

Skupni prostori večstanovanjske stavbe – prodaja ali oddaja v najem?

Kadar lastniki razmišljajo in se odločajo o tem, kako bodo plačali katerega od finančno zahtevnejših posegov v stavbo, pogosto pomislijo, da bi »unovčili« tudi skupne prostore. Izkupiček od prodaje npr. hišniškega stanovanja ali podstrehe stavbe bi lastnikom seveda močno olajšal financiranje prenove fasade. Pa se pri takih odločitvah in predvsem pri njihovi izpeljavi pogosto zatakne in lastniki so primorani razmišljati o drugačnih načinih financiranja obnove, npr. o dvigu obveznega prispevka v rezervni sklad stavbe ali celo o najemu kredita. Poglejmo, zakaj je tako.

Skupni prostori

Skupni deli zgradbe, med katere sodijo tudi skupni prostori v večstanovanjski stavbi, so solastnina vseh etažnih lastnikov posameznih delov (stanovanj) in taka solastnina je neločljivo povezana z lastnino posameznega dela ter se ji ni mogoče odpovedati (105. čl. stvarnopravnega zakonika in 3. ter 5. člen stanovanjskega zakona). V praksi in poenostavljeno povedano to pomeni, da je vsak lastnik stanovanja avtomatično tudi solastnik skupnih delov stavbe in v primeru prodaje stanovanja solastninska pravica na skupnih delih stavbe prav tako avtomatično preide na kupca, tj. novega lastnika stanovanja.

Sprememba solastnine na skupnih delih v etažno lastnino

Hišniško stanovanje je eden od takih skupnih prostorov stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe in na prodajo katerega lastniki najprej pomislijo. Ker gre za stanovanje, ima tako tudi hišniško seveda svojo prometno vrednost, vendar je pri njegovi prodaji treba upoštevati določila o spremembi solastnine na skupnih delih nepremičnine v etažno lastnino. Zakon omogoča, da se etažni lastniki sporazumejo o tem, da iz skupnih delov nastane nov posamezni del v etažni lastnini, vendar je za to potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov o stavbi. Stanovanjski zakon je sicer nekoliko omilil določbo stvarnopravnega zakonika glede potrebnega soglasja za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja, in zanje zahteva soglasje več kakor treh četrtin etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže (29/1 čl. SZ-1). To pa ne velja za spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, za omejitve rabe posameznih in skupnih delov, spreminjanje rabe skupnih delov, za spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev, za vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, ter za uporabo stanovanja v druge namene. Za vse našteto je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov (čl. 29/2 SZ-1). Kadar se lastniki odločajo o prodaji hišniškega stanovanja, je torej treba najprej spremeniti solastnino na takem stanovanju v etažno lastnino in šele nato sledi prodaja. Za to pa je, kot rečeno, potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov in pri tem se običajno zaplete. Za take primere zakon sicer predvideva rešitev na tak način, da lahko tisti etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku, vendar to zaradi trajanja sodnega postopka samo po sebi pomeni odmik nameravane prodaje za kar nekaj časa.

Stroški prodaje skupnih prostorov

Pred prodajo hišniškega stanovanja ali drugega skupnega prostora se je treba dobro pozanimati tudi o stroških, ki bremenijo tak postopek. Poleg stroškov sestave listine, tj. sporazuma o spremembi skupnih delov v etažno lastnino in kupo-prodajne pogodbe (oboje je lahko vsebovano v eni listini), lahko tako prodajo bremenijo tudi morebitni stroški plačila za posredovanje nepremičninskega posrednika in stroški notarske overitve podpisov prodajalcev. Ti niso nujno zanemarljivi, saj je treba overiti podpise vseh prodajalcev, tj. vseh etažnih lastnikov v stavbi. Tako prodajo pa bremeni tudi davčni strošek prometa z nepremičninami in morebitni drugi davki, kot je obdavčljiv dobiček iz kapitala na podlagi zakona o dohodnini, o čemer se je prav tako dobro prepričati pred prodajo skupnega prostora stavbe.

Postopek prodaje skupnega prostora v stavbi je torej nujno povezan z vrsto administrativnih in pravnih postopkov, zato se ga ne gre lotevati brez premisleka in ustrezne strokovne podpore. Za učinkovito izvedbo pa bo prav tako potrebna dobra in usklajena komunikacija med lastniki in predvsem njihova pripravljenost na sodelovanje. Že nerešeno lastništvo enega samega stanovanja v stavbi, morebitni nedokončani dedni postopki ipd. lahko pomenijo težko premostljivo oviro pri končanju postopka in ga za dalj časa zavlečejo.

Prodaja lastnine, naj gre za posamezno stanovanje ali skupni prostor, je vedno precej formaliziran postopek. Glede na pravila stvarnega prava pri obravnavi skupnih prostorov in solastnine na njih tudi ni utemeljeno pričakovati, da se bo postopek prodaje kakor koli olajšal oz. da zanj ne bo potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov.

Oddaja skupnih prostorov

Ravno zaradi opisanih postopkov pri prodaji se lastniki v večstanovanjskih stavbah pogosteje odločajo, da bodo skupni prostor oddali. Oddaja v najem je posel rednega upravljanja in je zanj potrebno soglasje polovice etažnih lastnikov glede na njihove lastniške deleže. To pa je precej lažje doseči, navsezadnje lahko o tem odločajo lastniki tudi na ponovljenem zboru lastnikov z večino navzočih etažnih lastnikov. Vendar je tudi pri oddaji skupnih prostorov v najem dobro pretehtati, za kakšen namen jih bo najemnik uporabljal, saj je za spremembo rabe prav tako potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov.

Alma Pašanović

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje upravnikov nepremičnin