

## Ureditev upravljanja stavb v enotnem predpisu

Upravljanje nepremičnin, na katerih je vzpostavljena etažna lastnina in so v solastnini več etažnih lastnikov, ni enotno urejeno. Stroka ne vidi nobenega razumnega razloga, zakaj je upravljanje stanovanjskih stavb urejeno drugače in drugje kot upravljanje poslovnih. Zato strokovnjaki že dolgo opozarjajo, da bi bilo smiselno področje upravljanja večlastniških stavb urediti ločeno in z enim predpisom. Priložnosti za to je bilo v zadnjih nekaj letih kar nekaj, a vse so bile zamujene in kaže, da bo tudi tokratna, ko je v postopku spreminjanja stanovanjski zakon.

### Zakaj razlikovati poslovne stavbe od stanovanjskih

Upravljanje poslovnih stavb je načeloma urejeno s stvarnopravnim zakonikom, ki je v razmerju do stanovanjskega zakona splošni predpis. Ker zadnji ureja zgolj lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, njegove veljavnosti ali uporabe ne gre kar enostavno širiti tudi na poslovne stavbe. Sicer se v praksi dogaja tudi to, kar je predvsem posledica pomanjkljive in podnormirane ureditve upravljanja v poslovnih stavbah ter realne potrebe, da se nekatera vprašanja uredijo. Običajno prav praksa pokaže potrebo po zakonski ureditvi posameznih vprašanj, zato se nam zdi nenavadno, da kljub opozarjanju stroke na pomanjkljivo regulacijo zakonodajalec temu še ni prisluhnil. Verjetno ni razlog samo v tem, da bi bilo za enovito ureditev upravljanja vseh večlastniških stavb potrebnega nekaj – verjetno napornega – usklajevanja med ministrstvi, pristojnimi za ene in druge stavbe. Tudi taka ureditev področja, ko je za ureditev upravljanja poslovnih stavb, ki je, kot že rečeno, urejeno v stvarnopravnem zakoniku, pristojno ministrstvo za pravosodje, za stanovanjske stavbe pa ministrstvo za okolje in prostor, je nekoliko nenavadna. Zagotovo pa to ni nepremagljiva ovira.

Ureditev upravljanja poslovnih stavb je pravzaprav zelo skopa. Zakon določa le, da mora imeti tudi poslovna stavba upravnika in oblikovan rezervni sklad, lastnikom pa nalaga sklenitev medsebojne pogodbe in opredeljuje način delitve skupnih stroškov. Že delitev stroškov pa je lahko v poslovnih stavbah precej večji izziv kot v stanovanjskih, saj so prve večinoma tehnično bolj opremljene in tudi način njihovega delovanja se lahko precej razlikuje. Bistveno pogosteje imajo npr. urejeno varovanje ali receptorsko službo, ki pa ne služi vedno in nujno vsem poslovnim prostorom. Sprejemanje odločitev med etažnimi lastniki poslovne stavbe ni posebej regulirano, tako kot je v stanovanjskih stavbah. V zadnjih lastniki odločitve s področja rednega upravljanja pod določenimi pogoji lahko sprejemajo na ponovljenih zborih lastnikov, v poslovnih stavbah pa ponovljenega zbora lastnikov sploh ne poznamo oziroma zbor zgolj z večino navzočih etažnih lastnikov ne more veljavno odločati. Že povišanje prispevka v rezervni sklad stavbe je v poslovnih stavbah lahko težava, saj niso osamljene interpretacije, da je v poslovnih stavbah za to (tudi če gre za financiranje rednega vzdrževanja) potrebno soglasje vseh lastnikov. Na področju stanovanjskih stavb pa tudi v sodni praksi ni več dileme, da je za to potrebno nadpolovično soglasje lastnikov, če je tako povišanje namenjeno financiranju sprejetega načrta vzdrževanja. Vsa ta vprašanja praksa rešuje tako, kot najbolje ve in zna. Tudi v poslovnih stavbah mora življenje teči dalje in tudi pri vsakodnevnem upravljanju je treba zagotavljati etažnim lastnikom občutek osnovne pravičnosti. Zato se praksa v poslovnih

stavbah pogosto naslanja na rešitve, ki jih ponuja stanovanjska zakonodaja, vključno z ureditvijo delitve skupnih stroškov. Četudi je bolj kot ne jasno, da ni absolutne pravičnosti na področju delitve skupnih stroškov in da tudi spodbujanje delitve glede na dejansko porabo ne daje vedno pričakovanih ali zelenih rezultatov, je vendarle treba reči, da je regulacija tega na stanovanjskem področju precej boljša. Za poslovne stavbe je edini zakonsko ponujeni kriterij solastniški delež ali enostavneje povedano kvadratni metri, ki pa se pogosto, vsaj pri delitvi obratovalnih stroškov, pokaže kot nesprejemljiv, tudi nelogičen in zato nepravičen.

Seveda ne moremo pričakovati, da bo ta vprašanja upravljanja urejal stvarnopravni zakonik kot temeljni zakon, ki ureja stvarne pravice, zato je toliko bolj jasna potreba, da se upravljanje vseh večlastniških stavb uredi na enem mestu, z enakimi načeli in izhodišči. Enotno in po enakih načelih mora biti zato urejen tudi nadzor nad izvajanjem vseh storitev upravljanja, ne da je to brez posebnih argumentov pridržano zgolj za stanovanjske stavbe. Navsezadnje je tudi položaj upravnika, njegova pooblastila in odgovornosti treba urediti na enem mestu in za vse enako.

Alma Pašanovič, SPL

za ZPN pri GZS