

Pri nakupu bodite pozorni tudi na funkcionalna zemljišča

Nemotena uporaba zemljišča za dostop do večstanovanjske stavbe, parkiranje ali garažiranje ter redno vzdrževani skupni prostori so pri nakupu ali najemu nepremičnine čedalje pomembnejši pogoj za dokončno odločitev.

Vedno večja ozaveščenost in pozornost

Posredniki zaznavajo, da so vedno pogostejša vprašanja strank, povezana s tistimi deli zgradbe, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov, in z zemljiščem, na katerem stoji. Bodoči uporabniki posameznih in skupnih etažnih delov so previdni zaradi predvidenih stroškov obratovanja in vzdrževanja, predvsem pa jih zanimajo udobnost in zakonitost dostopa do bodočega doma ter nemoteno parkiranje. Zagotovljeno parkirno mesto za osebno vozilo na zemljišču pred stavbo brez bojazni, da se bo na njem znašla kakšna kazen, redarska odredba ali odvoz vozila, je vedno večja vrednota, predvsem na gosto naseljenih predelih večjih mest.

Stranka mora biti seznanjena s tem, ali bo imela z nakupom oziroma najemom nepremičnine, torej stanovanja v večstanovanjski stavbi, urejen in nemoten dostop po zemljišču, ki naj bilo v lasti etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe, ali je urejeno parkiranje pred stavbo oziroma v bližini in ali bo lahko nemoteno uporabljala tudi skupne prostore.

Največ težav pri objektih t. i. socialistične gradnje

V novejših večstanovanjskih stavbah težav z uporabo zemljišča, ki zajema tudi dovoz, klančine, skupno parkirišče pred večstanovanjsko stavbo ali pod njo, pravzaprav ni, saj morajo investitorji glede na velikost stanovanj predvideti tudi določeno število parkirnih prostorov, ki jih kupcem prodajo skupaj s stanovanjem.

Večina večstanovanjskih stavb, ki ima še danes težave z urejanjem pripadajočih zemljišč, je bila zgrajena v času družbene lastnine, ko so bili v družbeno usmerjeni ali organizirani stanovanjski gradnji komunalno opremljeni stanovanjski kompleksi načrtovani v prostorskih aktih lokalne skupnosti. Občine so praviloma prenesle zemljišča na gradbena podjetja, ki so izvajala gradnjo ali pa so nastopala kot investitorji. Po koncu gradnje bi se morala urediti lastninska razmerja, ki pa se zaradi več razlogov niso. Pogosto in razmeroma hitro spreminjajoča se zakonodaja, predvsem pa nezainteresiranost in nezaznavanje potrebe po urejanju lastnine »naših« stvari pa tudi pozneje niso kaj prida pripomogli k urejanju danes vedno pomembnejšega vprašanja funkcionalnih in pripadajočih zemljišč bloka in dovoznih cest ter poti.

Posledice velike menjave sistemov in predvsem logike, dojemanja ter zaznavanja lastništva in lastnine v zadnjih desetletjih nosijo zdajšnji etažni lastniki. V večstanovanjskih stavbah se morajo večkrat borovati za določitev pripadajočih zemljišč v dolgotrajnih nepravdnih ali pravnih postopkih, ki pa so vedno povezani s stroški za odvetniške storitve in sodne izvedence.

Nekaj iz zakonodaje

Stanovanjski zakon določa (3. odst. 3. čl.), da so skupni prostori v večstanovanjski stavbi stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklonišča, delavnice za hišnike, hišniška stanovanja oz. stanovanja v skupni lasti, prostori za odlaganje odpadkov in drugi prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov: dovozi, klančine in podobno, ter zemljišče, na katerem stavba stoji, lahko pa tudi drugo zemljišče, na katerem so izpolnjeni pogoji lastništva.

Poleg tega stanovanjski zakon (190. čl.) določa, da med skupne dele večstanovanjske stavbe spadajo zemljišča, na katerih so imeli na dan uveljavitve ZLNDL pravico uporabe etažni lastniki, ne glede na to, ali so bila zemljišča ob uveljavitvi določena kot funkcionalna ali ne. Takšno zemljišče je v solastnini etažnih lastnikov. V vsakem primeru se šteje, da je skupni del večstanovanjske stavbe zemljišče, na katerem stavba stoji.

Večje udobje – večji stroški

Stroški upravljanja in vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjski stavbi so danes precejšen izdatek. Upravnik in sodelavci skrbijo za urejenost, čistočo skupnih prostorov, opravljajo razna popravila, skrbijo za to, da je počiščeno pred pragom v stavbo, pred smetnjaki, da so očiščene vse poti pozimi, da so parkirišča (če jih večstanovanjska stavba ima) na zemljišču urejena, da se izvajajo redna vzdrževalna dela in tudi nove investicije. Za to udobje, ki ga dobimo z nakupom ali najemom nepremičnine v večstanovanjski stavbi, je treba vedeti, da vsak mesec prejmemo položnico tudi od upravitelja večstanovanjske stavbe; tako stranko še posebej zanima, kako skrben gospodar je upravnik.

Nemotena uporaba zemljišča za dostop do večstanovanjske stavbe, za parkiranje ali garažiranje in tudi urejenost večstanovanjske stavbe z vidika rednega vzdrževanja in novih investicij sta za stranke čedalje pomembnejši pogoj pri odločitvi za nakup ali najem.

Javne parkirne površine kot izhod v sili

Zaradi neurejenosti pripadajočih zemljišč k večstanovanjskim stavbam in pomanjkanja parkirnih prostorov je treba uporabnike seznaniti tudi z možnostjo uporabe javnih parkirnih površin za osebna vozila v bližini želene lokacije nepremičnine ali parkirišč v zasebnih garažnih hišah.

Največ težav s parkirnim prostorom je seveda v glavnem mestu, kjer pa je mesto poskrbelo za urejene javne parkirne površine za osebna vozila. V odredbi o določitvi javnih parkirnih površin so te razvrščene v več skupin oziroma tarifne razrede (parkirne cone), za katere je določena višina parkirnine v odloku o urejanju prometa v Mestni občini Ljubljana. Večina parkirišč na javnih površinah je opremljenih z avtomatskim vhodno-izhodnim sistemom, ki vključuje avtomatske zapornice in blagajno ter videonadzor.

Namesto zaključka – informiranost vpliva na odločitve

Nakup nepremičnine in odločitev za spremembo življenjskega prostora naj bo vedno stvar trdne odločitve in dobre presoje. Dober, izobražen in izkušen posrednik vam bo odgovoril na marsikatero vprašanje. Morda vas bo seznanil tudi z dejstvi, na katere pred ogledom

nepremičnine niste niti pomislili (npr. kje boste lahko pustili svoj avto in koliko boste za to plačali).

Marjeta Rutar Gorjan in Vesna Levstek,
članici Združenja družb za nepremičninsko posredovanje
pri Zbornici za poslovanje z nepremičninami - GZS