

šega varstva potrošnikov, tako na ravni EU kot v Sloveniji. V zaključku navajam nekaj predlogov za zagotavljanje učinkovitejšega razkritja oglaševalske vsebine pri izvornih oglasih, ki se lahko upoštevajo pri snovanju konkretnih standardov transparentnosti v oglaševanju v bodoče:

- oglasne enote morajo biti od ostalih vsebin jasno avdiovizualno ločene (enotno odebeljeni in obarvani okvirčki pri vidno zaznavnih oblikah izvornih oglasov, prepoznavna sprememba tona naracije pri slušno zaznavnih oblikah oglaševanja);
- razkritje oglaševalske vsebine mora biti umeščeno (časovno in prostorsko) neposredno pred oglaševalski nagovor (pred posredovanje kakršnekoli informacije o oglaševanem izdelku);
- razkritje mora biti večkrat ponovljeno pri daljših oblikah izvornih oglasov;
- za razkritje oglaševalske vsebine naj se uporablja enotno in preprosto besedišče (zgolj beseda »oglas« namesto izrazov, kot sta na primer »sponzorirano«, »več vsebine za vas«);
- vse (spletne) povezave, ki vodijo do izvornih oglasov, morajo biti jasno označene (tj. označitev, da povezava vodi do oglasa);
- razkritje ne sme biti implementirano v oglasno enoto tako, da bi se mu lahko potrošnik izognil oziroma ga spregledal (razkritje ni umeščeno šele na konec oglasne enote; za seznanitev z razkritjem ni potrebno nobeno dodatno ravnanje ogledovalca oglasa, kot je na primer klik na gumb ipd.);
- oglasna enota ne sme vsebovati elementov, ki bi potrošnikovo pozornost odvrčali od razkritja (vpadljivi avdiovizualni učinki ipd.).

V prvem prispevku na temo upravljanja stavb v etažni lastnini sem ponudil splošen pregled trenutnega stanja in navedel težave, s katerimi se etažni lastniki in upravniki soočajo pri upravljanju nepremičnin, posamezna vprašanja pa bom sedaj nekoliko bolj podrobno analiziral v sklopu nekaj tematsko zaokroženih člankov.

Enotna ureditev upravljanja večlastniških nepremičnin



Boštjan Udovič,
univ. dipl. pravnik,
direktor GZS –
Zbornice za poslovanje
z nepremičninami

Prva težava, s katero se sooča panoga, je parcialna ureditev področja oziroma razdrobljenost določb, ki se nanašajo na upravljanje. Upravljanje stavb v etažni lastnini je zelo na splošno urejeno v Stvarnopravnem zakoniku (SPZ),¹ podrobnejše določbe pa vsebuje Stanovanjski zakon (SZ-1),² vendar le za večstanovanjske in stanovanjsko-poslovne stavbe (za ostale se smiselno uporabljajo določbe zakona). Upravljanje poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavb pa je v marsikaterem pogledu neurejeno, saj določbe SPZ ne nudijo ustreznega normativnega okvira za urejanje tako kompleksnega področja, kot je urejanje odnosov med (etažnimi) lastniki.

Prvo vprašanje, ki se strokovnjakom na področju upravljanja nepremičnin postavi ob preučevanju veljavne zakonodaje, je, ali nista upravljanje in urejanje razmerij v poslovnih stavbah v zadostni meri podobna tistim v stanovanjskih, da bi si zaslužila vsaj primerljivo podobno ureditev. Razumljivo je, da je zakonodajalec želel etažnim lastnikom v večstanovanjskih stavbah nuditi nekoliko večjo zaščito, saj gre večinoma za fizične osebe, ki so pogosto prava neuke in si kot take zaslužijo nekatere varovalke že na ravni zakona. Vendar pa lahko zakonodajalec to precej enostavno, hkrati pa veliko bolj pregledno in celovito izvede v okviru enega zakona. Delno bi to tudi razumeli, če bi zakonodajalec upravljanju poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavb namenil podobno pozornost s sprejetjem posebnega zakona, kar pa ne bi bilo najbolj

racionalno. V tem trenutku je tako področje upravljanja poslovnih stavb izrazito podnormirano, saj – razen določb SPZ – nima ustreznega normativnega okvira. S tem pa so lastniki v tem delu prepuščeni samovolji tistih z večinskimi solastniškimi deleži, kar pogosto vodi do precej kaotičnih razmer. Da bi bile razmere še manj razumljive, takšna »ureditev« velja tudi za stavbe, ki so pretežno poslovne, imajo pa tudi stanovanjske posamezne dele. Lastniki teh so posledično zaradi neurejenosti v še slabšem položaju.

V praksi se različna ureditev upravljanja v stanovanjskih in poslovnih stavbah v etažni lastnini kaže v nekaterih povsem praktičnih primerih, razkorak med upravljanjem enih in drugih nepremičnin pa se zaradi neenotne ureditve še povečuje. Kot primer lahko izpostavimo večino, ki je potrebna za izvedbo nekaterih poslov. Novela SZ-1 iz leta 2008 je tako znižala potrebno stopnjo soglasja za nekatere posle, ki sicer presegajo redno upravljanje, vendar so kljub temu bistveni za nemoteno upravljanje stavbe, in sicer s 100-odstotnega soglasja na več kot 75-odstotno soglasje. V družbeni resničnosti se je torej od sprejema SZ-1 leta 2003 pa do omenjene novele (SZ-1A)³ leta 2008 izkazalo, da so za ustrezno upravljanje stavb in uresničitev legitimnih interesov etažnih lastnikov pomembni tudi posli, ki presegajo redno upravljanje, predvsem pa se je izkazalo, da je pogoj 100-odstotnega soglasja za takšne posle neživljenjski, ker ga je izjemno težko doseči. Zato se je soglasje v okvirih, ki ne posegajo v lastniška razmerja

¹ Ur. l. RS, št. 87/02 in nastl.

² Ur. l. RS, št. 69/03 in nastl.

³ Ur. l. RS, št. 57/08.

med etažnimi lastniki (spreminjanje solastniških deležev in s tem povezanih pravic na skupnih delih stavbe), znižalo na več kot 75-odstotno soglasje po solastniških deležih na skupnih delih stavbe.

Zakonodajalec je torej za omenjeno spremembo poskrbel zgolj pri ureditvi upravljanja stanovanjskih stavb, čeprav to vprašanje ni nič manj pomembno za upravljanje poslovnih stavb.

Za etažne lastnike v poslovnih stavbah je tako še vedno veljavna ureditev SPZ, ki za te posle določa 100-odstotno soglasje, čeprav je vsem deležnikom jasno, da je to pogosto nemogoče doseči. S tem pa so etažni lastniki v poslovnih (in poslovno-stanovanjskih!) stavbah na slabšem kot etažni lastniki v stanovanjskih (in stanovanjsko-poslovnih), čeprav za to ni nobenega utemeljenega razloga.⁴

V upravniški stroki utemeljenih razlogov za sedanjo ureditev preprosto ne vidimo, zato smo med ključnimi predlogi za novo zakonodajo na področju upravljanja izpostavili ravno potrebo po ureditvi upravljanja v enem zakonu. In četudi bi bilo mogoče upravljanje vseh večlastniških⁵ nepremičnin urediti v Stanovanjskem zakonu, se nam zdi veliko bolj primerno, da področje upravljanja »dobi« svoj predpis, ki bo lahko veliko bolj ustrezno urejal to pomembno pravno področje. Sedanja ureditev namreč zaradi prepletenosti s stanovanjsko oziroma najemniško problematiko na eni strani postavlja številne logistične ovire, ko je treba spremeniti posamezne določbe zakona, ki se nanašajo na eno od področij, po drugi strani pa na trgu ustvarja zmedo, saj se v javnosti pogosto ustvarja občutek, da upravljanja v poslovnih stavbah sploh ni.

Zanimiv je tudi primerjalnopravni pregled ureditev drugih evropskih držav. Zelo dober vpogled v materijo za 16 evropskih držav je posebna študija, ki jo je za področje upravljanja nepremičnin leta 2010 izdalo italijansko združenje upravnikov nepremičnin (ANACI).

Na podlagi tega precej natančnega pregleda lahko ugotovimo, da praktično vse države področju upravljanja nepremičnin, še posebej etažne lastnine, namenjajo posebno pozornost.

Številne države upravljanje nepremičnin urejajo v posebnih poglavjih civilnih zakonikov (na primer Belgija, Nizozemska, Poljska, Portugalska, Španija, Švica, Madžarska in Italija), druge pa so za ureditev področja sprejele posebne zakone (Avstrija, Danska, Francija, Nemčija in Malta). Z vidika primerljivosti je gotovo najbolj zanimiv avstrijski model, ki je tudi eden modernejših. Z Zakonom o etažni lastnini iz leta 2002 je namreč celovito urejeno področje upravljanja nepremičnin, z Zakonom o samostojnih poslovnih dejavnostih pa so regulirani tudi »nepremičninski skrbniki«, v okviru katerih zakon združuje nepremičninske posrednike, upravnike nepremičnin in etažnih stavb ter investitorje oziroma graditelje. Za vse navedene zakon predpisuje tudi nekatere pogoje za opravljanje dejavnosti, o čemer pa bom pisal v posebnem prispevku. V praktično vseh primerljivih evropskih primerih pa je upravljanje z vsemi vrstami nepremičnin urejeno z istim predpisom. Posebej je v tej zvezi zanimiv primer Danske, kjer je upravljanje z etažno lastnino urejeno v Zakonu o lastniških stanovanjih iz leta 1995, ki pa se uporablja tudi za poslovne prostore, skladišča, prostore za nastanitev in druge prostore v etažni lastnini.

Na podlagi do sedaj javno soočenih stališč lahko nedvomno zaključimo, da si strokovnjaki delijo mnenje, da posebno zmedo na področju upravljanja poslovnih nepremičnin ustvarja famozni Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih iz leta 1974. Ta namreč kljub očitnemu neskladju z današnjo družbeno resničnostjo še vedno v večjem delu velja, čeprav njegova vsebina za področje najema in upravljanja s poslovnimi nepremičninami ne pomeni popolnoma nobene dodane vrednosti. Stroka zato že nekaj časa opozarja, da bi bil nov, enoten zakon o upravljanju, ki bi urejal tudi upravljanje poslovnih nepremičnin, odlična priložnost, da se končno znebimo neustreznega in zastarelega ZPSPP. Po mojem mnenju slednji skoraj ne vsebuje določb, ki bi jih bilo smiselno ohraniti.

Sprejem novega zakona o upravljanju pa bi bil hkrati odlična priložnost za odpravo še ene normativne nedoslednosti.

Leta 2009 so namreč na Ministrstvu za okolje in prostor kot odziv na potrebe trga pripravili Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb,⁶ ki ga je takratni minister izdal julija. Pravilnik naj bi naslovil nekatere težave pri upravljanju večstanovanjskih stavb, s katerimi so se soočali tako etažni lastniki kot upravniki, predvsem zaradi nejasnosti določb Stanovanjskega zakona. Praksa si je sicer bolj ali manj edina, da je vsebina pravilnika v osnovi dobra in da je ta v marsičem prinesel pomembne premike na bolje, a pravni strokovnjaki hkrati opozarjajo, da je v nekaterih elementih žal pomembno posegel v zakonsko materijo, zaradi česar naj bi bil (vsaj) delno nezakonit. A tega si v vseh teh letih nihče ni upal govoriti na glas, saj je pravilnik za vse udeležence na trgu upravljanja pomenil in še pomeni pomembno orodje za lažje in učinkovitejše upravljanje nepremičnin ter preprečevanje vsakodnevnih sporov. Ne glede na to pa je čas, da to normativno neuskkljenost država odpravi. Sprejem novega zakona o upravljanju bi bil tako odlična priložnost, da zakonodajalec najpomembnejše določbe omenjenega pravilnika vnese v zakon, v pravilniku, če bo ta potreben, pa ohrani zgolj tiste, ki pomenijo konkretizacijo zakonskih določb.

Glede na vse navedeno smo v Združenju upravnikov nepremičnin prepričani, da bi moral biti sprejem enotnega zakona o upravljanju (večlastniških) nepremičnin ena prvih prioritet pristojnega ministrstva.

Tudi zaradi tega so na precejšnje neodobravanje naletele izhodišča za novo zakonsko ureditev upravljanja stavb v etažni lastnini, ki jih je na letošnjem posvetu Poslovanje z nepremičninami predstavila predstavnica ministrstva. Iz njih namreč izhaja, da ministrstvo, vsaj v tem trenutku, ne razmišlja o pripravi novega zakona o upravljanju, temveč namerava to izjemno pomembno vprašanje ponovno urejati zgolj s spremembami veljavnega Stanovanjskega zakona. To pa pomeni, da bi zopet krpali obstoječi sistem in ga, po preteklih izkušnjah sodeč, ponovno poslabšali, namesto da bi izkoristili priložnost in upravljanje sistemsko uredili za daljše časovno obdobje. Kljub vsemu upamo, da bo v tem delu prevladal razum in bo ministrstvo v strokovnih razpravah, ki bodo sledile v prihodnjih mesecih (in upajmo ne letih?), spoznalo, da upravljanja (stavb v etažni lastnini) ne gre tlačiti v zakon, ki je v svojem temelju namenjen urejanju najemnih razmerij v stanovanjskih nepremičninah. Z ločitvijo obeh področij bi navsezadnje obema dali mesto, ki si ga nedvomno zaslužita, hkrati pa bi jima omogočili samostojen in specifičen obstoj.

⁴ Navedena problematika bi lahko imela tudi določene znake protiuslovnosti, kar pa presega namen tega sestavka.

⁵ Pridevnik »večlastniški« uporabljam zaradi jasne opredelitve, da je treba poleg stavb v etažni lastnini ureditev upravljanja zajeti tudi vse druge stavbe z več lastniki (solastnina ali skupna lastnina), saj gre po naravi razmerij za podobna ali pretežno celo ista vprašanja, zato lahko s pojmom »stavbe v etažni lastnini« ta okvir preveč zožimo.

⁶ Ur. l. RS, št. 60/09 in nasl.