

Ureditev statusa posebnih skupnih delov stavb

Delo, 3. oktobra

V članku z zgornjim naslovom je ga. Alma Pašanović iz Zbornice upravnikov nepremičnin pri GZS ZPN opisala probleme, ki obremenjujejo etažne lastnike v večstanovanjskih soseskah. Posebej izpostavlja problematiko »skupnih delov« večstanovanjskih stavb. Za primer navaja skupne kotlovnice, hidroforje in podobno. Opiše tudi zakonska določila, ki opredeljujejo lastništvo in upravljanje s temi »skupnimi deli«, in sicer so za upravljanje zadolženi upravniki večstanovanjskih stavb, katerih etažni lastniki so solastniki »skupnih delov«. Po isti logiki naj bi se upravljalo tudi z zunanjimi površinami na zemljiščih, ki naj bi predstavljala »skupna funkcionalna zemljišča« v posamezni soseski, ali k posamezni skupini večstanovanjskih stavb. To naj bi se določalo v nepravdnih postopkih na sodiščih (po ZVEtL), istočasno z določitvijo »funkcionalnega zemljišča« k posamezni točno določeni stavbi v »etažni lastnini« (stavba in njeno funkcionalno zemljišče tvorita zazidano »gradbeno parcelo«, oziroma po novem »zazidano zemljišče za gradnjo stavbe«). S tem to zemljišče postane »splošni skupni del« stavbe, vzdržuje ga torej upravnik stavbe.

Problem se pojavi v zvezi z zemljišči, kjer so urejeni objekti gradbeno-inženirske vrste (parki, zelenice, otroška igrišča, športna igrišča, parkirišča ...), ki so bili na razpolago za uporabo stanovalcem več stavb v etažni lastnini. Tako zemljišče se pogojno opredeli kot »skupno funkcionalno zemljišče«, kot pripadajoči »skupni del«, čeprav ni šlo nikoli za »pravico uporabe« kot zemljiškoknjižno lastnost. Po analogiji z njim upravljajo upravniki stavb v etažni lastnini kot s »skupnimi deli« iz uvodnega opisa. Pri vsem je treba izpostaviti razliko v nastanku in načinu financiranja »skupnih kotlovnice, hidroforjev ...« in načinu financiranja zunanjih ureditev zunaj »gradbenih parcel«, opredeljenih v času gradnje – kar je predpogoj za odločitve na sodišču. Zunanje ureditve so se pretežno financirale iz »sredstev komunalnega prispevka«, po določbah 76. člena zakona o gospodarskih javnih službah postanejo »javna last« in ne »skupni del« v etažni lastnini. Kot take morajo dobiti status »grajenega javnega dobra«, izzetega iz »pravnega prometa«.

Razlika obeh »statusov« je velika: v soseski z javnimi površinami gospodarijo »gospodarske javne službe«, bolj ali manj uspešno vzdržujejo te površine pozimi in poleti, sanirajo poškodbe, obnavljajo dotrajano, opravljajo storitve do vhodov stavb v etažni lastnini – dostava pošte, odvoz smeti, zbiranje smeti po javnih smetnjakih, javna razsvetljava v soseski. Ko postanejo po sodnih odločbah, na podlagi zahtevkov etažnih lastnikov, take površine »skupno funkcionalno zemljišče« – torej privatno, mimo zakonskih določb o »grajenem javnem dobru«, vse te javne aktivnosti znotraj njegovih meja odpadejo. Smeti se dostavlja na obrobju »funkcionalnega zemljišča«, enako se prejema pošta, razsvetljava ni več javno omrežje, prav tako ne vozne ali peš poti. Vzdrževanje in sanacije postanejo direktna finančna obremenitev (in to ne majhna!) etažnih lastnikov. Vprašanje je, koliko njih bo zmoglo te nove stroške. Lahko pride do velike zanemarjenosti sosesk, posebno še, ko bo treba financirati sanacijska dela. Še posebno pereč bo ta problem na dosedanjih »komunalnih objektih«, kot so razne ploščadi s skupnimi komunalnimi vodi in podobno. Večstanovanjske soseske se lahko spremenijo zaradi propadanja v »slum«, kar ne bo v čast državi in ne njena turistična referenca.

Tudi pri davku na nepremičnine bo zadeva lahko pomenila finančno težavo novim solastnikom. Za širši vpogled v problematiko priporočam ogled spletne strani http://freeweb.t-2.net/jurij_stare1.

Martina Lipnik, univ. dipl. inž. arh.
Ljubljana