

Delo, 01.06.2013 00:00:00

Opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju

Zaradi novih tehnologij, ki so poenostavile poslovanje pri številnih dejavnostih, državnega spodbujanja podjetništva in samozaposlovanja ter gospodarske krize se več ljudi odloča za izvajanje poslovne dejavnosti v stanovanju. Vsak podjetnik, samozaposleni ipd. se neizogibno sreča tudi z vprašanjem, kje bo opravljal dejavnost, bo prostore najel v poslovni stavbi, jih tam kupil ali bo delal v stanovanju.

Pravila uporabe stanovanj v večstanovanjskih stavbah

Stanovanjski zakon na tem področju postavlja kar nekaj pravil. Ta so uporabna za lastnike in najemnike stanovanj, ki se odločajo o tem, ali bodo dejavnost opravljali v svojem oz. najetem stanovanju ali bodo najeli poslovni prostor. Za pravilno odločitev je koristno dobro poznati splošna pravila uporabe večstanovanjskih stavb, prav tako pa tudi morebitna posebna, o katerih so se dogovorili etažni lastniki konkretne večstanovanjske stavbe in jih zapisali v pogodbo o medsebojnih razmerjih (če je sklenjena).

Vsi etažni lastniki v večstanovanjski stavbi morajo svojo lastninsko pravico v svojih stanovanjih ali poslovnih prostorih izvajati na način, ki najmanj moti etažne lastnike drugih stanovanj in poslovnih prostorov ter skupno rabo skupnih delov stavbe. To splošno pravilo je okvir za presojo, ali konkretno ravnanje posameznega etažnega lastnika prestopa te meje. Če bi lastnik svoje stanovanje uporabljal npr. kot hostel za prenočevanje turistov, bi to zelo verjetno presegalo meje splošnega okvira.

Uporaba stanovanja v druge namene in sprememba namembnosti

Omenjena raba stanovanja kot hostla bi bila v nasprotju tudi z določili, ki opredeljujejo način opravljanja dovoljene dejavnosti. Stanovanjski zakon ureja način in postopke za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja, kar pomeni, da celotnega stanovanja ni mogoče uporabljati za opravljanje dejavnosti. Namenjeno je namreč stanovanjski rabi in za uporabo v druge namene je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov. Zadnje nedvoumno izhaja iz določila 29. I. stanovanjskega zakona, ki pravi, da gre pri uporabi v druge namene za posel, ki presega okvir rednega upravljanja in za katerega se izrecno zahteva soglasje vseh etažnih lastnikov in ne le treh četrtin.

Pri tem pa je treba razlikovati uporabo v druge namene od spremembe namembnosti. Za zadnje gre denimo, ko želimo stanovanje spremeniti v poslovni prostor. Glede na predpise o graditvi objektov je v takem primeru potrebno gradbeno dovoljenje, ki pa je prav tako pogojeno s pridobitvijo soglasja vseh etažnih lastnikov, enako kot pri uporabi v druge namene.

Dovoljeno opravljanje dejavnosti v delu stanovanja

Kako torej lahko v delu stanovanja opravljate dejavnost? Zakon vam dovoljuje, da v skladu z določbami del stanovanja uporabljate tudi za opravljanje dejavnosti, če ta ne moti stanovalcev pri mirni rabi (njihovih) stanovanj in čezmerno ne obremenjuje skupnih delov večstanovanjske stavbe. V takem primeru po izrecni določbi zakona ne gre za spremembo namembnosti skladno s predpisi o graditvi objektov, prav tako tudi ne gre za spremembo rabe. Za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja ne potrebujete soglasja vseh etažnih lastnikov stavbe, temveč zadostuje soglasje solastnikov, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev. Pri tem morajo biti vključena soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo z vašim stanovanjem. Soglasje neposrednih sosedov je potrebno zaradi predvidevanja, da bi bili ti lahko zaradi opravljanja dejavnosti najbolj prizadeti. Po pridobitvi ustreznega, več kot tričetrtinskega soglasja solastnikov morate o začetku opravljanja dejavnosti v delu stanovanja obvestiti upravnika stavbe.

Predstavljene določbe enako kot za etažnega lastnika stavbe veljajo tudi za najemnika, le da ta potrebuje tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Pri tem moramo vedeti, da soglasja etažnih lastnikov za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja niso vezana na konkretno stanovanje. Ob prenosu etažne lastnine pravica opravljanja dejavnosti ne preide na pravnega naslednika. Če boste prodali stanovanje, za katero ste si pridobili dovoljenje za opravljanje dejavnosti v njegovem delu, se to ne bo preneslo na kupca. Ta si bo moral na novo pridobiti soglasje več kot treh četrtin solastnikov.

Prepoved opravljanja dejavnosti

Kaj bi se zgodilo, če bi v delu stanovanja opravljali dejavnost, ne da bi si pridobili ustrezna soglasja? Stanovanjski inšpektor, ki lahko ukrepa po uradni dolžnosti ali se odzove na prijavo, bi vam to prepovedal.

Kaj lahko nadomesti soglasja etažnih lastnikov

Pred odločitvijo o tem, da boste (celotno) stanovanje uporabljali v druge namene, torej ne več kot stanovanje, boste potrebovali soglasje vseh etažnih lastnikov. Če vam ga zaradi različnih razlogov ne bo uspelo pridobiti, imate na voljo še sodno pot. Ta je sicer zapletena, vendar obstaja. Zakon namreč pravi, da če se lastniki ne morejo sporazumeti o odločitvah, ki presegajo redno upravljanje in je zanje potrebno soglasje vseh lastnikov, lahko tisti, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku. Načeloma bo enaka pot na voljo tudi, kadar se boste odločali za spremembo namembnosti (v poslovni prostor) in bo za to potrebno gradbeno dovoljenje. Sodne poti pa zakon izrecno ne predvideva, kadar se odločite za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, za kar je potrebno več kot tričetrtinsko soglasje etažnih lastnikov, pa vam ga ne uspe pridobiti.

Stanovanja so torej primarno namenjena bivanju. V stavbah, kjer so samo stanovanja oz. so v večini, imajo lastniki upravičena pričakovanja, da bodo nemoteno bivali. Zato zakon samovoljna spreminjanja rabe omejuje in za pridobitev soglasij postavlja stroge pogoje. Predvsem je pomembno vedeti, da lahko dejavnost opravljate le v delu stanovanja in da za to potrebujete soglasje več kot treh četrtin solastnikov.

Dejan Papež, direktor GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami Združenje upravnikov nepremičnin