

Odgovornost upravnika za plačilo obveznosti večstanovanjske stavbe

O tem, da stroški upravljanja večstanovanjske stavbe bremenijo etažne lastnike, smo pisali že večkrat. Običajno lastniki to svojo dolžnost opravijo s plačilom upravnikovega računa oz. razdelilnika in jim praviloma ni več treba razmišljati, ali so stroški dobaviteljev storitev za njihovo stavbo plačani. Pa je res vedno tako?

Prepoved dogovora o solidarni odgovornosti etažnih lastnikov

Upravnik je zastopnik etažnih lastnikov in pri sklepanju poslov s tretjimi osebami, npr. z izvajalci vzdrževalnih del, dobavitelji elektrike ipd., nastopa v imenu in za račun etažnih lastnikov stavbe, katere upravnik je. To pomeni, da so v pogodbenem razmerju etažni lastniki na eni strani, dobavitelj storitev oz. izvajalec pa na drugi. Upravnik mora pri sklepanju pogodb v imenu in za račun etažnih lastnikov ravnati s profesionalno skrbnostjo, po sklenitvi pa poskrbeti, da se izvršujejo vse pravice in obveznosti (48./2 čl. stanovanjskega zakona). Zakon pa ga pri pravnih poslih, ki jih sklepa v imenu in za račun etažnih lastnikov, posebej omejuje in se tako s pogodbo ne sme dogovoriti, da etažni lastniki izvajalcu ali dobavitelju storitev solidarno odgovarjajo za izpolnjevanje obveznosti. Če bi pogodba, ki jo upravnik sklene v imenu etažnih lastnikov npr. z dobaviteljem elektrike za skupne prostore stavbe vsebovala določbo, da za plačilo dobavitelju skupne elektrike etažni lastniki solidarno odgovarjajo, taka določba ne bi imela pravnega učinka, proti etažnim lastnikom, kar pomeni, da bi vsak etažni lastnik plačal le tisti delež skupne elektrike, ki odpade nanj glede na merila delitve tega stroška (število uporabnikov stanovanja). Upravnik pa bi v takem primeru tretji osebi (dobavitelju elektrike) solidarno odgovarjal za izpolnitev obveznosti etažnih lastnikov (70. čl. stanovanjskega zakona).

Lastniki ne odgovarjajo za dolgove svojih sosedov

Zakon torej etažne lastnike varuje pred tem, da bi upravnik nanje prenesel odgovornost za plačilo obveznosti, ki jih morda njihovi sosede ne plačujejo. Če pa se odločijo, da bodo za upravljanje stavbe ustanovili skupnost etažnih lastnikov kot pravno osebo, nastopi izjema, saj v takem primeru člani (tj. vsakokratni etažni lastniki) za obveznosti skupnosti solidarno odgovarjajo (81. čl. stanovanjskega zakona).

Splošno pravilo je, da lastniki za obveznosti večstanovanjske stavbe odgovarjajo le do višine svojega deleža oziroma, če gre za obratovalne stroške, do vrednosti, izračunane glede na merila, določena v pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb. Upravnik torej stroškov, ki jih lastniki ne plačajo (dolžniki), ne sme prevaliti na preostale lastnike.

Upravnik plačuje stroške glede na prejeta plačila lastnikov

Upravnikova dolžnost je, da vsakemu etažnemu lastniku mesečno izda obračun stroškov, na katerem ločeno prikaže vsak strošek za celotno stanovanjsko stavbo in delež posameznega lastnika, na katerega je obračun naslovljen, višino mesečnega prispevka v rezervni sklad in stanje rezervnega sklada za celotno stavbo. Tak obračun običajno poznamo kot razdelilnik stroškov ali kar kot upravnikovo položnico. Na njem so razdeljeni vsi stroški stavbe in etažni lastniki morajo redno in v roku izpolniti tako obračunano obveznost (59. in 66. čl.

stanovanjskega zakona). Upravnik mora taka plačila sprejeti in brez odlašanja izpolniti denarne obveznosti do tretjih oseb glede na prejeta plačila od vsakega posameznega etažnega lastnika (71. čl. stanovanjskega zakona). Poskrbeti mora torej za to, da se pogodbe, sklenjene v imenu lastnikov, izpolnjujejo, kar vključuje tudi njegovo obveznost, da stroške razdeli in glede na plačila izpolni denarne obveznosti.

Lahko se zgodi tudi, da nekateri lastniki ne poravnajo svojih obveznosti do dobavitelja. V takem primeru upravniku ni treba plačati računa, temveč mora dobavitelju posredovati vse podatke o lastniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti, saj jih potrebuje za vložitev tožbe.

Upravnikovo neplačevanje računov

Nekateri lastniki s plačili zamujajo ali jih celo nočejo oziroma zmorejo plačevati. Ne bi pa se smelo dogajati, da upravnik kljub prejetim plačilom etažnih lastnikov ne bi izpolnil denarnih obveznosti do tretjih oseb. Drugače povedano to pomeni, da upravnik sprejme denar lastnikov, vendar računov dobaviteljev ne plača. Etažni lastniki, ki so obveznosti do upravnika že poravnali, upravičeno pričakujejo, da so s tem poravnali svoje obveznosti, ki izvirajo iz njihove nepremičnine. Pa ni tako. Če obveznosti iz pogodb, sklenjenih z dobaviteljem, niso izpolnjene (npr. račun dobavitelja elektrike ni plačan), je ta upravičen svojo terjatev, torej dolg iz pogodbe, izterjati neposredno od etažnih lastnikov. Spomnimo, da so v pogodbenem razmerju etažni lastniki in dobavitelj. Lahko se zgodi, da bodo prvi v takem primeru obveznost plačali dvakrat ali pa tvegali prenehanje dobav (npr. odklop elektrike). K sreči se to ne dogaja pogosto, se je pa že zgodilo in tega, razen s skrbnim nadzorom, ni mogoče izključiti. Zagotovo pa to ne pomeni, da je upravnik v takem primeru brez odgovornosti. Z njegovo odgovornostjo se bodo morali ukvarjati etažni lastniki in/ali organi nadzora. Prav pa bi bilo, da bi take primere že vnaprej omejili s pogoji, ki bi jih morali za opravljanje dejavnosti izpolnjevati upravniki, in drugačnim nadzorom.

Alma Pašanović,

Združenje upravnikov nepremičnin,

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami