

Kakšna je vloga upravnika stavbe

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

Zlasti pomembnost upravljanja stavb v etažni lastnini se torej izdatneje odraža tudi v predpisani obveznosti imenovanja upravnika kot nekakšnega skrbnika poslov upravljanja stavbe, v katerem pa se prepletata tako vloga zakonitega zastopnika etažnih lastnikov kot strokovnjaka za posle upravljanja stavbe, ki skrbi za uresničevanje interesov njenih etažnih lastnikov, hkrati pa tudi za uveljavitev na to vezanega javnega interesa, ki se odraža v predpisih s tega področja.

Pogodba o upravljanju

Ne glede na zakonsko obveznost imenovanja upravnika stavbe v stavbah, ki izpolnjujejo na to vezane zakonske pogoje (stavba z več kot dvema etažnima lastnikoma in več kot osmimi posameznimi deli), pa ima to opraviti predvsem z dispozitivnim razmerjem, ki ga med seboj urejajo etažni lastniki na eni in upravnik stavbe na drugi strani, in sicer s pogodbo o upravljanju, ki spada med pogodbe o naročilu storitev.

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 pogodbe, je lahko njena vsebina o upravljanju tudi drugačna od vsebine zakonskih določil s področja upravljanja. Razen v primerih, ko je nekaj izrecno zapovedano ali prepovedano, lahko stranki svoje razmerje uredita drugače, kot pa je urejeno v samem zakonu. V praksi tako obstajajo npr. pogodbe o upravljanju, ki so sklenjene za upravljanje več stavb v okviru soseske kot izvedbe enovitega gradbenega projekta. Smisel takšne pogodbe je namreč legitimen interes etažnih lastnikov za zagotavljanje enovite storitve upravljanja 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 posamičnih stavb, prihaja v presojanju veljavnosti takšnih pogodb nemalokrat do pavšalnega in s tem tudi napačnega obravnavanja s smislu, da kar v zakonu ni izrecno normirano, ne more biti pravnoveljavno.

Status in vloga upravnika

Pogodba o upravljanju torej uveljavlja princip dispozitivnosti v urejanju razmerij med upravnikom in etažnimi lastniki, pri čemer pa dokončen status upravnika in naravo slednjega vendarle določajo veljavni predpisi s področja upravljanja stavb. Iz njih je z namensko razlago predmetne zakonodaje mogoče razbrati osnovno izhodišče, in sicer da razpršeno lastništvo med množico etažnih lastnikov v stavbah povzroča znatna tveganja pri zagotavljanju ustreznega upravljanja stavbe in njene nemotene rabe v skladu z njenim namenom. Za odpravo omenjenih tveganj je torej treba upravljanje stavbe zakonsko obvezno poveriti upravniku, ki jih ustrezno odpravlja oz. zagotavlja nemoteno upravljanje

stavbe, pri čemer se od njega vsekakor pričakuje ustrezna strokovnost in tudi siceršnja organizacijska sposobnost opravljanja poslanstva, ki mu je zakonsko podeljen.

Glede na odsotnost normiranja izpolnjevanja pogojev za pridobitev statusa upravnika v trenutni zakonodaji bi bilo treba glede na zakonska pričakovanja na področju upravljanja stavb v prihodnosti vsekakor posvetiti pozornost tudi obveznemu zagotavljanju njegove strokovnosti in siceršnje usposobljenosti za izvajanje namena, ki mu ga priznava in podeljuje veljavna zakonodaja, ne pa ekscesnih primerov nestrokovnega postopanja nekaterih upravnikov reševati v razvrednotenju njegove vloge.

Ob robu priprav nove zakonodaje na področju upravljanja stavb v etažni lastnini je namreč pogosto mogoče zaslediti poudarke interesnih skupin posameznih etažnih lastnikov, da je treba upravniku odvzeti avtonomnost pri strokovnem vodenju upravljanja stavbe in mu podeliti vlogo zgolj nekakšnega administrativnega izvajalca navodil praviloma manjšine izpostavljenih posameznih etažnih lastnikov znotraj stavbe, pri čemer se povsem prezre osnovna izhodišča ter smisel, na katerem temelji vsa predmetna zakonodaja, in sicer da etažni lastniki zaradi nujnosti zagotavljanja ustreznega upravljanja stavbe v skladu s pričakovanji večine etažnih lastnikov za to pooblastijo za to strokovno usposobljenega upravnika, ki s tem sprejema njihovo zaupanje in na podlagi tega za svoje delo in strokovnost jasno prevzema tudi vso pripadajočo odgovornost.

Janez Ribnikar

Pravnik, SPL, d. d., član ZPN GZS