

Domače živali v večstanovanjskih stavbah

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

Ko pogledamo po večstanovanjskih stavbah, lahko vidimo, da ima oziroma da se kar velika večina etažnih lastnikov odloča za hišne ljubljence. Eni imajo pse, mačke in ptice, spet drugi se odločajo za bolj eksotične živali, kot so različni plazilci, pajki itd. Vsako živo bitje, za katero se odločimo, da bo sobivalo z nami, nam v dom prinese novo radost, veselje, pa tudi novo odgovornost in ne nazadnje dodatne stroške, povezane z njegovim bivanjem.

Pred začetkom pisanja prispevka o domačih živalih v večstanovanjskih stavbah sem se malo sprehodila po svetovnem spletu. Želela sem dobiti vpogled v različna mnenja o bivanju živali v večstanovanjskih stavbah, tako njihovih lastnikov kot tudi sosedov. Poleg različnih, včasih nestrpnih mnenj, ali so ti ljubljenci sploh primerni za bivanje v večstanovanjskih stavbah, me je bolj presenetila nevednost lastnikov psov, da s psom nastajajo dodatne obveznosti plačevanja stroškov pri skupnih delih stavbe.

Lastniki in najemniki morajo skladno z zakonodajo vse morebitne spremembe števila uporabnikov sporočiti upravniku v 15 dneh po nastali spremembi. Zakonodajalec je za spremembo števila uporabnikov predpisal obrazec, ki ga izpolni uporabnik nepremičnine. Za upoštevanje novega stanja uporabnikov je treba k danemu obrazcu priložiti tudi dodatne listine kot dokazilo o upravičenosti povečanja oziroma zmanjšanja števila uporabnikov neke stanovanjske enote. Poleg spremembe števila oseb je treba upravnika po omenjenem obrazcu obvestiti tudi o morebitnem novem »družinskem članu«, vendar le, če gre za psa. Skladno s pravilnikom o upravljanju so namreč lastniki psov bremenjeni izključno za stroške čiščenja skupnih prostorov, in sicer za vsakega psa v višini polovice stroška za enega uporabnika – človeka. Navedeno pomeni, da se skupni znesek računa izvajalca čistilnih storitev razdeli po ključu med vse uporabnike večstanovanjske stavbe, to je med ljudi in pse, pri čemer se šteje pes za polovico človeka. Višine stroška tako ne določa upravnik sam, temveč je ta posledica delitve dobaviteljevega računa za dejansko opravljeno delo.

In zakaj strošek čiščenja bremeni izključno lastnike psov, ne pa tudi drugih lastnikov različnih vrst domačih živali? Argument je lahko, da je treba pasje štirinožce večkrat dnevno peljati na sprehod. To pomeni, da ta žival lahko umaže tla v skupnih prostorih. Mačk in ptic se praviloma ne pelje na take sprehode, zato s tem tudi niso povezani stroški pri skupnih prostorih. Poraba vode se danes v glavnini večstanovanjskih stavb deli po individualnih merilnih napravah, kar pomeni, da plačamo toliko, kot smo je porabili.

V praksi smo upravniki stavb nemalokrat priče nesoglasij ne samo med lastniki domačih živali in tistimi brez njih, temveč tudi že med lastniki različnih vrst in pasem domačih živali. Kot primer navajam dogodek z zbora etažnih lastnikov, na katerem sta se sprla lastnika psov različnih pasem. Jabolko spora je bilo onesnaževanje tal. Lastnik čivave je vztrajal, da njegov pes ne povzroča umazanije na hodnikih, ker ga vedno pelje na sprehod v naročju. Zato naj ne bi bil dolžan plačevati stroška čiščenja. Se je pa strinjal, da bi moral njegov sosed, ki je hkrati lastnik labradorca, plačevati ta strošek, ker je njegov štirinožec večji in ima tudi večje tačke. Ko je tako potekala nekajminutna burna razprava med lastniki, kaj je pravično in kaj ni, se je oglasil tretji etažni lastnik, ki je dejal, da bi bila s stališča pravičnosti najbolj primerna delitev stroška čiščenja na podlagi velikosti noge uporabnika. Kdor ima večjo nogo, tudi bolj onesnaži tla. S tem primerom sem želela zgolj prikazati, da so nesoglasja vedno bila in bodo tudi ostala. Tudi zakonodajalcu namreč ni bilo lahko določiti najbolj pravičnih pravil, ki bi zadostila vsem udeležencem.

Ali so hišni ljubljenci »zaželeni« oziroma primerni za bivanje v večstanovanjskih stavbah? Skupni odgovor bomo po vsej verjetnosti težko našli, saj ima vsak svoje mnenje. Se pa lahko etažni lastniki večstanovanjske stavbe s potrjenim hišnim redom dogovorijo o pogojih, pod katerimi se dovoljuje bivanje domačih živali v stanovanju (glede nošenja nagobčnikov, vodenja psov na povodcih itd.). Hišni red, ki lahko vključuje tudi druga pravila, povezana z bivanjem v stavbi, je sprejet, ko ga potrdi večina etažnih lastnikov. Namen hišnega reda, ki mora biti izobešen in viden vsem stanovalcem večstanovanjske stavbe, je, da se določijo tako pravice kot obveznosti za nemoteno sosedsko bivanje v stavbi z domačimi živalmi ali brez njih.