

### **Opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju**

Nove tehnologije, ki so poenostavile poslovanje pri številnih dejavnostih, spodbujanje podjetništva ter samozaposlovanja s strani države ter gospodarska kriza so prinesli več razmišljanja in odločitev o izvajanju poslovne dejavnosti v stanovanju. Vsak podjetnik, samozaposleni itd. se neizogibno sreča tudi z vprašanjem poslovnih prostorov, kje bo opravljal dejavnost, bo poslovne prostore najel v poslovni stavbi, jih tam kupil ali pa bo delal v stanovanju v stanovanjski stavbi.

### **Splošna pravila uporabe stanovanj v večstanovanjskih stavbah**

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

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

### **Uporaba stanovanja v druge namene in sprememba namembnosti stanovanja**

Prej omenjena raba stanovanja kot hostela bi bila v nasprotju tudi z določili, ki opredeljujejo način opravljanja dovoljene dejavnosti v delu stanovanja. Stanovanjski zakon ureja način in postopke za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja, kar pomeni, da celotnega stanovanja ni mogoče uporabljati za opravljanje dejavnosti. Stanovanje je namreč namenjeno stanovanjski rabi in za uporabo stanovanja v druge namene je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov stavbe. Slednje nedvoumno izhaja iz določila 29. čl. Stanovanjskega zakona, ki pravi, da gre pri uporabi stanovanja v druge namene za posel, ki presega okvir rednega upravljanja, za katerega se izrecno zahteva soglasje vseh etažnih lastnikov in ne le več kakor tretj četrtin etažnih lastnikov, kar sicer velja za posle, ki presegajo redno upravljanje.

Pri tem pa je treba razlikovati uporabo stanovanja v druge namene od spremembe namembnosti stanovanja. Za spremembo namembnosti stanovanja gre v npr. v primeru, 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 v primeru uporabe stanovanja 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 Stanovanjskega zakona stanovanje uporabljate tudi za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja, če ta dejavnost ne moti stanovalcev pri mirni rabi (njihovih) stanovanj in ne povzroča čezmerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe. V takem primeru po izrecni določbi zakona ne gre za spremembo namembnosti stanovanja skladno s predpisi o graditvi objektov, prav tako tudi ne gre za spremembo rabe stanovanja. 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 stropovi mejijo z vašim stanovanjem. Soglasje neposrednih sosedov je potrebno zaradi pričakovanj, da bi ti lahko bili z opravljanjem dejavnosti v delu vašega stanovanja najbolj prizadeti. Po pridobitvi ustreznega, več kot tričetrtinskega soglasja solastnikov, morate o pričetku opravljanja dejavnosti v delu stanovanja obvestiti vašega upravnika stavbe.

Predstavljene določbe enako kot za etažnega lastnika stavbe veljajo tudi za najemnika, ki bi želel v delu stanovanja opravljati dejavnost. Najemnik v takšnem primeru potrebuje tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja.

Pri tem je potrebno vedeti, da soglasja etažnih lastnikov za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja niso vezana na konkretno stanovanje. V primeru prenosa etažne lastnine pravica opravljanja dejavnosti v delu stanovanja ne preide na pravnega naslednika. Če boste prodali stanovanje, za katerega ste si pridobili dovoljenje za opravljanje dejavnosti v njegovem delu, se to dovoljenje ne bo preneslo na kupca. Če bo kupec želel v delu stanovanja še naprej opravljati dejavnost, si bo moral na novo pridobiti soglasje več kot treh četrtin solastnikov.

## **Prepoved opravljanja dejavnosti**

Kaj bi se zgodilo, če bi v delu stanovanju opravljali dejavnost, ne da bi si pridobili ustrezna soglasja? V takšnem primeru bi vam stanovanjski inšpektor prepovedal opravljanje te dejavnosti. Stanovanjski inšpektor lahko ukrepa po uradni dolžnosti ali se odzove na prijavo.

## **Kaj lahko nadomesti soglasja etažnih lastnikov?**

Če se boste odločali o tem, da boste (celo) stanovanje uporabljali v druge namene, torej ne več kot stanovanje, boste kot že rečeno, potrebovali soglasje vseh etažnih lastnikov. Če si takšnega soglasja zaradi različnih razlogov ne boste uspeli 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 lastniki, ki imajo več od polovice solastniških deležev na skupnih delih predlagajo, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku. Načeloma bo enaka pot na voljo tudi v primeru, če se boste odločali za spremembo namembnosti stanovanja (v poslovni prostor) in bo za to potrebno gradbeno dovoljenje. Sodne poti pa zakon izrecno ne predvideva, če se odločite za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, za kar je potrebno več kot tričetrtinsko soglasje etažnih lastnikov, pa si tega ne uspete pridobiti.

Stanovanja so torej primarno namenjena bivanju. V stavbah, kjer so samo stanovanja oz. so le-ta v večini, imajo lastniki stanovanj upravičena pričakovanja, da bodo v stavbi nemoteno bivali. Zato zakon samovoljna spreminjanja rabe stanovanj v druge namene omejuje in za pridobitev soglasij za

opravljanje dejavnosti v stanovanju 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