

Uporaba stanovanja v druge namene

Niso redki primeri, ko imajo podjetja registriran sedež na naslovu večstanovanjske stavbe oz. stanovanja, in tudi ne, ko se v stanovanjih opravlja taka ali drugačna poslovna dejavnost. Pogosto predvsem zadnje povzroča slabo voljo med etažnimi lastniki in sproža različna vprašanja o zakonitosti.

Po definiciji, ki jo ponuja stanovanjski zakon, je stanovanje skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota. Že na splošno pojmujeemo stanovanje kot prostor, kjer živimo, prebivamo in nam večini pomeni tudi dom. Kljub temu pa je lahko tudi prostor, kjer se opravlja dovoljena poslovna dejavnost, ne da bi s tem izgubil svoj status stanovanja.

Dejavnost lahko opravljamo le v delu stanovanja

Najprej pojasnimo, da stanovanjski zakon razlikuje opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja ter spremembo namembnosti in rabe stanovanja (uporabo stanovanja v druge namene). Splošno pravilo je, da je treba nepremičnino uporabljati skladno z njenim namenom in stanovanja so namenjena predvsem prebivanju. Zato zakon opredeljuje zgolj opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja. Razumemo torej lahko, da celotnega stanovanja ni mogoče uporabljati za opravljanje dovoljene dejavnosti, ne da bi mu spremenili namembnost. Gre pravzaprav za razumljivo razmejitev in ureditev, saj imamo od življenjskega okolja, v katerem stanujemo, drugačna pričakovanja in zahteve kot do okolja, v katerem opravljamo dejavnost. Že življenjski ritem v stanovanjskih stavbah je zagotovo drugačen kot v poslovnih in zahteve enih in drugih stavb ter njihovih prebivalcev so zagotovo različne. In ko enkrat kupiš stanovanje v stanovanjski stavbi, utemeljeno pričakuješ, da bo to tudi ostala.

Pogoji za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja

Za opravljanje dovoljene dejavnosti lahko etažni lastnik torej uporablja tudi del stanovanja in se to ne šteje niti za spremembo namembnosti stanovanja s predpisi o graditvi objektov niti za spremembo rabe stanovanja. Za opravljanje take dejavnosti etažni lastnik potrebuje soglasje solastnikov, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, in tudi soglasja tistih etažnih lastnikov, katerih zidovi ali stropi mejijo z njegovim stanovanjem. Poleg tega da lastnik, ki želi del svojega stanovanja uporabljati za opravljanje dovoljene dejavnosti, potrebuje soglasje svojih neposrednih sosedov in drugih etažnih lastnikov, tako da doseže tričetrtinsko soglasje, mora upoštevati še dodatno omejitev, da njegova dejavnost ne sme motiti stanovalcev pri mirni rabi stanovanj in povzročati čezmerne obremenitve skupnih delov stavbe.

Tako dovoljeno opravljanje dejavnosti v delu stanovanja je treba ločiti od na začetku omenjene registracije sedeža družbe (podjetja) na naslovu stanovanja. Za zadnjo etažni lastnik ne potrebuje soglasja drugih solastnikov stavbe.

Soglasje vseh lastnikov stavbe

Povsem drugače je, kadar gre za spremembo namembnosti stanovanja (npr. v poslovni prostor) ali za spremembo njegove rabe. V obeh teh primerih je potrebno soglasje vseh drugih solastnikov v stavbi. Kadar gre za spremembo namembnosti v poslovni prostor, je zanjo treba

pridobiti gradbeno dovoljenje in po mojem prepričanju gre za tak poseg v stavbo, da je zanj potrebno soglasje vseh solastnikov stavbe. V podporo takemu stališču je določba 2. odst. 14. čl. stanovanjskega zakona, ki pravi, da pri uporabi dela stanovanja za opravljanje dovoljene dejavnosti (za kar je potrebno tričetrtinsko soglasje) ne gre za spremembo namembnosti stanovanja skladno s predpisi o graditvi objektov in ne za spremembo rabe stanovanja. Glede na trenutno zakonsko ureditev ne bi bila na mestu razlaga, da je za spremembo rabe stanovanja potrebno nižje soglasje lastnikov kot za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja. Povedano drugače to pomeni, da ni mogoč drugačen zaključek, kot da je za spremembo namembnosti in spremembo rabe stanovanja (kamor bi lahko sodila tudi uporaba celega stanovanja za opravljanje poslovne dejavnosti) potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov stavbe. Poleg tega pa je tudi po izrecni določbi 2. odstavka 29. člena stanovanjskega zakona soglasje vseh etažnih lastnikov potrebno za uporabo stanovanja v druge namene.

Ta vprašanja se na prvi pogled zdijo nepomembna, pa niso. Če sledimo stališču, da je stanovanje namenjeno bivanju, se takoj postavi vprašanje, ali je dovoljeno oz. skladno s stanovanjsko zakonodajo oddajanje stanovanj v turistične namene, npr. dnevno ali tedensko (sobodajalstvo). Ali vedno bolj pogosta ureditev hostlov v stanovanjih, kar lahko stanovanjske stavbe in njihove stanovalce močno obremenjuje. V praksi se pogosto srečujemo z vprašanji etažnih lastnikov v stavbah, kjer posamezni lastniki svoja stanovanja oddajajo kot apartmaje. Ustrezna delitev stroškov glede na število oseb v takih stanovanjih je samo eno od obrobnih vprašanj, ki se postavljajo v tej zvezi. Etažni lastniki se pogosto pritožujejo nad pretirano frekvenco uporabnikov takih stanovanj, predvsem tam, kje gre za hostle, nad hrupom in neprimerno uporabo skupnih prostorov. Na prvi pogled se zdi primeren sklep, da taka raba stanovanj ni skladna s stanovanjsko zakonodajo. A ureditev teh vprašanj ni vezana zgolj nanjo, temveč na vrsto drugih zakonov. Ocenjujemo pa, da uveljavljanja navedenih pravil in nadzora nad njimi ne bi smeli spregledati.

Alma Pašanović, univ. dipl. prav.
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami
ZUN-Združenje upravnikov nepremičnin