

TEŽAVE PRI DOLOČITVI ŠTEVILA UPORABNIKOV POSAMEZNE ENOTE

Upravniki se vse od uveljavitve pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb srečujemo z različnimi težavami, povezanimi s pravično delitvijo stroškov po številu uporabnikov posameznih enot, neažurnostjo lastnikov ali najemnikov pri sporočanju števila uporabnikov, predvsem pa s konflikti med posameznimi uporabniki zaradi prijave večjega števila uporabnikov posamezne enote. Stanovanjski zakon iz leta 2003 v 1. odstavku 30. člena določa, da so etažni lastniki odgovorni za plačilo vseh stroškov upravljanja in drugih stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe, v skladu s svojimi solastniškimi deleži, če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače, razen stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja. Za te je določil, da bodo merila predpisana s pravilnikom, pri čemer se bodo kot merilo za razdelitev plačila teh stroškov upoštevali število posameznih delov, površina posameznega dela in število uporabnikov posameznega dela. S pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb z dne 6. julija 2009 smo dobili tri kriterije za delitev obratovalnih stroškov, in sicer po površini posamezne enote, po enoti ter uporabnikih posamezne enote. Za zadnje je pravilnik določil tudi kriterij za določitev njihovega števila; to so osebe, ki posamezno enoto dejansko uporabljajo vsaj 15 dni v mesecu oziroma šest dni v mesecu, kadar gre za enoto, ki se uporablja občasno.

Sporočanje števila uporabnikov

Pravilnik lastnikom ali najemnikom nalaga, da morajo upravniku sporočiti podatke o številu uporabnikov oziroma vse morebitne spremembe, in sicer po obrazcu, ki je sestavni del pravilnika. Poleg tega pa nalaga tudi, da morajo ob spremembi uporabnikov predložiti tudi ustrezne dokazne listine, kot so potrdilo o odjavi stalnega bivališča ali spremembi bivališča, dokazilo o daljši odsotnosti zaradi službenih, šolskih ali študijskih obveznosti, zdravljenja, izpisek iz rojstne matične knjige ali druga ustrezna dokazila. S tem je upravnikom, ki dnevno prejemajo veliko obvestil o spremembi števila oseb, naložil veliko poizvedovalnega dela in nejevoljo uporabnikov posameznih enot. Upravniki se tako v praksi srečujemo z najrazličnejšimi razlogi za spremembo števila oseb, neodzivnostjo uporabnikov, nestrinjanjem nekaterih uporabnikov z odjavo števila oseb v posamezni enoti, predvsem pa jezo ali zahtevo po pravični razrešitvi spora med uporabniki. Zaradi nastalih težav pri določitvi števila uporabnikov posameznih enot, predvsem odjav zaradi dopustov, obiskov in podobno, ter skopih in pomanjkljivih določil v pravilniku smo upravniki za tolmačenje zaprosili ministrstvo za infrastrukturo in prostor. To je zavzelo stališče, da pri preživljanju dopusta zunaj kraja bivanja, odsotnosti zaradi bivanja pri sorodnikih, prijateljih, na vikendih ter odsotnosti od doma zaradi terenskih del oziroma avtoprevoznitva, čeprav odsotnost traja več kot 15 dni, ne gre za spremembo števila uporabnikov. Navedeno stališče se pri uporabnikih ni prijelo in te zakonodaje ne sprejemajo, saj jo imajo za »neživljenjsko«, s čimer upravnika spravljajo v položaj pojasnjevalca, usklajevalca med posameznimi uporabniki in ne nazadnje tožilca v primeru dolga.

Neodzivnost pri sporočanju števila uporabnikov

Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb med drugim določa upravnikom postopanje v primerih, ko lastniki ali najemniki upravniku ne sporočijo števila uporabnikov posamezne enote pravočasno ali mu števila sploh ne sporočijo. V tovrstnih primerih mora upravnik pri obračunu stroškov upoštevati, kot da to posamezno enoto uporablja dvakrat toliko oseb, kot se šteje za primerno skladno s 14. členom pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se upošteva površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine. Navedena določba v praksi upravnikom povzroča nemalo težav, saj se dosledna uporaba tega določila v večini primerov konča s sodno izterjavo, v kateri mora upravnik kljub določilom pravilnika sodišče o utemeljenosti zahtevka prepričati.

Obveznost ukrepanja upravnika

Določilo šestega odstavka 29. člena pravilnika daje pravico vsakemu prebivalcu v stavbi, da pisno opozori upravnika o večjem številu uporabnikov posamezne enote, kot jih je lastnik ali najemnik te enote sporočil, upravnik pa je dolžan ugotoviti dejansko stanje in ustrezno ukrepati. Zahteva lahko pisna dokazila, ki jih mora lastnik oziroma najemnik predložiti, da se lahko ugotovi dejansko stanje. Ob tem se upravnik znajde v vrtincu konfliktov med posameznimi uporabniki v stavbi z različnimi pogledi glede prijave oseb in podobno. Mnenje je, da pravilnik v primeru, ko se lastnik na zahtevo ne odzove, daje upravniku pravico in dolžnost, da na podlagi pridobljenih izjav in listinskih dokumentov sam presodi oziroma odloči o dejanskem stanju. Tudi če to drži, pa je nesporno, da o pravilnosti odločitve upravnika oziroma o upravičenosti v primeru sodne izterjave odloča izključno sodišče. Ministrstvo je upravnike tudi opozorilo na možnost, da se stanje oseb, ki bivajo v stanovanju, lahko preveri pri pristojni upravni enoti ter da se nadzor nad prijavo in odjavo stalnega in začasnega prebivališča izvaja prek Inšpektorata RS, pristojnega za notranje zadeve. Kaj pomeni za upravnika ugotavljanje dejanskega stanja na opisani način z večine vidikov v praksi, pa je zgodba upravnikov in ne zakonodajalca. Zato se sprašujem, ali ni morda čas za dodatno konkretno normiranje tovrstnih določb pravilnika, ki bodo tako upraviteljem z jasnimi navodili za postopanje olajšale delo ter pri tem pripomogle tudi k zmanjševanju števila izterjav s tega področja?

Aleksandra Koprivnik, Združenje upravnikov nepremičnin, GZS, ZPN