



Ljubljana, 12.05.2017

Zadeva: Stališče Združenja upravnikov nepremičnin glede sodelovanja z zavarovalnicami in ostalimi dobavitelji etažnih lastnikov

Člani Združenja upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami so se na Zboru članov dne 11.5.2017 seznanili tudi s problematiko sodelovanja z zavarovalnicami kot posledico stališč Agencije za zavarovalni nadzor (v nadaljevanju: AZN) izraženih v stališču št. 40102-88/2016-35 z dne 19.1.2017. V razpravi so člani združenja ogorčeno ugotovili, da AZN napačno interpretira določbe Stanovanjskega zakona, s čimer neupravičeno posega v poslovanje upravnikov, posledično pa tudi v pravice etažnih lastnikov. Stališče AZN je tudi v očitnem nasprotju z relevantno sodno prakso, ki izhaja iz odločitev višjih in vrhovnega sodišča (npr: VSL sodba I Cpg 305/2010, VSL sodba I Cpg 1119/2013, VSL sodba II Cpg 388/2016, VSL sodba II Cpg 1643/2014 in VSM sodba I Cpg 517/2014).

V navedenem stališču je AZN namreč ugotovila, da upravnik na podlagi določbe 54. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF in 14/17 – odl. US; SZ-1) nima pravice do nadomestila tudi s strani zavarovalnice za storitve, ki jih dejansko opravlja za etažne lastnike, saj je navedeno že zaobjeto v mesečnem plačilu na podlagi pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

Ob tem je Agencija očitno spregledala očitno dejstvo, da so upravniki na podlagi pogodb o poslovnem sodelovanju z zavarovalnicami določene storitve izvajali za zavarovalnice in ne za etažne lastnike. Predvsem gre seveda za prevzemanje obveznosti plačila celotnega računa ob njegovi zapadlosti, prevzemanje obveznosti izterjave neplačanih obveznosti od etažnih lastnikov in nenazadnje prevzemanje tveganj za neplačilo posameznih obveznosti. Te storitve oziroma tveganja namreč na podlagi določbe 71. člena SZ-1 nosijo dobavitelji, torej tudi zavarovalnice. Na podlagi navedene določbe je namreč upravnik dolžan tretjim osebam izpolniti zapadle denarne obveznosti glede na prejeta plačila od posameznega etažnega lastnika, za neporavnane obveznosti pa tretji osebi (torej dobavitelju) na njen poziv posredovati podatke o etažnem lastniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti. S tem pa je dolžnost upravnika v smislu SZ-1 izčrpana in dodatne storitve, ki so lahko dogovorjene z dobavitelji, ne morejo biti vključene v storitve upravljanja.

Navedeno pomeni, da upravnik dobaviteljem ni dolžan plačevati računov za njihove storitve ali blago v celoti. V kolikor se o tem z dobaviteljem kljub temu dogovori, pa je za to seveda upravičen do plačila. Nenazadnje bi dobavitelj, če bi terjatve izterjeval sam in tudi nosil riziko neplačila s strani posameznih etažnih lastnikov, s tem utrpel bistveno večje stroške kot jih predstavlja plačilo upravniku. Po podatkih naših članov povprečno

skoraj 2% vseh obveznosti etažnih lastnikov ostane neizterjanih. V nekaterih stavbah pa so ti deleži še bistveno višji. Plačilna disciplina namreč ni enaka niti po posameznih stavbah niti po regijah. Ogromni so tudi stroški izterjave zapadlih terjatev in stroški s tem povezane administracije. V primeru, da se dobavitelj z upravnikom o tem ne dogovori, seveda, skladno z določbo 71. člena Stanovanjskega zakona, te stroške in riziko neplačila nosi sam.

AZN je ob pripravi stališča tudi spregledala dejstvo, da so pogodbe o poslovnem sodelovanju pripravljale zavarovalnice in ne upravniki. Tudi sicer so običajno dobavitelji tisti, ki upravnikom predlagajo takšen način sodelovanja, še pogosteje pa jih v takšen način sodelovanja preprosto prisilijo. Nekateri dobavitelji tudi zavračajo dobave, če upravnik z njimi ne sklene takšne pogodbe. Priče smo torej absurdni situaciji v kateri zavarovalnice pa tudi drugi dobavitelji upravnike silijo v sklepanje pogodb, s katerimi prevzamejo obveznost celotnega plačila posameznega računa in izterjave neplačanih obveznosti od etažnih lastnikov ter posledično tveganje neplačila, na drugi strani pa so potem upravniki demonizirani, ker za to dodatno (!) storitev zahtevajo pravično plačilo.

O takšnem načinu poslovanja dobaviteljev se bo vsekakor moralo izreči tudi resorno ministrstvo, saj so v tem razmerju upravniki in etažni lastniki v bistveno šibkejšem položaju v razmerju do dobaviteljev.

V kolikor upravniki ne bi na ta način sodelovali z dobavitelji, bi skladno z že omenjeno določbo 71. člena SZ-1 te storitve morali opravljati sami, ohranili pa bi tudi tveganje za neplačila s strani posameznih etažnih lastnikov. S tem pa bi seveda imeli stroške, ki jih sicer prenesejo na upravnike. Odveč je govoriti o drugih negativnih posledicah takšnega delovanja. Ena od teh bi gotovo bila bistveno večja obremenjenost sodišč. Sedaj namreč v takšnih primerih upravnik od etažnega lastnika vse zapadle obveznosti izterjuje v enem postopku, ker je terjatev prevzel od dobaviteljev, sicer pa bi vsak dobavitelj zoper etažnega lastnika sprožil poseben postopek. Kaj bi to pomenilo za učinkovitost slovenskih sodišč je verjetno jasno.

Združenje upravnikov nepremičnin je od AZN takoj po seznanitvi z vsebino citiranega stališča zahtevalo njegovo korekcijo oziroma preklic, vendar je pri tem naletelo na gluha ušesa. Posledično smo svojim članom predlagali, da se do sistemske ureditve področja pri poslovanju z zavarovalnicami dosledno držijo določbe 71. člena SZ-1 in zavarovalnicam njihove račune plačujejo glede na prejeta plačila posameznih etažnih lastnikov. S tem se bodo zavarovalnicam povečali stroški izterjave zavarovalnih premij, posledično pa bodo te verjetno zvišale premije za svoje zavarovance, torej etažne lastnike. Ponovno bodo tako zaradi nepremišljenih potez posameznikov na slabšem etažni lastniki, za katere naj bi se ti posamezniki borili.

Člani združenja so obenem v razpravi izrazili začudenje, da se AZN ukvarja z regulacijo področja upravljanja večstanovanjskih stavb, ne opravlja pa svojega temeljnega poslanstva, torej nadzora nad delom zavarovalnic in zavarovalnih agentov. V svojem delovanju se namreč upravniki pogosto srečajo s primeri, ko zavarovalni agenti potrošnikom (v tem primeru etažnim lastnikom) ponujajo zavarovanja njihovih nepremičnin, čeprav so te že zavarovane na podlagi druge pogodbe, etažni lastniki pa temu pogosto nasedejo in sklenejo takšne pogodbe. Tako zavarovalec zavarovalno premijo za isto nepremičnino plača dvakrat (enkrat kot skupni del večstanovanjske

stavbe, drugič pa kot del svoje lastne nepremičnine). S tem pa dejansko v številnih primerih pride do prezavarovanja. Dodatna težava nastopi ob morebitnem uveljavljanju škodnih zahtevkov, saj je zavarovanec upravičen uveljavljati le škodo po eni od zavarovalnih pogodb.

Upravniki tako ugotavljajo, da zavarovalni agenti pogosto zavestno prezavarujejo posamezne nepremičnine, s čimer nedvomno zavajajo potrošnike, obenem pa jim povzročajo škodo oziroma se na njihov račun okoriščajo. Zavarovalni agent namreč že vnaprej vedo, da zavarovanci na podlagi novo sklenjenih pogodb ne bodo mogli prejeti izplačane odškodnine. To pa bi bila nedvomno naloga s katero bi se morala AZN prednostno ukvarjati in potrošnike zaščititi pred takšnimi ravnanji zavarovalnic oziroma zavarovalnih agentov.

Nazadnje so člani združenja ponovno ugotovili, da je bila očitno v konkretnem primeru AZN izrabljena za pomoč pri nadaljnjem demoniziranju upravniške stroke, kar je očitno nekomu v (predvsem finančnem) interesu. Izrazili pa so upanje, da pristojne inštitucije temu ne bodo nasedle, saj bodo s tem v končni posledici na slabšem le etažni lastniki.

Vera Zevnik, l.r.
Predsednica ZUN

