosto so jabolko spora razne veje dreves ali postavljene ograje, ki posegajo na sosedovo stran.

Kakršna koli že bo naša končna odločitev za bivanje (v lastni ali večstanovanjski hiši), bodo z bivanjem vedno povezani stroški. Ti so neizbežni, nanje pa lahko vplivamo le delno. Več vpliva pa lahko imamo na samo udobje bivanja. S tem, da poskušamo biti tolerantni do svojih sosedov in poskušamo gojiti dobre medsosedske odnose.