

<sup>18</sup> Po podatkih Zdenke Kajdiž, vodje strokovne skupine za vzpostavitve RNO in poročanja v turizmu (AJ PES, Statistični svet z dne 25. maja 2017), znašajo stroški poročanja glede na analizo ocene administrativnih stroškov sedanje ureditve poročanja v turizmu na podlagi enotne metodologije za merjenje administrativnih stroškov poročevalcev 400.000 evrov in javnega sektorja 100.000 evrov stroškov.

gostih neposredno na spletnem portalu AJ PES prek spletne aplikacije eTurizem. Vsi izvajalci nastanitvenih obratov se morajo najkasneje do 28. februarja 2018 vpisati v RNO, nato pa sporočiti podatke o svojih gostih in nočitvah prek aplikacije eTurizem. S tem so izvajalci nastanitvenih obratov administrativno razbremenjeni, saj so prej (oziroma upoštevajo prehodno obdobje še do 28. februarja 2018) podatke sporočali trem ustanovam posebej, in sicer policiji, SURS-u

in občinam. Prednosti sprememb na področju sporočanja podatkov sobodajalcev sta stroškovna<sup>18</sup> in časovna učinkovitost, saj odprava administrativnih ovir razbremeni tako izvajalce nastanitvenih obratov kot tudi prejemnike podatkov. Skladno z navedenim je pričakovati, da bosta večja kakovost in ažurnost podatkov o nastanitvenih obratih in gostih pomembno vplivali tudi na strategije razvoja turizma v Sloveniji.



**Boštjan Udovič,**  
univ. dipl. pravnik,  
direktor GZS –  
Zbornice za poslovanje  
z nepremičninami

**V tem prispevku na temo upravljanja nepremičnin v Republiki Sloveniji bom nekaj besed namenil predvsem problematiki pogojev za opravljanje dejavnosti oziroma njihove odsotnosti in vplivu, ki ga ima takšna popolna deregulacija na tako občutljivem področju za izvajalce in uporabnike storitev upravljanja.**

## Pogoji za opravljanje upravljanja

- <sup>1</sup> Ur. l. RS, št. 69/03 in nast.  
<sup>2</sup> Ur. l. RS, št. 87/02 in nast.  
<sup>3</sup> Udovič, B.: Enotna ureditev upravljanja večlastniških nepremičnin. PP, št. 49-50, str. 17–18.  
<sup>4</sup> Ur. l. RS, št. 25/15 in nast.

V veljavni ureditvi je edini pogoj za opravljanje dejavnosti upravljanja določen v drugem odstavku 49. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1).<sup>1</sup> Skladno z navedeno določbo je lahko upravnik pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami oziroma je eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določitev upravnika nanaša. Najprej moram omeniti, da Stvarnopravni zakonik (SPZ)<sup>2</sup> podobne določbe ne vsebuje, zato navedena ureditev velja zgolj za upravnike v večstanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavbah. Za upravljanje ostalih stavb v etažni lastnini torej sploh ni nobenih pogojev. To je le ena od negativnih posledic razdrobljene ureditve področja upravljanja, o kateri pa sem podrobneje pisal v enem od prejšnjih prispevkov.<sup>3</sup>

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da za opravljanje dejavnosti upravljanja v Republiki Sloveniji ni praktično nobenih strokovnih, kadrovskih, kapitalskih ali drugih pogojev. Registracije dejavnosti niti ne jemljem kot poseben pogoj, saj jo brez težav lahko izpolni vsak gospodarski subjekt. Za vsakogar, ki na trg vstopa, je verjetno kratkoročno gledano takšna ureditev dobrodošla, saj lahko dejavnost prične opravljati praktično takoj, če le najde stranke, ki mu zaupajo. Na podlagi izkušenj pa lahko brez težav ugotovimo, da je v Sloveniji etažnih lastnikov, ki »padajo« na populistično propagando in/ali predvsem nizke, pogosto celo prenizke, cene, še vedno veliko.

*V strokovnih krogih smo pristojno ministrstvo že večkrat opozarjali, da je dejavnost upravljanja (predvsem večstanovanjskih) stavb v etažni lastnini preveč pomembno področje, da bi bilo popolnoma deregulirano in v celoti prepuščeno tržnim razmeram.*

Temu ne nazadnje pritrjuje tudi zakonodajalec, saj sicer področju upravljanja večstanovanjskih stavb ne bi namenil tako obsežnega dela SZ-1. A kljub temu za same izvajalce storitev ni predvidel nobenih pogojev. Po podatkih Geodetske uprave je v Sloveniji v večstanovanjskih stavbah več kot 24.500 stanovanj, ki so skupaj vredna skoraj 27 milijard evrov. V to sploh niso vključeni podatki o drugih delih stavb, ki se nahajajo v večstanovanjskih ali stanovanjsko-poslovnih stavbah, še manj pa o tistih delih, ki so v drugih stavbah v etažni lastnini. Je pa že ta podatek dovolj za ugotovitev, da gre za izjemno visoko premoženje, katerega pretežni del je v lasti fizičnih oseb. In vendar zakonodajalec do sedaj ni smatral, da bi bilo za upravljanje s takšnim premoženjem treba izpolnjevati kakršnekoli pogoje.

*Če to primerjamo s stanjem v nekaterih drugih primerljivih dejavnostih, lahko ugotovimo, da je položaj povsem drugačen.*

Tako na primer Zakon o bančništvu (ZBan-2)<sup>4</sup> za upravljanje finančnih sredstev subjektom (bankam in hranilnicam) postavlja izjemno ostre pogoje. Podobno Zakon o trgu finančnih instrumentov (ZTFI) predvideva visoke vstopne pogoje za borzno-posredniške hiše, ki upravljajo z vrednostnimi papirji. Upravljanja z nepremičninami pa se lahko skladno z veljavno zakonodajo loti praktično vsak, čeprav lahko tudi pri opravljanju te dejavnosti ob nestrokovnem ravnanju uporabnikom storitev, torej etažnim lastnikom, hitro nastane izjemno velika škoda. Seveda področja niso povsem primerljiva, kljub temu pa ob takšni primerjavi lahko ugotovimo, da področju upravljanja nepremičnin Republika Slovenija žal ne namenja ustrezne pozornosti.

Zanimiva je tudi primerjava z nekaterimi drugimi evropskimi pravnimi sistemi. Avstrijska ureditev nam je verjetno, tako

geografsko kot po vsebini, najbližje. Poleg tega je avstrijska zakonodaja na področju upravljanja etažne lastnine med najmodernejšimi v Evropi, saj je področje generalno urejeno z zakonom o etažni lastnini iz leta 2002. Avstrijska področna zakonodaja pod istim terminom »nepremičninski zaupnik« zdi združuje nepremičninske posrednike, upravnike nepremičnin in etažnih stavb ter investitorje oziroma graditelje.

*Za te poklice veljajo tudi pogoji za opravljanje dejavnosti. Ko pridobijo naziv, se lahko vključijo v regionalna združenja in opravljajo dejavnost.*

Vsi zaposleni v dejavnosti so se dolžni tudi redno usposabljanje, pri čemer nosilec dejavnosti odgovarja tudi za morebitno neusposobljenost sodelavcev ali pooblaščenec. Tako za upravnike kot za posrednike so predpisani tudi pogoji za opravljanje dejavnosti, in sicer diploma ustrezne smeri in vsaj eno leto delovnih izkušenj ali potrdilo o poklicni kvalifikaciji, pri čemer se za različne smeri in stopnje izobrazbe zahtevajo različne delovne izkušnje. Določena so tudi specifična znanja, ki jih morajo imeti upravniki nepremičnin. Ta ustrezajo aktivnostim, ki jih morajo izvajati (vključena so tudi znanja na področju izterjave in plačevanja stroškov). Poleg tega pa mora imeti upravnik sklenjeno zavarovanje v višini najmanj 100.000 evrov za vsako pogodbeno razmerje, pri čemer odbitna franšiza ne sme presežati 5 odstotkov.

Tudi v Franciji je poklic upravnika strogo reguliran in ga lahko opravljajo le tisti, ki od pristojnega okrožja pridobijo patent oziroma potrdilo o strokovni usposobljenosti. Potrdilo se izda z veljavnostjo 10 let in dovoljuje tudi opravljanje nalog nepremičninskega posrednika. Za pridobitev je treba imeti diplomu (pravo, ekonomija, arhitektura ali inženiring) ali srednješolsko izobrazbo in opravljen triletni strokovni program upravljanja z nepremičninami ter triletno delovno izkušnje v podjetju za upravljanje z nepremičninami. Poklic lahko opravljajo tudi tisti, ki nimajo srednješolske izobrazbe, vendar se v tem primeru zahtevajo precej daljše delovne izkušnje. Pogoja za pridobitev potrdila o strokovni usposobljenosti sta tudi veljavna zavarovalna polica za zavarovanje poklicne odgovornosti in odškodninske odgovornosti za škodo, povzročeno tretjim osebam, ter bančna (ali zavarovalna) garancija, namenjena zavarovanju morebitne odgovornosti v razmerju do etažnih lastnikov zaradi nezakonitih ali nestrokovnih ravnanj upravitelja v vrednosti najmanj 110.000 evrov.

*Opravljanje nalog upravnika brez pridobljenega potrdila o strokovni usposobljenosti je kaznivo dejanje ter se kaznuje z zaporom do šest mesecev in denarno kaznijo do 7.500 evrov.*

Imenovanje upravnika brez izpolnjenih pogojev za opravljanje dejavnosti pa je nično. Edina izjema je ta, da dejavnost v stavbi opravlja eden od etažnih lastnikov (ali njegov sorodnik).<sup>5</sup> Tudi če je upravnik eden od etažnih lastnikov, pa mora spoštovati pravila, ki se nanašajo na upravljanje, predpostavlja pa se tudi, da razpolaga z ustreznimi tehnično-finančno-pravnimi znanji. Tudi njegove odgovornosti so enake, kot če bi bil strokovnjak. Profesionalni upravnik mora na vseh dokumentih navajati številko licence in kraj njene izdaje ter izdajatelja, pa tudi svojega garanta. Vse te informacije mora objaviti tudi v vsaki stavbi, v kateri izvaja svojo dejavnost.

V Nemčiji sicer posebni pogoji za opravljanje dejavnosti niso predpisani, vendar gre za eno najstarejših ureditev upravljanja z etažno lastnino. Je pa po spremembi veljavne zakonodaje v Nemčiji od 1. januarja 2018 obvezno dodatno usposabljanje (20 ur v obdobju treh let) za aktivne upravnike. V nekaterih državah (na primer Avstrija in Belgija) je za upravnike obvezna tudi vključitev v stanovska združenja.

V Republiki Sloveniji, kot navedeno, za zdaj ni nobenih materialnih pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin.

*Stroka sicer v tem smislu predlaga različne rešitve, izmed katerih lahko izpostavimo predvsem kapitalsko oziroma finančno ustreznost upravnikov, njihovo ustrezno kadrovske strukturo, usposabljanje oziroma izobraževanje zaposlenih in obvezno zavarovanje odgovornosti.*

Za vsakega od teh pogojev bi lahko navedli kar nekaj argumentov, pa to verjetno niti ni potrebno. Mogoče gre posebej poudariti le idejo o kapitalski/finančni stabilnosti upravnika. Na podlagi nekaterih primerov iz preteklosti lahko ugotovimo, da so bile ravno finančne težave tiste, ki so posamezne upravnike vodile celo v zlorabe sredstev rezervnih skladov. Ravno zato je po mojem mnenju treba finančni stabilnosti upravnikov v povezavi z obveznim zavarovanjem poklicne odgovornosti nameniti posebno pozornost. Vse navedene pogoje bi seveda ob izbiri upravnika preverjali sami etažni lastniki, vendar je to v tem trenutku povsem utopično pričakovati, še posebej ob upoštevanju pasivnosti velikega števila etažnih lastnikov. Bi bilo pa takšno preverjanje pogojev s strani etažnih lastnikov posamezne stavbe tudi precej neracionalno početje, če lahko te zadeve ustrezno uredi že zakonodajalec. V trenutni situaciji smo sicer etažnim lastnikom skušali pomagati tudi na Zbornici za poslovanje z nepremičninami z uvedbo certifikata »Zaupanja vreden upravnik«. Upravniki, ki želijo pridobiti omenjeni certifikat, morajo namreč izkazati izpolnjevanje zgoraj omenjenih pogojev (kapitalska ustreznost, kadrovska sposobnost in usposabljanje zaposlenih, zavarovanje odgovornosti) pa tudi nekaterih drugih, ki so za učinkovito opravljanje dejavnosti nujno potrebni (varnost sredstev rezervnih skladov, nekažnovanost ipd.).

Kljub temu upam, da bo certifikat v takšni ali drugačni obliki zgolj dopolnitev državne regulative, ki bi morala zagotoviti, da upravniki nepremičnin izpolnjujejo vsaj osnovne pogoje. Podobna rešitev izhaja tudi iz Izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje iz januarja 2017,<sup>6</sup> na podlagi katerih naj bi Ministrstvo za okolje in prostor pristopilo k pripravi zakonskih sprememb. Ministrstvo pa je v tem trenutku očitno zavzelo nekoliko drugačno stališče. Iz predstavitve izhodišč MOP za novo zakonsko ureditev upravljanja stavb v etažni lastnini, ki so bila predstavljena na 28. posvetu Poslovanje z nepremičninami v Portorožu 9. novembra 2017, namreč izhaja, da v okviru vzpostavitve pogojev za opravljanje upravniških storitev ministrstvo načrtuje zgolj uvedbo licenciranja t. i. operativnega upravnika. Predlog je v tem delu sicer dobrodošel in koristen, še zdaleč pa ni zadosten, saj so se že omenjene zlorabe položaja s strani posameznih upravnikov dogajale iz popolnoma drugih razlogov. Te pa po mojem mnenju ustrezno naslavlja zgolj prej omenjeni predlogi, ki se nanašajo predvsem na gospodarske subjekte, ki dejavnost izvajajo.

<sup>5</sup> Določba je pogosto tarča kritik in polemik, vendar še vedno velja, saj pomeni izvrševanje načela, da lahko vsak upravlja s svojo lastnino.

<sup>6</sup> Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje je po naročilu Ministrstva za okolje in prostor izdelala projektna skupina Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani pod vodstvom prof. dr. Mihe Juharta.