

V zadnjem času v javnosti ponovno postaja vse bolj aktualno vprašanje upravljanja večstanovanjskih stavb v etažni lastnini. Po eni strani je to posledica posameznih odmevnih primerov oškodovanja etažnih lastnikov s strani upravnikov, po drugi strani pa tudi prizadevanj resornega ministrstva za prenovo stanovanjske zakonodaje, del katere je v tem trenutku nekoliko neposrečeno tudi upravljanje večstanovanjskih stavb. Medtem ko posamezni etažni lastniki, združeni v različne oblike civilnih združenj, zatrjujejo, da so zlorabe neposreden rezultat nedorečene in slabe zakonodaje, stroka bolj ali manj enotno stoji na stališču, da sama regulativa na področju upravljanja niti ni tako slaba, čeravno v določenih elementih potrebna popravkov.



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

Boljše izvajanje zakonodaje za boljše upravljanje

Veliko večji težavi sta po mnenju stroke tako samo izvajanje področne zakonodaje ter (predvsem v že omenjenih primerih zlorab) hitro in učinkovito sankcioniranje kršitev, še posebej v kazenskoprnem smislu. Posledica zgoraj navedenih razlik v pogledih je precej polemična razprava, ki pa je žal pogosto kazuistična, posledično pa nabita s čustvi in populistična. Ob pregovorni naklonjenosti zakonodajalca (čeravno ne pretežnim) stališčem laične javnosti tako obstaja bojazen, da bo rezultat takšnega procesa nedodelan predlog, ki bo v marsikaterem pogledu odpravil nekatere pomembne dosedanje pridobitve na področju upravljanja stavb v etažni lastnini. Namen tokratnega prispevka je kratek oris veljavne ureditve upravljanja z opisom ključnih težav, ki jih zaznava stroka, in nekaj predlogov za njeno spremembo.

Upravljanje stavb v etažni lastnini je v Republiki Sloveniji urejeno z določbami Stvarnopravnega zakonika (SPZ)¹ in Stanovanjskega zakona (SZ-1).² Ob tem že na začetku naletimo na prvo težavo, ki jo v sedanjih ureditvi zaznava stroka, in sicer na parcialno ureditev področja. SPZ namreč le na splošno ureja upravljanje vseh nepremičnin v etažni lastnini, SZ-1 pa sicer vsebuje podrobnejše določbe, ki pa veljajo zgolj za upravljanje večstanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavb. Na področju upravljanja poslovnih stavb tako zeva precejšnja pravna praznina, ki bi jo bilo najlažje zapolniti s sprejetjem popolnoma novega zakona, ki bi celovito uredil upravljanje z vsemi nepremičninami z več lastniki ne glede na obliko lastnine.

Za kakovost upravljanja je izjemnega pomena tudi sposobnost izvajanja nalog. Zato je precej nenavadno, da ne SPZ ne SZ-1 za opravljanje dejavnosti ne postavljata nobenih pogojev. Posledično se lahko z izvajanjem dejavnosti ukvarja vsak gospodarski subjekt, ki je zanj registriran. Nedvomno bi bilo za kakovost izvajanja storitev nujno, da zakonodajalec določi tudi minimalne pogoje za opravljanje dejavnosti. Ti bi lahko bili predvsem finančni in kadrovski. Posebna zahteva bi moralo biti obvezno zavarovanje odgovornosti upravnika, kar bi pogosto preprečilo ali zmanjšalo možnost nastanka škode za etažne lastnike.

Pristojnosti upravnika in etažnih lastnikov ter medsebojno razmerje

Eno od področij, ki v praksi tako pri etažnih lastnikih

kot pri upravnikih povzročajo največ težav, pa so v SZ-1 določene pristojnosti enih in drugih pa tudi razmerja med njimi. Nerazumevanje določb, ki urejajo pristojnosti in obveznosti upravnika, kakor tudi pravice etažnih lastnikov, je namreč pogosto tudi vzrok za spore med etažnimi lastniki in upravniki. Temu delu zakona zato velja nameniti nekaj več pozornosti.

Upravljanje večstanovanjskih stavb je sicer v III. poglavju SZ-1 precej podrobno urejeno, vendar očitno določbe v določenih delih še vedno puščajo pravne praznine ali omogočajo različne razlage, tako da na tem področju pogosto prihaja do nesoglasij tako med etažnimi lastniki in upravniki kot med samimi etažnimi lastniki. Skladno z določbo 48. člena SZ-1 morajo etažni lastniki upravnika določiti v vseh večstanovanjskih stavbah z več kot dvema etažnima lastnikoma in več kot osmimi posameznimi deli. Alternativno lahko za upravljanje z večstanovanjsko stavbo ustanovijo tudi skupnost lastnikov kot pravno osebo, za kar pa se zahteva soglasje vseh (72. člen). Razmerje upravnika do etažnih lastnikov je v osnovi določeno že v drugem odstavku 48. člena, ki pravi, da je

»pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in ki skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov«.

Podrobneje pa pristojnosti upravnika določa 50. člen zakona. Nekatere posebne pristojnosti in obveznosti upravnikov pa vsebujejo tudi druge določbe, na primer določba 51. člena o skrbi za izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti (manjša pleskarska dela, zamenjava manjših rezervnih delov in podobno) na skupnih delih večstanovanjske stavbe.

V osnovi je tako jasno, da je upravnik že po zakonu pooblaščenec etažnih lastnikov, ki vse naloge izvaja v njihovem imenu in za njihov račun. Problem pa je dejstvo, da je etažnih lastnikov več in je njihova volja kolektivna. Pogosto se tako posamezni etažni lastniki ne strinjajo z odločitvami večine, posledično pa niti z ravnanji upravnika. To pa v praksi privede do številnih sporov. Pogosti so tudi primeri, ko mora upravnik skladno z večinskimi stališčem etažnih lastnikov nastopati proti enemu ali več etažnim lastnikom z nasprotnimi interesi. Popolnoma jasno je, da mora upravnik ravnati po volji večine (kolikor je ta skladna s kogentnimi določbami zakona), vendar pa to vedno ustvarja dodatna trenja in spore med njim in posameznimi etažnimi lastniki.

¹ Ur. l. RS, št. 87/02 in nast.

² Ur. l. RS, št. 69/03 in nast.

To pa je tudi ena od največjih težav, s katerimi se soočajo upravniki. Od kakovostnega upravnika se ne pričakuje le, da bo izvrševalec odločitev etažnih lastnikov, ampak mora kot strokovnjak tudi sicer skrbeti za njihove interese in jim posledično predlagati tudi druge aktivnosti, ki bi izboljšale njihov položaj ali preprečile nastanek škode. Podrobneje pa so lahko obveznosti upravnika opredeljene v pogodbi o opravljanju upravniških storitev.

Ne glede na relativno natančno določene pristojnosti upravnika pa v praksi pogosto prihaja do težav tudi zaradi neupravičenega prevzemanja določenih pristojnosti bodisi s strani nadzornega odbora ali posameznega etažnega lastnika. V takšnih primerih pogosto prihaja tudi do izsiljevanj in prisiljevanja upravnika v izvajanje aktivnosti, ki včasih niti niso zakonite. Nekateri pa v strahu pred izgubo posla takšnim pritiskom tudi popustijo. Skladno z določbo drugega odstavka 39. člena SZ-1 nadzorni odbor, če ga etažni lastniki imenujejo,

»nadzoruje delo upravnika, ki izhaja iz pogodbe o opravljanju upravniških storitev, predlaga predloge sklepov, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine, ter daje pobude upravniku«.

Vse ostale aktivnosti odbora ali njegovih članov pa bi lahko šteli za preseganje pooblastil in je posledično njihova veljavnost najmanj vprašljiva. S tem si namreč nadzorni odbori pogosto prisvajajo tudi pristojnosti, za katere nimajo nobenega pooblastila etažnih lastnikov. Odveč je poudarjati, da v takšnih razmerah nastajajo tudi velika korupcijska tveganja. Dodatne pristojnosti nadzornega odbora se lahko določijo tudi v pogodbi o opravljanju upravniških storitev.

Odprto ostaja vprašanje, ali lahko etažni lastniki s sklepom ali s pogodbo o medsebojnih razmerjih nadzornemu odboru, ki je že po svoji naravi namenjen nadzoru, podelijo tudi pravico odločanja v določenih zadevah oziroma nanj prenesejo del svojih pristojnosti.

Čeravno bi lahko šlo v tem primeru za svobodno voljo etažnih lastnikov, je treba biti izjemno previden pri zavzemanju takšnih stališč. Predvsem je v primeru sprejemanja kakršnihkoli odločitev članov nadzornih odborov ali predstavnikov etažnih lastnikov treba zagotoviti tudi njihovo odgovornost, saj so sicer ostali etažni lastniki izpostavljeni prevelikim tveganjem. Klasičen primer iz prakse je izbor tretjih oseb. Skladno z določbo tretjega odstavka 57. člena SZ-1 mora namreč

»upravnik pred sklenitvijo pogodbe s tretjo osebo predlog pogodbe poslati v soglasje etažnim lastnikom ali nadzornemu odboru«.

V skladu z določbo prvega odstavka 58. člena pa nadzorni odbor ali predstavnik etažnih lastnikov z upravnikom

sodelujeta tudi pri izboru najboljših ponudb za izvedbo posameznih poslov, če je tako določeno s pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Te določbe v praksi pogosto povzročijo položaj, ko nadzorni odbori sami izberejo izvajalce, nato pa upravnika z grožnjo odpovedi pogodbe prisilijo v podpis pogodbe za izvedbo posameznega posla. Ko pride do težav pri izvajanju posla, pa člani nadzornega odbora v zvezi z izbiro tretje osebe ne nosijo nobene odgovornosti.

Namenski rezervni sklad

Številna odprta vprašanja in nesoglasja nastajajo tudi v zvezi s sredstvi rezervnih skladov. Če v javnosti odmevajo predvsem posamezni primeri zlorabe teh sredstev, pa je v praksi velik problem tudi vprašanje namena porabe teh sredstev. In tudi v tem delu prihaja do številnih nesoglasij med etažnimi lastniki in upravniki. Etažni lastniki se namreč pogosto ne zavedajo, da je namen uporabe sredstev rezervnega sklada določen zelo natančno, in sicer z določbo 44. člena SZ-1. Včasih tako od upravnika zahtevajo tudi porabo sredstev za nedovoljene namene, kar mora upravnik seveda zavrniti, s čimer pa povzroči nezadovoljstvo med etažnimi lastniki. Predvsem je pomembno dejstvo, da so sredstva rezervnega sklada nerazdelno premoženje vseh etažnih lastnikov in jih zato ni mogoče uporabljati v korist posameznih etažnih lastnikov, ravno tako pa etažni lastniki ne morejo zahtevati izplačil iz rezervnega sklada. Nedvomno je način zbiranja in porabe sredstev rezervnega sklada v SZ-1 določen precej rigidno in bi moral zakonodajalec razmisliti tudi o pravici etažnih lastnikov, da določijo različne režime uporabe teh sredstev, vendar po drugi strani sedanja ureditev zagotavlja precejšnjo pravno varnost in preprečuje neupravičeno uporabo sredstev rezervnega sklada.

Sklep

Že teh nekaj konkretnih primerov jasno kaže na to, da bo imel zakonodajalec pri pripravi novega zakona izjemno težko nalogo. Ta je še otežena zato, ker javno mnenje, ki je v osnovi laično in interesno obarvano, premočno vpliva na stališča pristojnih organov, ti pa se v takšnih primerih pogosto postavijo na stran populističnih rešitev, ki pa največkrat niso strokovno dovršene ali so za sistem celo zelo škodljive. Škodljive posledice pa se pri neustreznem upravljanju z nepremičninami pokažejo šele na daljši rok, zato je treba biti pri vsakršnih spremembah obstoječega sistema izjemno previden. Ponovno je namreč nujno poudariti, da največja težava ni v vsebini sedanjega SZ-1, temveč v doslednosti njegovega izvajanja.

UPRavno PROCESNO PRAVO

Upravni postopek in upravni spor 2., spremenjena in dopolnjena izdaja

GV 60
ZALOŽBA let

Avtorja: dr. Erik Kerševan, dr. Vilko Androjna

Cena z DDV: 87,00 EUR / Število strani: 720 / Leto izdaje: 2017

IUS SOFTWARE, d. o. o., (GV Založba), telefon: 01 30 91 820, e-pošta: prodaja@gvzalozba.si

www.gvzalozba.si