

## Upravniki znova na tnalu interesnih bojev

Boštjan Udovič,  
direktor, GZS – ZPN

V zadnjem času smo spet priča očitno usklajeni akciji za okrnitev ugleda dejavnosti upravljanja nepremičnin. Prizadevanja so dobila zagon z javno izraženimi stališči Agencije za zavarovalni nadzor, v katerih ta napačno interpretira določbe Stanovanjskega zakona, s čimer neupravičeno posega v poslovanje upravnikov, posledično pa tudi v pravice etažnih lastnikov. Stališče agencije je tudi v očitnem nasprotju z relevantno sodno prakso, ki izhaja iz odločitev višjih in vrhovnega sodišča (npr.: VSL sodba I Cpg 305/2010, VSL sodba I Cpg 1119/2013, VSL sodba II Cpg 388/2016, VSL sodba II Cpg 1643/2014 in VSM sodba I Cpg 517/2014).

V omenjenih stališčih agencija namreč ugotavlja, da upravnik na podlagi določbe 54. člena Stanovanjskega zakona nima pravice do nadomestila od zavarovalnice za storitve, ki jih dejansko opravlja za etažne lastnike, saj je navedeno že zaobjeto v mesečnem plačilu na podlagi pogodbe o opravljanju upravniških storitev. Ob tem je agencija očitno spregledala dejstvo, da so upravniki na podlagi pogodb o poslovnem sodelovanju z zavarovalnicami nekatere storitve izvajali zanje, in ne za etažne lastnike. Predvsem gre seveda za prevzemanje obveznosti plačila celotnega računa ob njegovi zapadlosti, prevzemanje obveznosti izterjave neplačanih obveznosti od etažnih lastnikov in nenazadnje prevzemanje tveganj za neplačilo posameznih obveznosti. Te storitve oziroma tveganja namreč na podlagi določbe 71. člena SZ-1 nosijo dobavitelji, torej tudi zavarovalnice. Na podlagi navedene določbe je namreč upravnik dolžan tretjim osebam izpolniti zapadle denarne obveznosti glede na prejeta plačila od posameznega etažnega lastnika, za neporavnane obveznosti pa tretji osebi (torej dobavitelju) na njen poziv posredovati podatke o etažnem lastniku, ki ni plačal svojega dela. S tem pa je dolžnost upravnika v smislu SZ-1 izčrpana in dodatne storitve, ki so lahko dogovorjene z dobavitelji, ne morejo biti vključene v storitve upravljanja.

Navedeno pomeni, da upravnik zavarovalnicam ni dolžan plačevati računov v celoti. Če se o tem z zavarovalnico kljub temu dogovori, pa je za to seveda upravičen do plačila. Nenazadnje bi zavarovalnica, če bi izterjevala sama in tudi nosila riziko neplačila posameznih etažnih lastnikov, s tem utrpela bistveno večje stroške, kot je plačilo upravniku. Po podatkih naših članov povprečno skoraj dva odstotka vseh obveznosti etažnih lastnikov ostane neizterjanih, v nekaterih stavbah pa so še bistveno višji. Plačilna disciplina namreč ni enaka niti po posameznih stavbah niti po regijah. Ogromni so tudi stroški izterjave zapadlih terjatev in s tem povezane administracije. V primeru, da se zavarovalnica z upravnikom o tem ne dogovori, seveda skladno z določbo 71. člena Stanovanjskega zakona, te stroške in riziko neplačila nosi sama.

Agencija je očitno spregledala tudi dejstvo, da so pogodbe o poslovnem sodelovanju pripravljale zavarovalnice, in ne upravniki. Priča smo torej absurdni situaciji, v kateri zavarovalnice upravnike silijo v sklepanje pogodb, s katerimi prevzamejo obveznost celotnega plačila posameznega računa in izterjave neplačanih obveznosti od etažnih lastnikov ter posledično tveganje neplačila, na drugi strani pa so potem demonizirani, ker za to dodatno (!) storitev zahtevajo pravično plačilo. Za druge dobavitelje takšen način sodelovanja ni sporen oziroma je edini smiseln. Zavarovalnice pa so, očitno pod vplivom nekaterih interesov, takšno obliko sodelovanja začele problematizirati.

Združenje upravnikov nepremičnin je od agencije nemudoma zahtevalo korekcijo oziroma preklic izraženih stališč, vendar je pri tem naletelo na gluha ušesa. Posledično smo svojim članom predlagali, da se do sistemske ureditve področja pri poslovanju z zavarovalnicami dosledno držijo določbe 71. člena SZ-1 in zavarovalnicam račune plačujejo glede na prejeta plačila posameznih etažnih lastnikov. Takšna rešitev pa bo na koncu verjetno najbolj škodovala ravno etažnim lastnikom.

Člani združenja obenem izražajo začudenje, da se Agencija za zavarovalni nadzor ukvarja z regulacijo področja upravljanja večstanovanjskih stavb, ne opravlja pa svojega temeljnega poslanstva, torej nadzora nad delom zavarovalnic in zavarovalnih agentov. V svojem delovanju se namreč upravniki pogosto srečajo s primeri, ko zavarovalni agenti potrošnikom (v tem primeru etažnim lastnikom) ponujajo zavarovanja njihovih nepremičnin, čeprav so te že zavarovane na podlagi druge pogodbe, etažni lastniki pa temu pogosto nasedejo in sklenejo takšne pogodbe. Tako zavarovalec zavarovalno premijo za isto nepremičnino plača dvakrat (enkrat kot skupni del večstanovanjske stavbe, drugič pa kot del svoje lastne nepremičnine). S tem pa dejansko v številnih primerih pride do prezavarovanja. Dodatna težava nastopi ob morebitnem uveljavljanju škodnih zahtevkov, saj je zavarovanec upravičen uveljavljati le škodo po eni od zavarovalnih pogodb. To pa bi bila nedvomno naloga, s katero bi se morala agencija prednostno ukvarjati in potrošnike zaščititi pred takšnimi ravnanji zavarovalnic oziroma zavarovalnih agentov.