

Upravljanje poslovnih stavb

Upravljanje poslovnih stavb se ne bi smelo bistveno razlikovati od upravljanja večstanovanjskih. Pa vendar se upravniki pogosto srečujemo z vprašanji, kako ravnati pri tem. Upravljanje večstanovanjskih stavb je razmeroma podrobno urejeno v stanovanjskem zakonu in pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb, za večlastniške pa ga ni mogoče urejati po stanovanjskem zakonu in ni nikjer podrobneje določeno. Gre predvsem za poslovne, poslovno-stanovanjske in apartmajske stavbe.

Z vidika urejanja lastniških razmerij in uresničevanja odločitev s področja upravljanja pravzaprav ni videti nobenega razloga, da se ne bi upravljanje večlastniških stavb, bodisi večstanovanjskih bodisi poslovnih, uredilo na enovit način, z enim predpisom. Upravniki so na ta vprašanja že večkrat opozarjali tudi strokovno javnost, vendar za zdaj prepotrebnih sprememb ni zaznati. Tako področje poslovnih stavb urejata zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih iz davnega leta 1974 ter stvarnopravni zakonik v poglavju o etažni lastnini in njenem upravljanju.

Rezervni sklad v poslovnih stavbah

Stanovanjski zakon med drugim ureja vrste stanovanjskih stavb, lastninskopravna razmerja in upravljanje večstanovanjskih stavb. Kadar ne določa drugače, se za lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih stavbah in njihovo upravljanje uporabljajo določbe stvarnopravnega zakonika. Če stanovanjski zakon dovolj natančno ureja način upravljanja večstanovanjskih stavb, tega stvarnopravni zakonik ne ureja podrobneje. In tako pri stavbi, ki je bodisi poslovno-stanovanjska bodisi v celoti poslovna, upravnikom hitro zmanjka pravil, kako urejati posamezna vprašanja upravljanja. Stvarnopravni zakonik o upravljanju nepremičnin v etažni lastnini sicer postavlja pravila, kdaj je imenovanje upravnika obvezno, in našteva, kaj so njegova pooblastila, prav tako je uveden institut rezervnega sklada. Že pri uporabi sredstev rezervnega sklada je stanovanjski zakon zelo restriktiven in natančno omejuje porabo ter upravnika pri kršitvi tudi sankcionira. Pri poslovnih stavbah, pri katerih je rezervni sklad prav tako obvezen, pa je edino zakonsko vodilo za upravnika to, da je sklad namenjen kritju bodočih stroškov rednega upravljanja, k čemur spada vzdrževanje nepremičnine. Prav tako nad upravnikovim ravnanjem s sredstvi rezervnega sklada poslovnih stavb ni vzpostavljen inšpekcijski nadzor, kot to velja za večstanovanjske stavbe, saj stanovanjski inšpektor za nadzor nad poslovnimi stavbami ni pristojen.

Odločanje o rednem upravljanju v poslovnih stavbah

Upravnikom se v praksi pogosto postavi vprašanje, ali lahko etažni lastniki poslovne stavbe odločajo o rednem upravljanju na t. i. ponovljenem zboru lastnikov. Ta institut se je v večstanovanjskih stavbah v zadnjih desetih letih že dobro uveljavil. Doseganje sklepčnosti zbora lastnikov je bil in je še vedno problem, zato so vsaj za večstanovanjske stavbe v zakonu dovolj natančna pravila odločanja etažnih lastnikov. Ker stvarnopravni zakonik ne vsebuje nikakršnih pravil o zboru lastnikov (niti o obveznosti njegovega sklica) v taki stavbi, je odgovor na vprašanje, ali lahko etažni lastniki poslovnih stavb veljavno odločajo na ponovljenem zboru, negativen. Pri odločanju o poslih rednega upravljanja v poslovnih

stavbah je treba upoštevati zgolj splošno pravilo, da je za posle v zvezi z rednim upravljanjem stvari potrebno soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti. To pa pomeni, da način, kako lastniki odločajo, ni posebej predviden. V večstanovanjskih stavbah je to zbor lastnikov (tudi ponovljeni) in odločanje s podpisovanjem listine, ki pa je prav tako natančneje predpisano.

Delitev obratovalnih stroškov

Tudi delitev stroškov obratovanja nepremičnin za poslovne stavbe ni nikjer posebej urejena. Tako velja splošno pravilo, da so pravice in obveznosti etažnih lastnikov v takih stavbah sorazmerne z njihovim solastniškim deležem, če se v pogodbi o medsebojnih razmerjih ne dogovorijo drugače. In tudi za pogodbo o medsebojnih razmerjih v takih stavbah velja, da je sklenjena, ko se o njej sporazumejo vsi lastniki, v nasprotju z večstanovanjskimi stavbami, kjer je ta sklenjena, ko jo podpišejo lastniki, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev. Seveda so vprašanja delitve stroškov obratovanja v poslovnih stavbah enako ali še bolj pereča kot v večstanovanjskih. Pri tem pa moramo upoštevati, da so vsaj novejšje poslovne stavbe tehnično veliko bolj opremljene kot večina večstanovanjskih. V poslovnih stavbah je poraba energentov merjena individualno in tako tehnično najpogosteje tudi ni ovir za plačevanje skupnih stroškov po dejanski porabi.

Zakonodaja s področja upravljanja poslovnih in poslovno-stanovanjskih stavb, za katere se ne uporabljajo določbe stanovanjskega zakona, je pri normiranju zelo skopa, realnost in praksa pa kažeta povsem drugačne potrebe. Je zato morda čas za korenit zakonodajni poseg v to področje?

Alma Pašanovič, Združenje upravnikov nepremičnin, GZS ZPN