

# **PASTI (POD)ZAKONKEGA UREJANJA**

## **UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB**

Janez Ribnikar, SPL d. d.,  
član GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Upravljanju večstanovanjskih stavb pravni red namenja posebno pozornost, in sicer že v temeljnem zakonu stvarnega prava tj. Stvarnopravnem zakoniku ter nato nadalje v specialnejšem Stanovanjskem zakonu SZ-1, ki materijo podrobneje razdeljuje za t.i. večstanovanjske in stanovanjsko-poslovne stavbe. Pravna ureditev področja se nato nadaljuje tudi v množici pripadajočih podzakonskih predpisov, ki jih je izvršna oblast tj. področna ministrstva, prepoznala kot potrebna za izvrševanje zakonskih določil ali pa jih celo sprejela po izrecnem zakonskem nalogu k podrobnejši ureditvi v podzakonskem aktu. Vsi akterji na področju normativnega urejanja bi se morali zavedati temeljnih pravil sprejemanja predpisov in sicer, da mora biti podzakonski akt v skladu z zakonom, zakon v skladu z ustavo, pri vsem skupaj pa bi bilo potrebno vsekakor upoštevati tudi nesporno prepoznane cilje, ki naj bi jih postavljeni predpisi zasledovali.

### **PRAVILNIK O UPRAVLJANJU VEČSTANOVANJSKIH STAVB**

Kot temeljni podzakonski akt na področju upravljanja večstanovanjskih stavb, sprejet po nalogu v Stanovanjskem zakonu SZ-1, velja trenutno Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb. Namen slednjega je določitev načina delitve obratovalnih stroškov v večstanovanjski stavbi ter dodatna opredelitev poslov upravljanja ter pooblastil upravnika, v kolikor je zakonski predpis nedoločljiv v tej meri, da za samo izvrševanje potrebuje tudi dodatno opredelitev svoje vsebine. Pri slednjem je v skladu s pravili pravožnanstva upoštevati to, da podzakonski akt ne sme postavljati novih obveznosti ali prepovedi, ki niso vsebovane že v samem zakonu. V času od sprejetja pravilnika (2009) pa do danes se je nekaj ključnih določil pravilnika izkazalo, da so v nasprotju z zakonom in celo ustavo, kar bo tudi predstavljeno v nadaljevanju in bi jih bilo potrebno odpraviti oz. določiti na novo, saj v trenutni vsebini predstavljajo nezakonito oviro, ki preprečuje uresničevanje zakonsko pripoznanih ciljev na področju upravljanja večstanovanjskih stavb.

### **POGOJEVANJE UPRAVLJANJA S POPOLNIM SOGLASJEM**

Zakon določa, da so sredstva rezervnega sklada stavbe namenjena za potrebe vzdrževanja stavbe, sprejetega z večinskim soglasjem etažnih lastnikov v načrtu vzdrževanja stavbe. V istem odstavku zakon celo izrecno določa, da se sredstva rezervnega sklada uporabljajo za odplačevanje v te namene najetih posojil. Kljub predstavljeni zakonski ureditvi, pa se je v pravilniku pojavila dodatna omejitev, da za najem posojila v breme rezervnega sklada etažni lastniki potrebujejo popolno soglasje. Z ozirom, da finančne institucije pri svojem poslovanju postopajo poudarjeno restriktivno in upoštevajo tudi določila podzakonskih aktov, ki so v tem primeru v nasprotju s samim zakonom, takšno določilo v pravilniku predstavlja nezakonito oviro pri najemu posojila za učinkovito vzdrževanje stavbe ter neposredno preprečuje uresničevanje na to vezanega zakonsko pripoznanega cilja v skladu z večinskim soglasjem etažnih lastnikov po solastniškem deležu.

Na enak način s pogojevanjem popolnega soglasja med etažnimi lastniki pravilnik celo diskriminira etažne lastnike večstanovanjskih stavb, kjer imenovanje upravnika stavbe sicer ni obvezno. Zakon namreč za večstanovanjske stavbe izrecno zagotavlja imenovanje upravnika kot posel rednega upravljanja, za kar je potrebno soglasje večine etažnih lastnikov po solastniških deležih, medtem ko za stavbe, kjer imenovanje upravnika ni obvezno, v ničemer ne postavlja drugačnih pogojev za njegovo imenovanje. Na drugi strani diskriminatorno ter v nasprotju z zakonom kot tudi z ustavno zajamčeno enakopravno obravnavo pravilnik v teh primerih s svojim nezakonitim pogojem etažnim lastnikom praktično onemogoča imenovanje upravnika večstanovanjske stavbe.

### **ŠTEVILO UPORABNIKOV V STANOVANJU IN KAZNOVALNI NAMEN PRAVILNIKA**

Pravilnik je vzpostavil število uporabnikov v stanovanju kot ključ delitve nekaterih obratovalnih stroškov, pri čemer je izvajanje evidentiranja števila uporabnikov poveril upravniku stavb, brez jasnih dokaznih meril, ki bi vzdržala tudi morebitno sodno presojo. Upravniku je pri tem s pravilnikom celo naloženo, da v primeru nespoštovanja določi pravilnika glede prijave števila oseb s strani posameznega etažnega lastnika zanj upošteva »kazensko« število oseb za plačilo obratovalnega stroška. Takšna kaznovalno določilo je bilo s strani drugostopenjskih sodišč že spoznano kot nezakonito in protiustavno (*exceptio illegalis*), saj takšno kazenska določilo lahko predpisuje zgolj zakon. S tem se je podzakonska ureditev izkazala za neustrezno, ko ni mogoče zagotavljati ustreznega evidentiranja števila uporabnikov v stanovanju, na način, ki bi preprečeval morebitne zlorabe in zagotavljal pravično razporeditev stroškov med etažne lastnike. Trenutno nezakonito in motečo ureditev bi bilo mogoče odpraviti tudi na način, da se število uporabnikov preprosto odpravi kot veljaven ključ delitve, možnost česar je nekako napovedalo tudi že samo resorno ministrstvo.

**V luči napovedanih priprav nove zakonodaje na področju upravljanja večstanovanjskih stavb in ob upoštevanju zgoraj podanih ugotovitev velja dodaten premislek glede lahkotnosti obravnave spreminjanja dosedanje zakonodaje in terja vsekakor tudi predhodno skrb za uskladitev trenutnih podzakonskih aktov s samim zakonom ter ob tej priložnosti morda ponovno razjasnitev ciljev, ki jih želimo s predpisi zasledovati.**