

Vloga upravnika pri zagotavljanju plačila za obratovanje stavbe

Janez Ribnikar, univ. dipl. prav.

SPL, d. d., član ZPN GZS

Že v dosedanjih prispevkih je bilo večkrat poudarjeno, da družbeni red namenja področju upravljanja stavb v etažni lastnini posebno pozornost, kar se kaže tako v zakonskem normiranju dejavnosti z množico predpisov, njen pomen pa se kaže tudi v medijskem poročanju o razmerah na tem področju v interesu širše javnosti. Pri medijskem »pokrivanju« problematike je bilo v zadnjem času vse več napačnih predstavitev, ki ne temeljijo na dejanskem stanju, še manj pa na strokovnih in pravnih okvirih, ki so ne nazadnje tudi legitimni cilji na področju upravljanja stavb. Kot pomemben segment je bilo v zadnjem času tako posebej izpostavljeno razmerje med dobavitelji blaga in storitev, ki so potrebne za nemoteno obratovanje stavbe, ter etažnimi lastniki in njihovim zakonitim zastopnikom, tj. upravnikom.

Kaj vse zahteva obratovanje stavbe

Stanovanjski zakon (SZ-1) opredeljuje obratovanje večstanovanjske stavbe kot *»sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe«*. Takšna povsem korektna zakonska opredelitev obratovanja v praksi pomeni npr. dobavo vode, energentov, odvoz smeti, zavarovanje stavbe kot celote, hišniška opravila, varstvo pred požarom, čiščenje in podobno. Praviloma za zagotavljanje teh storitev in dobav upravnik v imenu etažnih lastnikov sklene pogodbo z izbranim dobaviteljem. S tem se začne pogodbeno razmerje med njimi. Ker je z zakonom (70. člen SZ-1) izrecno prepovedana solidarna odgovornost etažnih lastnikov za prejete dobave, tako z izvedeno dobavo dobavitelj kot upnik vstopa v razmerje z množico posameznih etažnih lastnikov kot dolžnikov. Odveč je poudarjati, da prinaša navedeno dejstvo dobavitelju znatnejše tveganje za nepopolno plačilo sicer korektno izvedene dobave.

Dobavitelj – etažni lastniki – upravnik

Za izvedene posle obratovanja se torej ustvari razmerje med dobaviteljem in etažnimi lastniki, ki jih sicer v skladu z zakonom in pogodbo o upravljanju zastopa upravnik, in sicer z dobaviteljem v imenu etažnih lastnikov sklene pogodbo, prejete račune dobavitelja za opravljene dobave pa obračuna etažnim lastnikom stavbe. Na tej podlagi nato upravnik sprejema plačila posameznih etažnih lastnikov, ki jih je ob zapadlosti terjatve dolžan posredovati dobavitelju, in sicer v skladu z 71. členom SZ-1 zgolj v višini sredstev, ki jih je za ta namen upravnik prejel od etažnih lastnikov. Tako kot niso etažni lastniki dolžni zalagati plačila za morebitne druge etažne lastnike neplačnike, je to še toliko manj dolžan storiti upravnik kot njihov zastopnik. Za izterjavo posameznega etažnega lastnika neplačnika je pristojen neposredno in samo dobavitelj kot upnik terjatve, ki mu upravnik na podlagi zakona odstopi podatke o dolžnikih. V upniško-dolžniškem razmerju sta torej izključno dobavitelj in posamezni etažni lastnik kot dolžnik.

Tako je dobavitelj soočen z znatno povečanim rizikom neporavnane terjatve, ki jo bo moral izterjevati od vsakega posameznega etažnega lastnika posebej. Zato se dobavitelji odločijo in ponudijo svoje terjatve v poroštvo popolnega plačila tretjim osebam, ki so pripravljene za ustrezno nadomestilo po zagotovitvi popolnega plačila prevzeti izterjavo dolžnikov. Tu se kot subjekti z največ izkušnjami in koncentracijo siceršnje izterjave zoper etažne lastnike dolžnike kot najprimernejši izpostavijo prav upravniki. V primeru ustrezne ponudbe se kot porok dobavitelju zavežejo k popolnemu plačilu izvedenih dobav ter s tem nase prevzamejo izterjavo dolžnikov, ki je zaradi morebitne neizterljivosti dolžnika lahko tudi trajno neuspešna.

Zadnje medijske obravnave opisanega so brez upoštevanja konkretnih dejstev povsem nestrokovno, pa tudi nekorektno ter v izključni želji senzacionalizma predstavljale kot prejetanje provizije upravnika, ki je zaradi tega odgovoren za višji strošek za končnega potrošnika dobave, kar pa seveda ne drži. Provizija v skladu z zakonom jasno predstavlja nagrado za sklenitev posla med strankami, o čemer pa v konkretnem primeru nikakor ni mogoče govoriti. V tem primeru gre namreč za to, da upravnik nase prevzema breme izterjave dolžnikov namesto dobavitelja, če se za to dogovorita. Sama cena dobave je še vedno v popolni domeni dobavitelja. V konkretnem primeru torej upravnik zaradi izkazane strokovnosti in kapitalske ustreznosti prevzema poroštvo do dobavitelja, s čimer kvečjemu dodatno olajša izvedbo kakovostnih dobav za etažne lastnike; dobavitelji bi se sodelovanju z etažnimi lastniki v nasprotnem primeru raje izogibali oz. neizterjane dobave kompenzirali z dražjimi za tiste, ki svoje obveznosti redno poravnavaajo.