

# PRAVICE IN DOLŽNOSTI LASTNIKOV POSAMEZNIH DELOV STANOVANJSKE HIŠE

Povzetek iz zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini

19. člen:

Ce lastnik stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše sam uporablja to stanovanje, mora plačevati stanovanjski skupnosti stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše, stroške za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši. Stroške obratovanja stanovanjske hiše plača tak lastnik hišnemu svetu.

Ce lastnik stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše, stanovanja ne uporablja sam, plačuje imetnik stanovanjske pravice na tem stanovanju celoten znesek stanarine stanovanjski skupnosti; ta izplača lastniku del stanarine, ki ostane po odbitku stroškov po prejšnjem odstavku tega člena, v skladu s pogodbo, ki jo je sklenila z njim.

1. Medtem ko za uporabo stanovanj plačujejo imetniki stanovanjske pravice stanarino, tako kot je to določeno z zakonom o stanarinah. (Uradni list SRS, št. 50/72 — Stanovanjski predpisi 2) in s sklenjeno stanovanjsko pogodbo, pa lastniki posameznih delov stanovanjske hiše (t.i. etažni lastniki), ko uporabljajo lastno stanovanje, stanarine ne plačujejo, pač pa prispevajo del sredstev za pokrivanje stroškov, ki so potrebni za vzdrževanje in obratovanje stanovanjske hiše in skupnih naprav kot celote.

V primeru, če etažni lastnik sam uporablja stanovanje v stanovanjski hiši v družbeni lastnini, mora plačevati stanovanjski skupnosti te stroške:

- stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše kot celote;
- stroške za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši;
- stroške za revitalizacijo skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši;
- stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

Po 3. členu zakona o stanarinah obsegajo stroški za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše take stroške, ki so potrebni za srednja in velika popravila stanovanjske hiše; sem štejejo delne ali celotne zamenjave elementov, konstrukcij in opreme stanovanjske hiše.

Stroški za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši obsegajo po omenjenih določbah vse stroške, ki so potrebni za redno uporabo in za manjša popravila stanovanja hiše. Torej spadajo med te stroške manjša popravila, delna zamenjava, nadomestitev posameznih elementov ali delov opreme, čiščenje in vzdrževanje posameznih delov v zgradbi, ki grede v breme sredstev stanovanjske hiše.

Po cit. določbah se kot element stanarine določajo tudi stroški za revitalizacijo obstoječih starih stanovanjskih hiš in stanovanj. Ti obsegajo stroške za obnovo ali zamenjavo gradbenih konstrukcij, elementov in instalacij — razen stanovanjske opreme. Teh stroškov stanarina do uveljavitve zakona o stanarinah ni obsegala. Uvedbo teh stroškov je narekovalo izredno slabo in zastarelo stanje stanovanjskega sklada v nekaterih občinah, kar se naj bi opravilo s solidarnostnim prispevanjem vseh imetnikov stanovanjske pravice prek tega dela stanarine.

Te določbe seveda veljajo za imetnike stanovanjske pravice, ki s stanarino plačujejo tudi stroške za revitalizacijo obstoječih starih stanovanjskih hiš in stanovanj.

Etažni lastniki po določbah prvega odstavka 19. člena zakona o gospodarjenju prispevajo le stroške za revitalizacijo skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši v družbeni lastnini, v kateri je stanovanje v njihovi lasti in uporabi, torej ne prispevajo dela stroškov za splošen stanovanjski sklad v občini. V tem je torej razloček med imetnikom stanovanjske pravice in etažnim lastnikom, kolikor ju primerjamo glede na obveznosti v zvezi z uporabo stanovanja.

Etažni lastniki plačujejo tudi stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, to so dejanski izdatki stanovanjske skupnosti (oziroma njene samoupravne enote za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami), ki jih ima z upravljanjem skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši (npr. stroški za hišne oglasne deske, opremo skupnih prostorov itd.). V tem ni razlike med imetniki stanovanjske pravice in etažnimi lastniki.

Ce primerjamo strukturo stanarine, ki jo plačujejo imetniki stanovanjske pravice, in strukturo prispevka, ki ga plačujejo etažni lastniki, vidimo, da etažni lastniki ne plačujejo amortizacije za svoja stanovanja in da ne plačujejo revitalizacije obstoječih starih stanovanj in stanovanjskih hiš.

Etažni lastnik pa plačuje poleg omenjenega prispevka še stroške obratovanja stanovanjske hiše. Stroške obratovanja stanovanjske hiše ne plačuje etažni lastnik stanovanjski skupnosti, temveč hišnemu svetu. Tudi vsebinski stroškov obratovanja stanovanjske hiše je opredeljena z določbami zakona o stanarinah. Po njih ti stroški obsegajo dejanske izdatke za osebne dohodke zaposlenih delavcev v stanovanjski hiši v družbeni lastnini (hišnik, snažilka, kurjač in podobno), za nabavo in vzdrževanje inventarja, delovnih sredstev in materiala, ki je potreben za obratovanje stanovanjske hiše ter za komunalne soritve.

Ker je etažni lastnik, ki svoje stanovanje sam uporablja, tudi imetnik stanovanjske pravice, ga glede na določbe 1. člena zakona o stanarinah bremene tudi še stroški za tekoče vzdrževanje njegovga stanovanja.

Torej glede stroškov tekočega vzdrževanja stanovanja, ki ga uporabljata, in glede stroškov obratovanja stanovanjske hiše v družbeni lastnini, sta imetnik stanovanjske pravice in etažni lastnik povsem izenačena.

2. Drugi odstavek tega člena obravnava situacijo, da etažni lastnik stanovanja oddaja to stanovanje drugemu kot imetniku stanovanjske pravice. V takem primeru imetnik stanovanjske pravice plačuje stanovanjski skupnosti stanarino tako kot jo plačujejo imetniki stanovanjske pravice na stanovanju v družbeni lastnini, se pravi vse elemente stanarine kot jih določa zakon o stanarinah. Od stanarine, ki jo prejme, je stanovanjska skupnost dolžna izplačati lastniku stanovanja del stanarine, ki ostane po odbitku stroškov, navedenih pod točko a) do č) v prejšnji točki tega pojasnila. Potem takem je stanovanjska skupnost dolžna izplačati etažnemu lastniku stroške za amortizacijo stanovanja. Po našem mnenju ne pripada etažnemu lastniku stanovanja tudi del stroškov za revitalizacijo starih stanovanjskih hiš in stanovanj, ki jih je s stanarino plačal imetnik stanovanjske pravice. Drugačna razlaga te določbe bi namreč v svoji konsekvenci pripeljala do tega, da bi imetnik stanovanjske pravice s stanarino solidarno prispeval za revitalizacijo starega stanovanjskega sklada, ta prispevek pa bi bil dohodek etažnega lastnika stanovanja, ki je opročen solidarnostne dolžnosti za revitalizacijo starih stanovanj.

Kolikšen del stanarine se izplača etažnemu lastniku se določi s pogodbo, ki jo ta sklene s stanovanjsko skupnostjo.

20. člen:

Lastnik poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše in imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši, mora ne glede na to, ali uporablja poslovni prostor sam ali pa ga daje drugemu v najem plačevati stanovanjski skupnosti oziroma hišnemu svetu stroške po prvem odstavku prejšnjega člena tega zakona.

V 19. členu zakona o gospodarjenju so določene pravice in dolžnosti lastnika stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše, in sicer tako v primeru, če lastnik sam uporablja stanovanje, kot tudi v primeru, če tako stanovanje oddaja v uporabo imetniku stanovanjske pravice.

Določbe 20. člena tega zakona pa urejajo pravice in dolžnosti lastnika poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše v družbeni lastnini oziroma imetnika pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši v družbeni lastnini.

Ne glede na to ali sam uporablja poslovni prostor ali ga daje drugemu v uporabo, mora etažni lastnik oziroma imetnik pravice uporabe plačevati stanovanjski skupnosti stroške, kot jih je dolžan po prvem odstavku 19. člena tega zakona plačevati etažni lastnik stanovanja v stanovanjski hiši v družbeni lastnini, ter hišnemu svetu obratovalne stroške stanovanjske hiše.

Najemnik poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše v družbeni lastnini tedaj nima nasproti stanovanjski skupnosti oziroma hišnemu svetu nobenih dolžnosti glede dajatev za uporabo poslovnega prostora razen, če za določene usluge ali storitve sam prostovoljno ne prevzame določene obveznosti do stanovanjske skupnosti oziroma hišnega sveta in plačevanja stroškov za komunalne usluge individualne potrošnje.

Kar zadeva medsebojne odnose etažnega lastnika oziroma imetnika pravice uporabe na poslovnem prostoru kot najemodajalca in (družbenega in zasebnega) najemnika takega prostora, je treba pripomniti, da se ti odnosi urejajo z najemno pogodbo, ki jo najemodajalec in najemnik skleneta v skladu z določbami zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Ur. list SRS, št. 18/74).

Tako že omenjeni zakon obvezuje najemodajalca, da mora izročiti najemniku poslovni prostor v takem stanju, da ga je mogoče uporabiti v namen, ki je določen z najemno pogodbo, in ga v takem stanju vzdrževati in način, ki čim manj ovira najemnika pri uporabi poslovnega prostora (14. člen).

Ne glede na načelo, da najemnik poslovnega prostora ni dolžan plačevati najemnine in obratovalnih stroškov stanovanjski skupnosti oziroma hišnemu svetu, ima na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami in poslovnimi prostori v stanovanjski hiši v družbeni lastnini tudi še druge pravice in obveznosti, ki izhajajo iz zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih. Po tem zakonu ima najemnik pravico uporabljati poslovni prostor samo v namen, ki je določen v najemni pogodbi, pri uporabi tega prostora mora ravnati najemnik z vso potrebno skrbnostjo (20. člen). Najemnik je tudi dolžan popraviti škodo na poslovni stavbi oziroma poslovnemu prostoru, ki jo je sam povzročil, ni pa odgovoren za poslabšanje stanja poslovnega prostora, do katerega je prišlo zaradi njegove normalne uporabe (21. člen). Ni dvoma, da je po pravih odškodninskih prava najemnik dolžan po-

praviti škodo tudi na stanovanjski hiši, če je tako škodo sam povzročil.

21. člen:

Stroški iz prvega odstavka 19. člena in iz prejšnjega člena tega zakona se določijo s pogodbo, ki jo lastnik posameznega dela stanovanjske hiše oziroma imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši sklene s stanovanjsko skupnostjo oziroma s hišnim svetom.

Če se lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše ali imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši in stanovanjska skupnost oziroma hišni svet ne moreta sporazumeti o višini plačila stroškov po določbah 19. in 20. člena tega zakona, lahko vsaka prizadeta stranka zahteva naj določi te stroške sodišče v nepravdnem postopku.

Dokler nepravdni postopek ni pravnomočno končan, je dolžan lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora ali imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši plačevati akontacijo stroškov v višini, kot jo določi sodišče z začasno odredbo ob prejemu zahteve za določitev teh stroškov.

1. Medtem ko so stroški v 19. in 20. členu zakona o gospodarjenju določeni le po svojih elementih jih je treba še konkretizirati glede višine stroškov s pogodbo, ki jo etažni lastnik stanovanja ali poslovnega prostora oziroma imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši sklene s stanovanjsko skupnostjo. Kolikor gre za stroške obratovanja stanovanjske hiše se ti stroški določijo s pogodbo, ki jo zavezanec sklene s hišnim svetom. Torej gre za določeno pogodbeno razmerje med zavezancem in stanovanjsko skupnostjo z ene strani in zavezancem in hišnim svetom z druge strani.

2. Lastniku stanovanja oziroma poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše ter imetniku pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši, tako pa tudi stanovanjski skupnosti in hišnemu svetu, daje zakon pravno varstvo s tem, da lahko vsaka prizadeta stranka, če se pogodbene stranke o višini plačila stroškov po 19. in 20. členu tega zakona ne morejo sporazumeti, zahteva naj določi višino stroškov sodišče v nepravdnem postopku.

Imetnik stanovanjske pravice, če ni obenem lastnik stanovanja, po teh določbah ne more uveljaviti zahteve iz prejšnjega odstavka. V primeru spora glede višine stanarine lahko vložiti tak imetnik stanovanjske pravice zahtevo pri pristojnem občinskem sodišču na podlagi 8. člena zakona o stanarinah.

3. Rešitev spora v nepravdnem postopku lahko traja dalj časa in bi v tem času stanovanjska skupnost oziroma hišni svet bila prizadeta v planiranem dohodku sredstev za pokrivanje stroškov vzdrževanja in obratovanja stanovanjske hiše. Zato se v tem odstavku zavezuje plačnik na plačilo akontacije stroškov, sodišče pa, da po sprejemu zahteve za določitev višine stroškov izda začasno odredbo, s katero določi višino akontacije teh stroškov. Zavezanec je dolžan plačevati tako akontacijo stroškov vse dotlej, dokler nepravdni postopek ni pravnomočno končan. Zatem se akontacija in stroški, določeni s sodno odločbo, medsebojno poračunata.

Pogodbe z etažnimi lastniki bodo udeleženci prejeli na posvetu.