



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

Čeprav v javnosti, tako laični kot strokovni, že nekaj časa poteka intenzivna razprava o spremembah na področju upravljanja nepremičnin, so številna pomembna vprašanja še vedno zapostavljena. Eno od teh, ki pogosto (običajno negativno) vpliva na zadovoljstvo etažnih lastnikov, so njihova razmerja z upravniki. Pri tem gre predvsem za jasno opredelitev pristojnosti tako upravnika kot etažnih lastnikov.

## Nesoglasja med etažnimi lastniki in upravniki

<sup>1</sup> Ur. l. RS, št. 87/02 in nastl.

<sup>2</sup> Ur. l. RS, št. 69/03 in nastl.

Zakonske določbe v praksi ne bi smele dopuščati tako različnih interpretacij, da to vpliva na razmerja med etažnimi lastniki in tudi med etažnimi lastniki in upravnikom. Žal pa se zaradi nedorečenosti ključnih vprašanj to prepogosto dogaja. Ob pripravi zakonskih sprememb je zato nujen tudi pregled obstoječe ureditve pristojnosti etažnih lastnikov in upravnika ter ureditve razmerij med njimi.

### Preohlapno določene pristojnosti upravnikov

Razmerja med etažnimi lastniki ureja že Stvarnopravni zakonik (SPZ)<sup>1</sup> v 4. oddelku. V četrtem odstavku 118. člena so navedena tudi pooblastila upravnika. Žal pa so določbe SPZ pri določanju pristojnosti upravnikov preveč splošne. Nekoliko podrobneje so pooblastila in pristojnosti upravnika urejeni v Stanovanjskem zakonu.<sup>2</sup> Ključna pooblastila ta določa v 50. členu, posamezne pristojnosti pa so urejene tudi v drugih določbah. Dodatno seveda lahko pooblastila in obveznosti upravnika določa tudi pogodba o opravljanju upravniških storitev (54. člen). Žal pa lahko na podlagi primerov iz prakse brez težav ugotovimo, da so pristojnosti upravnikov v večjem delu določene preohlapno, kar v vsakdanjem življenju povzroča številna trenja med njimi in etažnimi lastniki. To postane še očitnejše pri upravljanju poslovnih stavb, kjer se lahko opremo zgolj na zelo splošne določbe SPZ. To je eden od pomembnih razlogov za stališče stroke, da je za upravljanje nepremičnin z več lastniki treba sprejeti enoten zakon, ki bo področje urejal celovito, o čemer smo pisali že v enem od preteklih prispevkov.

Pomanjkljiva zakonodaja pa seveda ni edini vir težav na trgu. Včasih gre tudi za neustrezno razumevanje predpisov tako upravnikov kot etažnih lastnikov. Takšno nerazumevanje pa v praksi pogosto vodi do sporov in nesoglasij. Na eni strani posamezni upravniki včasih ne razumejo vloge, ki jim jo daje zakon, pogosteje pa težave izvirajo iz nerazumevanja njegove vloge pri posameznih etažnih lastnikih.

*Ti namreč od upravnika pogosto zahtevajo izvajanje dejavnosti, za katere upravnik sploh ni pristojen, včasih pa bi izvajanje vseh nalog, ki mu jih nalagajo, predstavljalo celo neposredno kršenje zakonskih določb.*

S tem so povezani pogosti primeri, ko etažni lastniki od upravnika pričakujejo aktivno vlogo pri reševanju sosedskih sporov ali celo sankcioniranje »neposlušnih« etažnih lastnikov ali uporabnikov. Pogosti so tudi spori pri delitvi najrazličnejših obratovalnih stroškov, saj etažni lastniki od upravnika pričakujejo precej aktivnejšo vlogo pri ugotavljanju oziroma določanju števila uporabnikov posameznega dela stavbe, kot mu jo prepušča zakon. Že vse od uvedbe rezervnega sklada so upravniki v številnih primerih soočeni tudi s pričakovanji etažnih lastnikov, da bi bila sredstva rezervnega sklada porabljena za namene, ki jih določbe SZ-1 ne dopuščajo.

Povsem razumljivo je, da si upravniki zato želijo predvsem jasnejše ureditve njihovih pristojnosti in nalog, saj bi bili s tem preprečeni številni spori in nesoglasja, ki izvirajo iz napačnega razumevanja zakona. Pogosto naletimo tudi na predloge, da bi zakon izrecno navajal posamezne naloge, za katere upravnik ni pristojen, kar pa je težko pričakovati. Verjetnejše je, da bi zakon lahko nekoliko podrobneje urejal obstoječe (in morebitne nove) naloge upravnikov.

Smiselno je omeniti tudi zaračunavanje stroškov za dodatno naložene obveznosti upravnika. V praksi je namreč pogosto prisotno celo stališče, da si upravnik ne sme zaračunati dodatnih stroškov za naloge, ki mu jih dodatno naloži zakonodajalec. Vsaka obveznost, ki mu jo nalaga zakon, naj bi bila vključena v osnovno ceno upravljanja, čeprav je bila ta uvedena po sklenitvi pogodbe. Seveda gre za popolnoma nerealno stališče, ki pa v praksi povzroča številne težave in nesoglasja. Številni upravniki zato menijo, da bi moral zakonodajalec v zakonsko besedilo vključiti izrecno določbo, da si je upravnik upravičen zaračunati dodatne stroške za nove obvezne naloge in pristojnosti.

Primerjalnopravni pregled evropskih zakonodaj s področja upravljanja pokaže, da praktično vsi sistemi vlogo upravnika razumejo enako. Bistvenih odstopanj v pristojnostih upravnika tako praktično ne najdemo. V vseh primerljivih sistemih je upravnik dolžan izvajati administrativna opravila (sklicevanje zbora lastnikov, sestavljanje zapisnika ipd.), izvrševati sklepe etažnih lastnikov, deliti stroške obratovanja stavbe in skrbeti za njihovo izterjavo, zastopati etažne lastnike pred upravnimi in sodnimi organi, skrbeti za ustrezno vzdrževanje in varovanje stavbe ter izvajati druge naloge za zaščito interesov etažnih lastnikov. Nekateri sistemi sicer poznajo tudi posebnosti, ki pa so manj pomembne. Zanimivejša je na primer obveznost upravnika v nekaterih zakonodajah (npr. nemški,

portugalski), da sklepa zavarovalne police za požarno zavarovanje stavbe.

## Vloga nadzornega odbora

Izjemnega pomena so tudi pristojnosti etažnih lastnikov. V praksi se kot posebej problematičen poudarja položaj nadzornega odbora. V zadnjem času si namreč člani nadzornih odborov pogosto jemljejo pristojnosti, ki jih po zakonu nimajo. In čeprav se kot najbolj problematičen v tem smislu omenja odnos nadzornega odbora do upravnika, je pomembnejše vprašanje zaščite interesov ostalih etažnih lastnikov. Nadzorni odbori s svojimi odločitvami namreč pogosto prevzemajo vlogo vseh etažnih lastnikov, s tem pa jim lahko tudi povzročijo škodo. V stroki so tako že dolgo prisotne zahteve po natančnejši določitvi **pristojnosti nadzornih odborov** na eni in določitvi **odgovornosti njihovih članov** na drugi strani. Pri tem seveda nimamo toliko v mislih odgovornosti do upravnika, ki je zgolj izvrševalec odločitev etažnih lastnikov, ampak predvsem odgovornost do ostalih etažnih lastnikov.

Obenem pa je lahko položaj nadzornega odbora izjemno primeren za reševanje določenih vprašanj, s katerimi se upravnik ne more učinkovito soočiti.

*V tem smislu velja razmisliti predvsem o možnosti, da bi nadzornemu odboru zaupali aktivnejšo vlogo pri urejanju medsosedskih razmerij in sporov.*

Nadzorni odbor bi namreč zaradi specifične vloge lahko ugotavljal kršitve hišnega reda, določal število uporabnikov posameznega dela, razreševal spore med posameznimi etažnimi lastniki ipd. V vseh teh primerih bi namreč naloge lažje opravljali etažni lastniki kot upravnik. Ti so v stavbi ves čas prisotni in imajo za razreševanje določenih sporov tudi precej večji interes.

Ureditev nadzornih ali upravnih organov etažnih lastnikov v drugih primerljivih evropskih sistemih je zelo različna. Nekateri zakonodajci posebnega organa, ki bi med drugim skrbel za nadzor nad delom upravnika in za poenostavljeno komunikacijo z njim, sploh ne predvidevajo, druge pa imajo glede tega precej splošna pravila in pobudo prepuščajo etažnim lastnikom. Zakonodajci, ki predvidevajo posebne organe (npr. Francija, Nemčija), običajno zahtevajo, da so njihovi člani imenovani izmed etažnih lastnikov.

## Sklep

Kot rečeno, so glavna posledica nejasnih določb in nedorečenih pravil spori, ki se v povezavi z izvajanjem zakonodaje pojavljajo v praksi. Problem je še toliko večji pri upravljanju nepremičnin, ki je že samo po sebi izjemno občutljivo. Res je, da takšna vprašanja in različne interpretacije dolgoročno rešuje sodna praksa, vendar v tem primeru pred dokončno rešitvijo že pride do spora, ki ne glede na odločitev sodišča običajno ne omogoča poti nazaj. Upravniki sicer etažnim lastnikom skušajo ustrezno tolmačiti zakonske določbe, vendar pri etažnih lastnikih vedno ostaja tudi določena stopnja nezaupanja v upravnikova stališča. Ob spremembah področne zakonodaje bo tako nujno nasloviti tudi to vprašanje, saj lahko za boljše upravljanje ogromno storimo tudi s preprečevanjem sporov in njihovim zgodnjim reševanjem. Razmisliti bi bilo treba tudi o aktivnejši vlogi pristojne inšpekcijske službe, ki lahko zaradi svoje objektivne vloge za izboljšanje upravljanja ogromno stori že izven inšpekcijskih postopkov. Gotovo pa bi moralo resorno ministrstvo veliko več energije in sredstev vložiti v osveščanje in izobraževanje etažnih lastnikov. Razumevanje svoje vloge in odgovornosti je pri etažnih lastnikih ena ključnih težav današnjega upravljanja nepremičnin, še posebej ko govorimo o večstanovanjskih stavbah.



# 11. konferenca kazenskega prava in kriminologije

4. in 5. december 2018 / Portorož

## SEKCIJE

- **Spolnost, pravo in družba v dobi #MeToo** vodji: dr. Matjaž Ambrož in dr. Mojca Mihelj Plesničar
- **Avtomatizacija v kazenskem pravosodju** vodja: dr. Aleš Završnik
- **Evropski kazenskopravni mehanizmi v teoriji in praksi** vodja: dr. Liljana Selinšek
- **Resnica v kazenskem pravu** vodja: mag. Luka Vavken
- **Družbena škoda v industriji hitre mode** Katja Simončič

Kotizacija znaša **280,00 EUR + DDV**. Dogodek je vključen v naročnino na storitev IUS-INFO Profesionalni paket +. **Posebna cena za sodnike in tožilce je 140,00 EUR + DDV.**

[www.gvzalozba.si](http://www.gvzalozba.si)

**GV** 60  
**ZALOŽBA** let

## Informacije in prijave

LEXPORA, d. o. o. (GV Založba), Tivolska cesta 50, Ljubljana  
telefon: 01 30 91 816, e-pošta: [seminar@gvzalozba.si](mailto:seminar@gvzalozba.si)