

Od marca 2016, ko je Ministrstvo za okolje in prostor obvestilo, da bo začelo s postopki za celovito spremembo stanovanjske zakonodaje, v okvir katere trenutno spada tudi področje upravljanja nepremičnin (oziroma večstanovanjskih in poslovno-stanovanjskih stavb), sta laična in strokovna javnost ponudili veliko predlogov za izboljšanje sedanje ureditve. Žal so predvsem predlogi laične javnosti pogosto nedomišljeni in nekonsistentni, včasih pa izvirajo iz partikularnih interesov posameznega predlagatelja. Resorno ministrstvo na nekatere predloge ni uspelo odgovoriti s strokovnimi argumenti in je deloma tudi popuščalo pod težo populistične všečnosti nekaterih idej. Večkrat so bila preslišana opozorila strokovnih krogov, da vsakega predloga žal ni mogoče uporabiti v slovenskem sistemu upravljanja nepremičnin, ne da bi korenito posegli v same temelje ureditve, ki se je v precejšnji meri do sedaj izkazala za zgledno in moderno.



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

Časovno omejen mandat ni rešitev za težave pri upravljanju

Eden od predlogov, o katerih se v zadnjem času precej govori, je gotovo **uvedba časovno omejenega mandata za upravnika**. Nedvomno je predlog s političnega vidika všečen, saj bi oslabil vlogo upravnika kot močnejše in okrepil položaj etažnega lastnika kot šibkejše stranke v temeljnem razmerju upravljanja. Vendar je situacija takšna zgolj na prvi pogled, podrobnejša preučitev predloga pa nakazuje na številne težave, ki bi v primeru njegovega sprejetja najverjetneje povzročile nepopravljive posledice upravljanju nepremičnin, s tem pa tudi samim nepremičninam in njihovim lastnikom. Zelo podobne pobude smo lahko nedavno spremljali na področju izvajanja dimnikarskih storitev. Tam jim isto ministrstvo ni v celoti sledilo, saj bi bila povzročena škoda sicer še večja. Že tako lahko od uveljavitve Zakona o dimnikarskih storitvah (ZDimS)¹ spremljamo negativne posledice nespametno izpeljane liberalizacije trga, ki se kažejo predvsem v precejšnjem povečanju števila dimniških požarov. Stroka pričakuje, da Ministrstvo za okolje in prostor ne bo ponovilo napake tudi pri urejanju področja upravljanja nepremičnin.

Eden od ključnih razlogov, ki naj bi predlagatelje vodili pri oblikovanju tako drastične ideje, kot je omejen mandat upravnika, naj bi bil izjemno težaven postopek odpovedi pogodbe o opravljanju upravniških storitev v obstoječem sistemu.

Zamenjave upravnikov so možne in precej pogoste

Ker so zamenjave upravnikov možne, smo na Zbornici za poslovanje z nepremičninami v letu 2017 preverili število izvedenih zamenjav v letih 2015 in 2016, in sicer tako, da smo od vseh organov, ki v RS vodijo registre upravnikov (upravne enote in javni stanovanjski skladi), pridobili število izvedenih zamenjav. Rezultati kažejo, da je bilo v navedenih dveh letih izvedenih približno 600 zamenjav upravnika.

Glede na to, da ima vpis upravnika v register zgolj deklaratorno naravo in se vsi upravniki niti ne odločijo za vpis, je bilo verjetno zamenjav še precej več. Zaradi znanega primera s Štajerskega se je število zamenjav v letu 2017 še bistveno povečalo, kar pa bomo lahko preverili šele v letošnjem letu. Ne glede na to pa podatki jasno kažejo, da zamenjava upravnika ni tako težavna, kot to želijo prikazati nekateri. Običajno se zaplete v večjih stanovanjskih stavbah, kjer je težje zbrati število glasov, ki so potrebni za zamenjavo, vendar gre v tem primeru za problem pasivnosti etažnih lastnikov, ki ga je treba reševati drugače. Nikakor pa ne smemo izkoriščati zakonskih orodij za vzpostavljanje stanja, ki si ga v določenih primerih želijo nekateri posamezniki, še posebej če s tem povzročimo škodo tam, kjer s sedanjim sistemom nimajo nobenih težav.

Prvi sporni vidik predloga za zakonsko omejevanje mandata upravnika je njegov poseg v pogodbeno svobodo in v svobodno gospodarsko pobudo na področju upravljanja nepremičnin, ki, kot sem pojasnil zgoraj, ni z ničimer utemeljen. Lahko se sicer strinjamo, da si nekateri etažni lastniki vedno znova želijo odločati o imenovanju upravnika v določenih časovnih intervalih. Po drugi strani pa si etažni lastniki, ki so s svojim upravnikom zadovoljni, najverjetneje ne želijo vedno znova odločati o njegovem imenovanju, še posebej če bi to pomenilo, da so v določenem obdobju zaradi pasivnosti večine lahko celo brez upravnika. Dejstvo je, da so lahko želje tako enih kot drugih v sedanjih ureditvi v celoti upoštevane. Pogodba o opravljanju upravniških storitev ima skladno z določbo 62. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1)² naravo mandatne pogodbe, ki jo v splošnem v XVII. poglavju ureja Obligacijski zakonik (OZ).³ Kot takšna je pogodba seveda že sedaj lahko sklenjena za določen čas, kar pomeni, da etažni lastniki v konkretnem primeru upravniku omejijo mandat. Po nam znanih podatkih je časovno omejenih pogodb že zdaj precej. Etažni lastniki, ki si želijo z upravnikom vzpostaviti trajno razmerje, ki ga seveda lahko v vsakem trenutku prekinejo, lahko to zdaj brez težav storijo, ob uveljavitvi predloga o kognitni omejitvi mandata upravnika pa to ne bi bilo več mogoče. Razlogov za tako grob poseg v pogodbeno svobodo tako očitno ni, saj lahko etažni lastniki upravniku mandat omejijo že zdaj, poleg tega pa v praksi posebnih težav z odpovedjo pogodb in zamenjavo upravnika ni.

¹ Ur. l. RS, št. 68/16.

² Ur. l. RS, št. 69/03 in nastl.

³ Ur. l. RS, št. 97/07 in nastl.

Nevarnost povečanja števila stavb brez upravnika

Drugi vidik, zaradi katerega stroka nasprotuje uvedbi omejenega mandata upravnika, je stabilnost upravljanja z nepremičninami. V Republiki Sloveniji je za vzdrževanje nepremičnin v etažni lastnini (pa tudi drugih »večlastniških« nepremičnin) razmeroma dobro poskrbljeno predvsem zaradi načela obveznega imenovanja upravnika, ki je določeno v prvem odstavku 118. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ)⁴ in prvem odstavku 48. člena SZ-1. Že doslej to načelo ni bilo dosledno uresničeno, saj v številnih stavbah, ki izpolnjujejo pogoje iz navedenih določb, upravnik še vedno ni imenovan.⁵ Po drugi strani lahko etažni lastniki v skladu s tretjim odstavkom 49. člena SZ-1 za upravnika imenujejo tudi enega izmed njih ali pa v skladu z določbami 72.–82. člena SZ-1 za upravljanje s stavbo ustanovijo skupnost lastnikov kot pravno osebo. V stavbah, kjer določitev upravnika ni obvezna in upravnik ni določen, pa morajo etažni lastniki skladno z določbo tretjega odstavka 48. člena sami zagotoviti izvrševanje vseh poslov, ki sodijo v okvir upravljanja upravniskih storitev. Če bi prišlo do obvezne omejitve mandata upravnika, bi se nedvomno močno povečalo število stavb, ki bi po izteku sklenjenih pogodb ostale brez upravnika, glede na zapletenost odnosov med etažnimi lastniki pa bi verjetno posledično ostale tudi brez učinkovitega upravljanja in vzdrževanja. Posledice takšne odločitve seveda ne bi bile vidne čez noč, po desetletju ali dveh pa bi se pokazali njihovi katastrofalni učinki. Ob tem ni odveč pripomniti, da se že danes v praksi mnogi etažni lastniki v stavbah, kjer imenovanje upravnika ni obvezno, soočajo z velikimi težavami pri upravljanju nepremičnine. V takšnih stavbah je namreč za odločitev o imenovanju upravnika zahtevano soglasje vseh etažnih lastnikov, ki ga je v praksi največkrat nemogoče doseči. Še bolj težavno pa je dogovarjanje vseh etažnih lastnikov o izvedbi posameznih poslov v stavbi. Zato so številne stavbe prepuščene stihiji medsebojnega dogovarjanja in neizbežnemu propadanju. Le upamo lahko, da politika premore dovolj razsodnosti, da česa podobnega ne bo dovolila oziroma celo povzročila v večjih stavbah, kjer bi bilo to lahko celo usodno.

Primerjava z drugimi evropskimi državami

V tem delu je gotovo zanimiv tudi primerjalnopravni pregled nekaterih drugih evropskih pravnih sistemov. Nekateri države (Nemčija, Italija, Francija) res poznajo omejen mandat upravnika stavb v etažni lastnini, vendar gre po eni strani za družbene sisteme z dolgo tradicijo zasebne lastnine in s tem odgovornosti etažnih lastnikov, po drugi strani pa gre za razmere z veliko manjšo razdrobljenostjo lastništva, zaradi česar je odločanje, tudi o imenovanju upravnika, veliko lažje. Drugi pravni sistemi v Evropski uniji časovne komponente imenovanja upravnika bodisi sploh ne omenjajo bodisi jo v celoti prepuščajo volji etažnih lastnikov. V nekaterih primerih zakonodaja sicer določa omejen mandat upravnika le za primere, ko ni drugače dogovorjeno ali določeno (Avstrija, Malta, Portugalska, Španija). Obstajajo tudi države (npr. Belgija), v katerih je upravnik v vsakem primeru imenovan za nedoločen čas in je lahko kadarkoli razrešen. Na podlagi navedenega lahko povzamemo, da v primerljivih državah Evropske

unije obstajajo razni modeli urejanja mandata upravnika, ki so odvisni od družbenih okoliščin posameznega sistema. Nekritično kopiranje rešitev od drugod pogosto privede do nepričakovanih posledic. Zanimivo je, da je zakonodaja v državah, ki mandat upravnika omejujejo z zakonom, bistveno starejša kot v državah, ki določitev mandata prepuščajo etažnim lastnikom.⁶

Strokovna skupina Inštituta za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti Univerze v Ljubljani, ki je v začetku leta 2017 po naročilu Ministrstva za okolje in prostor pripravila Izhodišča za prenavo stanovanjske zakonodaje, se pri vprašanju časovne omejenosti mandata upravnika očitno zgleduje po modelih, ki etažnim lastnikom dopuščajo možnost svobodne izbire:

»Pogodba se lahko sklene za določen ali nedoločen čas. Če se pogodba sklepa za določen čas, je lahko čas trajanja pogodbe najmanj eno leto in največ pet let. Prva pogodba z upravnikom se sklene za določen čas. Če je pogodba sklenjena za določen čas, se lahko odpove pred potekom tega časa samo, če upravnik bistveno krši svoje obveznosti in je takšna kršitev ugotovljena z odločbo. Najkasneje šest mesecev, vendar ne prej kot eno leto pred iztekom roka trajanja pogodbe, lahko etažni lastniki sklenejo, da se imenuje nov upravnik, ki prevzame funkcijo z iztekom roka, oziroma da se s sedanjim upravnikom sklene nova pogodba za določen ali nedoločen čas. Če etažni lastniki takšnega sklepa ne sprejmejo, se šteje, da je bila sklenjena pogodba z upravnikom za nedoločen čas. Pogodba, sklenjena za nedoločen čas, se lahko kadarkoli odpove brez navedbe razloga tako, da se imenuje nov upravnik.«

Ob tem je izjemno pomembno, da se izrecno uredi situacije, v katerih ne pride do imenovanja novega upravnika po izteku pogodbe, ki je bila sklenjena za določen čas. V takšnih primerih je po našem mnenju najbolj ustrezno podaljšanje mandata obstoječemu upravniku, kar bi tudi preprečilo morebitni kaos na področju upravljanja večstanovanjskih stavb.

Sklep

Nedvomno je ob pripravi večjih zakonskih sprememb legitimno razpravljati o najpomembnejših vprašanih zadevnega področja. To še toliko bolj velja za področje upravljanja nepremičnin, ki je v zadnjem času tudi zaradi nekaterih medijsko odmevnih ekscesnih primerov na zelo slabem glaslu. Ob tem pa se je treba zavedati, da gre za izjemno občutljivo pravno materijo, ki se nanaša na upravljanje z nepremičnim premoženjem izjemnega obsega, ki je pretežno v lasti fizičnih oseb. Kakršnikoli posegi v obstoječe stanje morajo biti zato zelo premišljeni in argumentirani: nikakor ne bi smeli temeljiti na populističnih izhodiščih, ki so pogosto samo v interesu nekaterih deležnikov ali celo posameznikov in ki zanemarjajo dejstvo, da se z zakonom na enoten način ureja celotno področje v državi. Žal pa je dnevna politika pogosto bolj dovzetna za oportunistični populizem kot za strokovne argumente.

⁴ Ur. l. RS, št. 87/02 in nast.

⁵ Po ocenah upravnikov takšnih stavb ni malo, kar pa je težko ugotavljati predvsem zaradi deklaratorne narave vpisa v register upravnikov.

⁶ V Franciji je upravljanje z etažno lastnino urejeno s posebnim zakonom iz leta 1965, ki je bil nekajkrat spremenjen, v Nemčiji je še vedno v veljavi Zakon o etažni lastnini in trajni stanovanjski pravici iz leta 1951, v Italiji pa je upravljanje urejeno z določbami Civilnega zakonika, ki so bile večinoma uveljavljene že daljnega leta 1942. Na drugi strani je Republika Avstrija zvezni Zakon o etažni lastnini sprejela leta 2002, na Malti je upravljanje z etažno lastnino urejeno s posebnim zakonom, ki je bil sprejet leta 1997 in spremenjen v letih 2001, 2004, 2006 in 2007, v Španiji pa etažno lastnino ureja zakon iz leta 1960, ki je bil ravno tako že večkrat spremenjen.