

Zavarovanje večstanovanjskih stavb in zakonodaja

Večina večstanovanjskih stavb na območju Slovenije je zavarovanih. Običajno zavarovanje uredi upravnik in to je tako že od gospodarske tranzicije v začetku devetdesetih let, ko so se stanovanja privatizirala in je začel veljati prvi stanovanjski zakon.

Po vsebini običajno upravniki uredijo, da se zagotovi kritje vsaj za primer požara ter za splošno odgovornost iz hišne in zemljiške posesti, v bolj opremljenih stavbah še za primer strojeloma. Tako ravnanje izhaja iz dejstva, da upravnik skrbi tudi za varovanje premoženja vseh lastnikov, ti pa so to sprejeli kot pozitivno in se praktično ni zgodilo, da bi vztrajali ali sploh podajali zahteve po tem, da bi bile stavbe nezavarovane, saj sta riziko in vsaj finančno breme za primer škodnega dogodka, predvsem katastrofalnega, za vsakega od lastnikov prevelika.

Dobra praksa

Vendar se v zadnjem obdobju okrog vsebin zavarovanja poraja vedno več vprašanj, ki pa sploh ne bi bila potrebna oziroma bi bila enostavno rešljiva z implementacijo dobre prakse v zakonodajo.

Upravljanje večstanovanjske stavbe je po stanovanjskem zakonu sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe. Za posle rednega upravljanja se štejejo zlasti posli obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, določitev ter razrešitev upravnika in nadzornega odbora ter oddajanje skupnih delov v najem. Dejansko pa stanovanjski zakon o zavarovanju večstanovanjskih stavb ne govori nikjer.

Življenje je polno nevarnosti. V nevarnosti so naše življenje, zdravje, premoženje. Tveganjem se tudi ob največji previdnosti težko izognemo, zato se zavarujemo. Namen zavarovanja je, da se nepredvideni in za vsakogar nepredvidljivi in variabilni izdatki (škoda) preoblikujejo v konstantne stroške (premija). S tem zavarovanje prispeva k splošni ekonomski varnosti posameznika in družbe kot celote.

Trenutna ureditev ni primerna

O zavarovanju, ki je vsaj tako pomembno kot zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom, če navedemo le eno od vsebin, ki je sicer navedena v stanovanjskem zakonu kot zadeva, za katero skrbi upravnik, zakon ne pravi nič. Prvič v okviru stanovanjske zakonodaje to obravnava pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, ki pa ne nalaga, da bi bilo zavarovanje nujno ali potrebno. Omenjeni pravilnik celo predvideva, da gre za vsebine, o katerih se lastniki odločajo z zelo visoko kvoto soglasij (75 odstotkov), in zaostri pogoje, ki so veljali do tedaj. Pri tem pozablja na to, da so stavbe praktično že zavarovane, niti ne omenja, kaj se zgodi, kadar se soglasje etažnih lastnikov ne doseže. Se v takem primeru zavarovalna polica prekine? Je to smiselno in pametno? Ali pravilnik kot podzakonski akt sploh sme poseči na področje, ki ga krovi akt, tj. zakon, sploh ne ureja, saj se v pravoiznanstvu ve, da se ne sme? S tako določbo se je namesto vzpostavitve reda tam, kjer ga morda še ni bilo, le povzročila dodatna zmeda, katere posledica je zgolj izguba časa.

Skupinsko proti individualnemu

V večstanovanjski stavbi morajo vsi etažni lastniki svojo lastninsko pravico na stanovanju izvrševati tako, da najmanj moti etažne lastnike drugih stanovanj in skupno rabo skupnih delov stavbe v etažni lastnini. Kaj pa, če v njihovem stanovanju pride do požara, zaradi katerega nastane škoda?

Prek upravnika je zavarovana stavba kot celota, vsi nepremični deli v stavbi. Zagotovljena so kritja za primere, ko se povzroči škoda tako v stanovanju kot v skupnih prostorih, napravah in instalacijah. Vendar želijo v zadnjem času posamezni lastniki urediti zavarovanja individualno in se izločiti iz skupnih polic, v praksi pa se pri tem pojavlja nemalo težav.

Seveda ima vsak lastnik absolutno lastninsko pravico na svojem stanovanju ali drugem prostoru, vendar če to ni ustrezno zavarovano in pride do škode (primer požara), ki se razširi na sosednja stanovanja in skupne prostore, bi moral zakon ščititi druge oškodovane. V praksi je nemogoče preverjati, ali je kakšno stanovanje dejansko zavarovano. Nemogoče je preverjati, kakšna je vsebina posameznih zavarovanj in kaj zajema. Ali so zavarovalne vsote primerne? Nemogoče je preverjati, ali je premija za vsako stanovanje pri vsakem lastniku plačana. Nemogoče pa je tudi urejati en škodni primer (prijava škode zavarovalnici in urejanje odprave škode je eno od opravil, ki jih izvaja upravnik) z dvema ali celo desetimi zavarovalnicami. En sam škodni primer!

Bistveno bolj zapleteno pa je reševanje škodnih primerov iz naslova hišne in zemljiške posesti, saj so dokazovanja odgovornosti zapletena in zgodbe nemalokrat končajo na sodišču, kjer se lahko torej za posamezni škodni primer pojavi nekaj predstavnikov zavarovalnic, kolikor je pač sklenjenih zavarovanj v eni večstanovanjski stavbi.

Več vprašanj kot odgovorov

V zvezi z zavarovanjem večstanovanjskih stavb se poraja več vprašanj kot odgovorov, ki pa bi jih morala pokriti zakonodaja. Pravila bi morala biti učinkovita in brez izjem. Zavarovanje večstanovanjske stavbe bi moralo biti uniformirano in veljati za vse lastnike v večlastniški stavbi enako in izhajati iz ene zavarovalne police, tako kot sicer v praksi velja že zdaj in kot se je izkazalo za zelo dobro in učinkovito, za lastnike pa najbolj racionalno.

Tu bi moral zakon zadeve urediti zaradi zaščite interesov vseh lastnikov v stavbi, ki so lahko oškodovani tako v svojem deležu na skupnih delih kot v svojem stanovanju, če se recimo požar, izliv vode ipd. razširi v njihovo stanovanje. Ščititi bi moral z obvezo zavarovanja celotne stavbe, podobno kot je obveza zavarovanje odgovornosti do tretje osebe pri avtomobilih, in ne puščati svobode odločanja posameznikom.

Martina Možina, SPL d.d.

Združenje upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami