

Zamenjava upravnika običajno ni pretežka naloga

Boštjan Udovič,
direktor, GZS – ZPN

V zadnjem času se v okviru strokovne razprave o prihodnji stanovanjski zakonodaji kot eden od razlogov za potrebo po spremembah obstoječih zakonskih določb pogosto navaja tudi zahtevnost postopka zamenjave upravnika. Tudi člani Združenja upravnikov nepremičnin pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami se strinjamo, da bi bil lahko ta postopek v zakonu nekoliko bolj enostavno urejen, predvsem pa bolj določen, s čimer bi preprečili morebitne različne interpretacije. Strinjamo se tudi s tem, da je možnost zamenjave upravnika za etažne lastnike najučinkovitejša točka nadzora nad njegovim delom in tudi eno od orodij za dvig kakovosti storitev na področju upravljanja nepremičnin. Obenem pa ne sme postati nadomestek za kakovostno komunikacijo z upravnikom, saj lahko etažni lastniki že v okviru odnosa z obstoječim upravnikom pogosto rešijo marsikatero težavo.

Nikakor pa se ne moremo strinjati z nekaterimi stališči, da je zamenjava upravnika po sedanjih pravih praktično nemogoča. To ne nazadnje dokazujejo tudi empirični podatki. Z namenom ustrežnejšega obveščanja javnosti in na dejstvih utemeljene strokovne razprave smo namreč v preteklih mesecih na GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami preverili podatke pri vseh organih, ki v Republiki Sloveniji vodijo registre upravnikov, torej pri vseh upravnih enotah in javnih stanovanjskih skladih. Prejeti odgovori izkazujejo, da je bilo na območju celotne države v letu 2015 zamenjanih 366, v letu 2016 pa 267 upravnikov, skupaj torej 633 v dveh letih. Ob tem se je treba zavedati, da je vpis v register upravnikov zgolj deklaratorne narave, zato je neobvezen, kar pomeni, da je bilo zamenjav v navedenem obdobju verjetno še več.

Glede na navedeno je očitno, da zamenjava upravnika le ni tako zahtevna in zapletena naloga, kot trdijo nekateri, oziroma gre najpogosteje za navadno posploševanje, ki pa lahko tudi izjemno negativno vpliva na javno mnenje. Zato je nujno, da se o tako pomembnih vprašanih pogovarjamo na podlagi dejanskih podatkov. Le tako je lahko razprava strokovna, posledično pa tudi rezultati, do katerih pride.

Ne glede na to je nekako razumljivo, da je lahko zamenjava upravnika v nekaterih primerih tudi zahtevnejša. Po naših izkušnjah gre predvsem za nepremičnine z veliko etažnimi lastniki, saj je treba v odločanje vključiti precej več odločevalcev. Nekateri primeri dobre prakse pa kažejo na to, da lahko etažni lastniki s pravilnim pristopom in ustrezno medsebojno komunikacijo tudi takšne postopke razmeroma hitro in učinkovito zaključijo. Najpogosteje pa se zaplete, ko etažni lastniki zaradi takšnih in drugačnih razlogov ne morejo doseči ustrezne stopnje soglasja, torej ko se za zamenjavo ne odloči večina. Včasih je to lahko posledica pasivnosti nekaterih etažnih lastnikov, ki je tudi sicer velika slabost upravljanja večstanovanjskih stavb v Republiki Sloveniji, v nekaterih primerih pa gre za nestrinjanje med njimi. V obeh primerih seveda s potekom časa narašča frustracija tistih, ki si za zamenjavo upravnika prizadevajo, s tem pa tudi njihovo nezadovoljstvo z obstoječim upravnikom. Pogosto prihaja tudi do različnih obračunavanj in groženj med posameznimi etažnimi lastniki, niso pa tako redki niti primeri, v katerih nekateri prestopijo mejo dovoljenega in posežejo po nezakonitih korakih, kot je ponarejanje podpisov.

In če si tudi stroka želi, da bi bili postopki zamenjave upravnika enostavni in hitri, kadar med etažnimi lastniki obstaja večinsko soglasje, pa si nikakor ne moremo želeti ali prizadevati za to, da bi bile zamenjave izvedljive tudi v primerih, ko takšnega soglasja ni. S tem bi namreč posegali v pravico etažnih lastnikov do odločanja, ki seveda zajema tudi pravico do neodločanja oziroma pasivnosti. Brez demokratičnih postopkov sprejemanja odločitev si namreč nikakor ni mogoče zamisliti učinkovitega in poštenega upravljanja večlastniških stavb. To pa je dejstvo, ki ga nekateri še vedno izjemno težko razumejo. Življenje v večstanovanjskih stavbah namreč nujno pomeni, da so veljavne le tiste odločitve, ki jih etažni lastniki sprejmejo z ustrezno večino. To pa vedno pomeni, da z odločitvijo ne morejo biti vsi zadovoljni. Vendar pa se mimo tega ne da. V nasprotnem primeru bi

namreč upravljanje stavb prepustili aktivnim skupinam ali celo posameznikom, ki si v vsakem primeru prizadevajo najprej za lastne interese. S tem pa s posameznimi odločitvami ne bi bila nezadovoljna zgolj manjšina etažnih lastnikov, ampak včasih celo večina v posamezni stavbi. Ob tem velja omeniti tudi ne tako redke primere, ko zaradi pasivnosti večine nekaj aktivnih posameznikov z nadlegovanjem sosedov in zbiranjem podpisov od vrat do vrat pridobi potrebna soglasja za zamenjavo upravnika. Takšna ravnanja, ki so lahko posledica nekaterih interesov posameznikov, ne pa konkretnega nezadovoljstva z delom upravnika, v nadaljevanju vodijo v splošno nezadovoljstvo v stavbi.

Ob upoštevanju vsega navedenega pa še vedno obstajajo ukrepi, s katerimi bi lahko postopek zamenjave upravnika poenostavili, ne da bi s tem posegli v pravico odločanja etažnih lastnikov. Nekateri konkretni predlogi gredo predvsem v smer uvedbe enotnega obrazca in bolj jasnega zapisa določb. Po drugi strani pa je v primeru sporov treba zagotoviti tudi udeležbo zunanjega razsodnika in učinkovito pravno varstvo pravic manjšine etažnih lastnikov pa tudi razrešenega upravnika. S tega vidika bi lahko k zmanjšanju težav veliko pripomogla tudi uvedba konstitutivnosti vpisa v register upravnikov, saj bi v takšnem primeru o upravniku odločal pristojni organ. Tudi to pa je eden od predlogov strokovne skupine pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami.

Prepričani smo, da se bomo o teh vprašanjih lahko pogovarjali tudi na letošnjem posvetu, že 28. po vrsti, Poslovanje z nepremičninami, na katerem v sodelovanju s Slovenskim nepremičninskim združenjem FIABCI gostimo tudi nekatere tuje strokovnjake, s katerimi bomo lahko osvetlili tudi načine reševanja podobnih težav v tuji praksi.