

## **Odstop od pogodbe o opravljanju upravniških storitev**

Za nekatere je upravljanje stavb enostaven, dobičkonosen posel, za upravnike pa obširno, zahtevno in odgovorno delo v skladu z zakonskimi pooblastili. Danes so zaradi vse več novoregistriranih upravnikov pogoste odpovedi upravniških storitev, ki pa velikokrat niso v skladu z veljavno zakonodajo.

Če ima večstanovajska stavba več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih enot, morajo etažni lastniki določiti upravnika. V skladu z 49. členom stanovanjskega zakona spada to med posle rednega upravljanja, za kar je potrebna 50-odstotna večina etažnih lastnikov po solastniških deležih. Etažni lastniki z upravnikom sklenejo pogodbo o opravljanju upravniških storitev, na podlagi katere upravnik postane pooblaščenec etažnih lastnikov za vse posle, ki se nanašajo na upravljanje stavbe.

### **Določitev upravnika, kjer ta ni obvezen**

Določitev upravnika ni obvezna, če nima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih enot. Če želijo etažni lastniki kljub temu določiti upravnika je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov. V danem primeru sta potrebni dve odločitvi, in sicer 100-odstotno soglasje etažnih lastnikov, da bodo imeli upravnika, ter večinsko soglasje za izbiro konkretnega upravnika. Z določitvijo upravnika, ki po zakonu ni obvezen, postanejo zavezujoče vse določbe stanovanjskega zakona in pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb.

### **Odstop od pogodbe**

Etažni lastniki lahko v skladu s 1. odstavkom 60. člena stanovanjskega zakona upravnika zamenjajo in kadar koli odstopijo od pogodbe o opravljanju upravniških storitev z odpovednim rokom najmanj treh mesecev, ki začne teči od dneva vročitve odpovedi upravniku. Sklep o odpovedi, ki ga sprejme večina etažnih lastnikov, mora biti upravniku vročen priporočeno s povratnico. V tem roku morajo etažni lastniki izbrati novega upravnika. Po prenehanju upravljanja mora upravnik v skladu z obveznostmi, ki jih ima, poleg izdelave končnega poročila in sestave končnega obračuna novemu upravniku izročiti vse pogodbe, dovoljenja in druge listine, ki se nanašajo na upravljanje, prenesti sredstva, zbrana na računu, ter obvestiti vse dobavitelje in izvrševalce storitev, ki dobavljajo oziroma opravljajo storitve za stavbo.

### **Kaj je za zakonodajalca pravilno podana odpoved**

V današnjem času se upravniki zaradi vse večje konkurence pogosto srečujejo z odpovedmi, ki niso vedno v skladu z veljavno zakonodajo. Pravilna odpoved je podana, ko se upravniku priporočeno s povratnico vroči izvod sklepa o odpovedi pogodbe o opravljanju upravniških storitev. Sklep o odpovedi mora biti sprejet z več kot 50-odstotnim soglasjem vseh etažnih

lastnikov po solastniškem deležu. Dokazilo za pravilno podano odpoved so dokazilo o podani odpovedi, povratnica in sklep o odpovedi pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

Težava nastane, ko upravnik meni, da odstop od pogodbe o opravljanju upravniških storitev ni podan v skladu z veljavno zakonodajo, pri čemer pa so stališča upravnikov, etažnih lastnikov in tudi sodstva, kaj je pravilna odpoved, različna.

### **Različna stališča glede določila v pravilniku**

Drugi odstavek 4. člena pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb določa, da lahko etažni lastniki pooblastijo enega od etažnih lastnikov za vročitev odpovedi pogodbe o opravljanju upravniških storitev. Tako upravniki kot sodna stroka imajo različna stališča o pravilniku. Nekateri menijo, da nima podlage v zakonu ter da zastruje precej enostavne zakonske pogoje za odpoved pogodbe o upravljanju upravniških storitev, drugi pa, da je sprejet na podlagi 2. odstavka 9. člena stanovanjskega zakona z namenom natančnejše določitve poslov upravljanja in pooblastila upravnika po tem zakonu ter ključ delitve obratovalnih stroškov, predvsem pa, da odpovedi brez ustreznega pooblastila, če se podaja tudi za druge, glede na pravila o zastopanju pravno veljavno ni mogoče podati.

### **Vpis v register stavb**

Vpis večstanovanjske stavbe v register upravnikov stavb predlaga upravnik. Ta mora v skladu s 5. členom pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb ob vpisu predložiti na vpogled izvornik pogodbe o opravljanju upravniških storitev. V primeru, ko gre za vpis novega in izbris starega upravnika, mora novi upravnik na zahtevo upravnega organa, ki vodi register upravnikov, predložiti na vpogled tudi izvornik dokazila o pravilno podani odpovedi prejšnjemu upravniku. Upravni organ vpiše novega upravnika po izteku odpovednega roka.

Kljub obširni stanovanjski zakonodaji, ki se nanaša na določitev in razrešitev upravnika, pa ta v praksi povzroča nemalo težav, odpira nova vprašanja in ustvarja vedno nove poglede na že znana določila. Ker to otežuje delo upravnikov, je treba ustvariti ustaljeno prakso, ki bo upravnikom in etažnim lastnikom zagotovila zaupanje in pravno varnost.

Aleksandra Koprivnik,

GZS, Zbornica za poslovanje z nepremičninami, ZUN