

Pogodba o upravljanju stavb in status upravnika stavbe

Upravljanju stavb v etažni lastnini pravni red namenja posebno pozornost, in sicer že v temeljnem zakonu stvarnega prava, tj. stvarnopravnem zakoniku, ter nato v stanovanjskem zakonu, ki zadevo podrobneje obravnava za t. i. večstanovanjske in stanovanjsko-poslovne stavbe. Seveda pa se pravna ureditev področja nadaljuje tudi v množici podzakonskih aktov. Značilnosti prisilnih določil v smeri zapovedanega ravnanja oz. t. i. zakonskih obveznosti mestoma nakazujejo celo na varovanje javnega interesa glede pričakovanega upravljanja stavb v etažni lastnini (obveznost imenovanja upravnika, obveznost rezervnega sklada ...).

Pomembnost upravljanja stavb v etažni lastnini se torej izdatneje kaže tudi v predpisani obveznosti imenovanja upravnika kot nekakšnega skrbnika poslov, ki je hkrati zakoniti zastopnik etažnih lastnikov in strokovnjak v poslih upravljanja stavbe. Skrbi za uresničevanje interesov etažnih lastnikov stavbe, obenem pa tudi za uveljavitev na to vezanega javnega interesa, izraženega v predpisih s tega področja.

Pogodba o upravljanju

Ne glede na zakonsko obveznost imenovanja upravnika pa je v stavbah, ki izpolnjujejo zakonske pogoje (stavba z več kot dvema etažnima lastnikoma in več kot osmimi posameznimi deli), imenovanje upravnika oz. pridobitev statusa upravnika vezana predvsem na dispozitivno razmerje, ki ga medsebojno urejajo etažni lastniki in upravnik stavbe, in sicer s pogodbo o upravljanju, ki spada med t. i. mandatne pogodbe oz. pogodbe o naročilu storitev. Zanje je značilno, da se prevzemnik naročila (upravnik) zavezuje, da bo za naročnika (etažne lastnike) opravil določene posle, v tem primeru upravljanja večstanovanjske stavbe. Upravnik s tem pridobi pravico do plačila za svoj trud (plačilo ni vezano na uspešno opravljen posel kot pri podjemni pogodbi) in pravico, da te posle tudi opravi. Status upravnika je torej vezan na pravico upravljanja poslov upravljanja, s tem pa tudi na sklenjeno pogodbo o upravljanju.

Ker je pogodba sama po sebi dispozitivne narave, kar pomeni, da imajo stranke pravice urejati svoja razmerja v skladu s svojo svobodno voljo in dogovorom z nasprotno stranko, je lahko vsebina pogodbe o upravljanju tudi drugačna od vsebine zakonskih določil. Razen kadar je nekaj izrecno zapovedano ali prepovedano, lahko torej stranki svoje razmerje uredita drugače, kot to predpisuje zakon. V praksi tako obstajajo pogodbe o upravljanju, ki so sklenjene za upravljanje več stavb v soseski v okviru izvedbe enovitega gradbenega projekta. Smisel takšne pogodbe je namreč legitimen interes etažnih lastnikov za zagotavljanje enovite storitve v interesu nemotenega upravljanja množice skupnih površin in naprav, ki služijo vsem stavbam v takšni soseski. Glede na trenutno zakonodajo, ki je eksplicitno pisana zgolj za upravljanje posameznih stavb, v presojanju veljavnosti takšnih pogodb nemalokrat prihaja do pavšalnega obravnavanja, češ da kar v zakonu ni izrecno normirano, ne more biti pravnoveljavno.

Takšna ozkoglednost morda prispeva k lažji, uniformirani obravnavi (tako v na to vezanih upravnih kot tudi v sodnih postopkih) razmerij iz pogodb o upravljanju, na drugi strani pa pogodbenim strankam odreja možnost urejanja medsebojnih razmerij, upošteva konkretno dejansko stanje v stavbah in njihovo vpetost v širše okolje, na primer sosesko, ter s tem

povezane potrebe in dogovore med etažnimi lastniki in upravnikom kot strankami pogodbe o upravljanju.

Register upravnikov stavb – potreba po zakonodajni spremembi izkazovanja statusa upravnika

Pravica do upravljanja stavbe oz. status upravnika temelji na veljavni pogodbi o upravljanju stavbe. Četudi sta sklepa v skladu z zakonskimi zahtevami s tega področja, pa gre pri njej predvsem za prosto pogodbeno urejanje medsebojnih obveznosti med etažnimi lastniki in upravnikom ter za podelitev statusa upravnika. Upoštevanje pogodbeno podeljenega statusa upravnika je pomembno za nemoteno upravljanje stavbe, saj upravniku omogoča zastopanje etažnih lastnikov v razmerju do dobaviteljev blaga in storitev, ki so nujno potrebne za ustrezno rabo stavbe. Nastane lahko tudi spor glede statusa upravnika, ki se nato razrešuje v praviloma dolgotrajnih sodnih postopkih. Do njegove morebitne razrešitve se upoštevanje statusa upravnika prepušča diskrecijskim odločitvam dobaviteljev, kar vsekakor ne jamči ustreznega postopanja in varovanja pravic vseh deležnikov pri upravljanju stavbe.

Dolgo časa po uveljavitvi trenutne stanovanjske zakonodaje se je za razrešitev dvomov o veljavnem statusu upravnika brez veljavne sodne odločitve za obdobje spora nakazovala in uporabljala možnost upoštevanja podatkov registra upravnikov stavb, ki ga vodijo upravne enote. Kadar se območja upravne enote pokrivajo z območjem mestnih občin, pa so postopki vpisa v register upravnikov in izbris iz njega v pristojnosti mestnih občin. Ves ta čas je veljalo zmotno prepričanje o njegovem pomenu za status upravnika stavbe. Ta se izkazuje že z vpisom v register, vendar se je v upravnih postopkih, nanje vezanih upravnih sporih in sodnih postopkih zoper odločitve upravnih organov glede vpisa v register pomen registra povsem razvrednotil, vpis vanj pa je obveljal za nekaj, kar nima nikakršne pravne veljave glede izkazovanja statusa upravnika. Upravni organi namreč v postopku vpisa v register upravnikov zelo nedoločno in omejeno preverjajo pogoje za veljavnost pogodbe o upravljanju, tako da tako neustrezno presojanje nima nikakršnih merodajnih posledic pri presojanju statusa upravnika.

Trenutno vodenje registrov upravnikov stavb je torej nepotrebno in je zgolj vir nesporazumov med deležniki na trgu. Zato je vse več razmišljanja, da bi ga odpravili ali zagotovili postopke za konstitutiven vpis v register upravnikov, na katerega bi se lahko deležniki pri upravljanju stavb tudi pravno zanesli, to pa bi ustrezno zagotavljalo nemoteno izvrševanje razmerij med etažnimi lastniki in upravnikom ter dobavitelji kot tretjimi deležniki v povezavi z upravljanjem stavb.

Janez Ribnikar, SPL d.d.

Združenje upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami

