

Skupnosti

Malo starejši se še spomnimo skupnosti stanovalcev. Ob sprejetju prvega stanovanjskega zakona v naši novi državi so bile bolj ali manj opuščene in so jih nadomestili etažni lastniki. Te skupnosti stanovalcev so imele na podlagi zakona status pravne osebe, kar je danes že skoraj pozabljeno, še vedno pa so nam ostali v spominu hišni sveti. Tudi iz humorističnih epizod, saj bilo je usklajevanje interesov v teh svetih neizčrpen vir za scenarije, seveda tudi z bolj tragičnim koncem. Približno dvajset let je minilo od žal resničnega dogodka, ko je na takem zboru stanovalcev, lastnikov, hišnega sveta ali kakor koli mu že rečemo, udeleženec s pištolo do smrti ustrelil dva soseda. Motiv ni pomemben, za take posledice je kakršen koli neopravičljiv. Šlo pa je za pravico parkiranja na parkirnem mestu pred hišo.

Koliko odtenkov ima siva?

Danes imamo etažne lastnike, upravnike, nadzorne odbore, predsednike stavb, koordinatorje, različna društva etažnih lastnikov in ob vsem tem veliko nezadovoljnih deležnikov. Naravno je, da etažni lastniki mislijo, da so premalo slišani in upravnika preveč plačujejo, in da ta misli, da je premalo plačan za svoje delo in svoj trud pri usklajevanju različnih interesov. O tem, kdo odloča o upravljanju in kdo plačuje upravnika, ni dvomov. Etažni lastniki. Enostavno, a ne vedno. Ste bili kdaj navzoči pri razpravi o tem, v kakšnem odtenku sive naj bo stopniščna ograja? Ob taki razpravi hitro ugotoviš, da siva nima samo petdeset odtenkov.

Če se komu zdi, da je bilo včasih bolje, se verjetno moti. In verjetno se motijo tudi tisti, ki pričakujejo, da bo ob povečani vlogi etažnih lastnikov pri upravljanju vse drugače. Vedno bo moral kdo povedati, kateri odtenek sive uporabiti pri ograji. In vedno se bodo našli sosedge, ki jim prav ta ne bo všeč.

Skupnost lastnikov – pravna oseba

Že dalj časa se napovedujejo spremembe stanovanjske zakonodaje. Iz javno dostopnega delovanja različnih društev etažnih lastnikov je razbrati, da želijo na zakonodajni ravni doseči povečano vlogo pri odločanju in upravljanju. Legitimno in razumljivo. Pri tem pa ne smemo spregledati, da jim zakon že zdaj omogoča ustanovitev skupnosti lastnikov kot pravne osebe. Ta ima svoj statut, svojega predsednika in je vpisana v register. Vsi njeni člani, to so vsakokratni etažni lastniki stavbe, za obveznosti take skupnosti do tretjih oseb solidarno odgovarjajo. Skupnosti lastnikov, ki jih omogoča zakon, so po svojem statusu podobne nekdanjim skupnostim stanovalcev, saj so prav tako pravne osebe. Seveda njihova ustanovitev predvideva visoko stopnjo zaupanja med etažnimi lastniki, sposobnost dogovarjanja, spoštovanja obveznosti in sprejemanja odgovornosti. Takšna skupnost je namreč izjema od načela kot ga uveljavlja stanovanjski zakon, to pa je, da dogovor o solidarni obveznosti etažnih lastnikov za izpolnjevanje obveznosti do tretjih oseb nima pravnega učinka proti etažnim lastnikom, ki tretji osebi (npr. dobavitelju) odgovarjajo za izpolnitev obveznosti po pravilih, ki veljajo za deljive obveznosti (vsak svoj delež). V skupnosti lastnikov, ki je ustanovljena kot pravna oseba in kot taka sklepa posle s tretjimi osebami, vsi člani solidarno odgovarjajo za njene obveznosti. Preprosteje povedano to pomeni, da plačniki zalagajo denar za neplačnike in da dobavitelj lahko za neplačani račun stavbe terjata katerega koli etažnega

lastnika. Iz izkušenj lahko povemo, da te skupnosti delujejo, dokler je predsednik (praviloma nekdanji predsednik hišnega sveta) še dovolj aktiven, pripravljen ali sposoben razdeljevati račune in pobirati denar (od vrat do vrat ali zvečer v »sobi« hišnega sveta) ter plačevati dobaviteljem. V praksi pa se želijo pogosto izbrisati iz registra pravnih oseb, kakor hitro se gospa, ki se ji je ljubilo ukvarjati s pobiranjem denarja in plačevanjem računov, odseli ali se naveliča zalagati svoj denar za soseda, ki ga nikoli ni doma. Ne pozabimo, da tudi v takšnih skupnostih nihče ne želi plačevati nič več, kot je njegova obveznost.

Odgovornost

Pri Združenju upravnikov nepremičnin se zavedamo, da nikakor ni problem v odtenku barve ograje, temveč so problem, ki je upravičeno dvignil na noge etažne lastnike, sredstva rezervnih skladov stavb, njihova poraba in tudi nezakonito izginjanje. Sam po sebi se takoj ponudi odgovor, da bi bilo anomalij in nezakonitosti dosti manj, če bi imela vsaka stavba svoj račun za rezervni sklad in bi upravitelj lahko s temi sredstvi razpolagal (plačeval račune) le ob hkratnem soglasju pooblaščenega etažnega lastnika. In smo spet na začetku. Pri sivi. Nekdo mora določiti odtenek. Samo da tokrat govorimo o denarju. Porabljen denar pa utegne hitro razburiti tiste, ki mislijo ali vedo, da bi se ga dalo porabiti bolje. Zato se moramo najprej začeti pogovarjati o odgovornosti.

Upravnikov in tistih, ki želijo odločati skupaj z njimi. Pooblastil brez odgovornosti ni. Niti pri upravljanju nepremičnin, čeprav se to zdi lahkotno področje. Življenje v skupnosti mora imeti jasna pravila, četudi je to skupnost lastnikov.

Alma Pašanović, univ. dipl. prav.