

### **Lastništvo nepremičnine pomeni finančno obveznost in odgovornost**

Naše nepremičnine so v zadnjem času pogosto v ospredju medijskih razprav, predvsem zaradi napovedanega davka na nepremičnine. Razprave o tem, ali bo ta davek previsok, prenizek, primeren ali sploh potreben, bodo verjetno še nekaj časa tema razprav na različnih ravneh. Vsi lastniki nepremičnin pa smo si verjetno že poskušali izračunati, koliko nas lastništvo nepremičnine že stane in koliko nas bo stalo vnaprej. Lastnina seveda pomeni finančne obveznosti in tudi odgovornost.

### **Obveznost lastnikov je plačevanje vseh stroškov nepremičnine**

Etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah so odgovorni za plačilo vseh stroškov, ki nastanejo v večstanovanjskih stavbah. Prvi del stroškov je povezan s tekočim obratovanjem večstanovanjske stavbe, drugi del stroškov pa je povezan z upravljanjem oz. vzdrževanjem stavbe. V stavbah, ki so starejše od desetih let so etažni lastniki po zakonu obvezani vplačevati tudi prispevek v rezervni sklad stavbe. Ta sredstva so namenjena kritju bodočih stroškov vzdrževanja stavbe. V Sloveniji imajo večstanovanjske stavbe večinoma več lastnikov, zato je gospodarjenje s stavbo in s sredstvi rezervnega sklada stavbe na zakonodajni ravni zaupano upravniku.

### **Vloga upravnika pri vzdrževanju nepremičnine**

Ena pomembnejših nalog upravnika, ki jo določa zakon, je priprava načrta vzdrževanja večstanovanjske stavbe, terminski plan njegove izvedbe ter skrb za izvedbo načrta. O sprejemu tako pripravljenega načrta vzdrževanja odločajo lastniki stavbe. Načrt vzdrževanje se sprejema z navadno večino (več kot 50 %) solastnikov stavbe, upravnikova naloga pa je, da poskrbi za izvedbo sprejetega načrta. To, na videz preprosto pravilo, je pogost vir trenj tako med lastniki v posamezni stavbi, kot tudi med lastniki in upravnikom.

Javni interes je zagotoviti takšno stanje večstanovanjskih stavb, da je omogočena njihova normalna raba. Zaradi pomembnosti zagotavljanja normalne rabe ima nadzor nad stanjem večstanovanjskih stavb tudi stanovanjska inšpekcija. Če lastniki s pomočjo upravnika ne zagotavljajo rednega vzdrževanja skupnih delov stavbe v skladu z normativi za vzdrževanje večstanovanjskih stavb, lahko inšpektor z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti in določi tudi rok za njihovo izvedbo.

### **Odgovornost upravnika**

Javni interes bi moral biti tudi, da je upravnikom omogočeno njihovo delo in da lahko pooblastila upravnika po stanovanjski zakonodaji dobijo le upravniki, ki so kompetentni izvajalci storitev upravljanja.

Kot je bilo že prej navedeno, upravnik med drugim skrbi tudi za izvedbo načrta vzdrževanja. Ko pri izvajanju upravniških storitev sklepa posle s tretjimi osebami (tj. npr. izvajalci del vzdrževanja), upravnik etažnim lastnikom odgovarja za izbiro tretje osebe, tj. izvajalca. Upravnikova odgovornost se presoja po merilih odgovornosti strokovnjaka, zato bi bilo prav, da tudi upravniki vzpostavijo merila in sledljive postopke izbire izvajalcev, ki jih je moč kadarkoli preveriti. Lastniki se lahko z upravnikom v pogodbi o opravljanju upravniških storitev dogovorite, da mora upravnik določene pogodbe s tretjo osebo skleniti z zbiranjem ponudb določenega števila dobaviteljev in izvajalcev. V takem primeru izbiro najugodnejšega ponudnika skupaj opravi upravnik in nadzorni odbor stavbe ali tisti predstavnik etažnih lastnikov, ki ga

za to imenuje zbor lastnikov. Za uspešno izvedbo del je zelo pomembno, da ta izbor poteka v soglasju lastnikov in upravnika. Če nadzorni odbor stavbe ali posamezni etažni lastnik sprejme pooblastilo za izbor izvajalca, pa se je treba zavedati, da s tem prevzame tudi odgovornost za njegovo izbiro. V spremembah zakonodaje bo smiselno predlagati spremembo zakonodaje tudi v tej smeri, da nadzorni odbori in predstavniki etažnih lastnikov prevzamejo odgovornost za svoje delo. Zaradi odgovornosti, ki jo upravniku nalaga zakonodaja, pa bo potrebno razmisliti tudi o obveznem zavarovanju poslovne odgovornosti upravnikov.

Zakon določa tudi mejo, kdaj mora upravnik obvezno zbrati dve ponudbi izvajalcev del. To je obvezno, kadar dela po ocenjeni vrednosti presegajo znesek 10.000 €. V takem primeru mora upravnik zbrati najmanj dve ponudbi (čl. 58 SZ-1).

### **Kdo in kako izbira izvajalce del vzdrževanja večstanovanjske stavbe**

Zaradi vse pogostejših težav, ki so se ob izbiri izvajalcev del pojavljale v praksi, je natančnejša pravila izbora izvajalcev del predpisal Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (8. člen). Pravilnik je s predpisi še strožji kot zakon, saj upravniku pri izbiri ponudnika storitev nalaga odgovornost za pravilno in smotno izvedbo postopka, preverjanje cene ali najugodnejše ponudbe. V praksi pogosto premalo poudarjamo izvedbo postopka, čeprav pravilnik potek postopka natančno predpisuje. Če gre za izvedbo del v predvideni vrednosti nad 10.000 € in je potrebno pridobiti več ponudb izvajalcev, postopek zbiranja ponudb vedno izvede upravnik. Nadzorni odbor lahko predlaga ponudnike, ki jih je upravnik dolžan pozvati k predložitvi ponudbe. Povabilo k predložitvi ponudbe, ki ga pripravi upravnik, obsega predvsem: predmet naročila s popisom del, rok do katerega se zbirajo ponudbe, obrazec ponudbe in merila za izbiro najugodnejšega ponudnika. Upravnik pregleda ponudbe, jih oceni na podlagi meril za izbiro najugodnejše ponudbe, izdela poročilo o izvedbi naročila in predlaga nadzornemu odboru izbiro najugodnejše ponudbe. Če upravnik in nadzorni odbor ne potrdita predloga za izbor najugodnejše ponudbe, upravnik postopek zbiranja v celoti ponovi.

Vzdrževanje stavbe je v celoti obveznost in odgovornost lastnikov, upravnik pa mora poskrbeti za to, da lastniki te svoje obveznosti lahko uresničijo in stavbo ustrezno ter skladno s predpisi tudi vzdržujejo. Zato je upravnik dolžan voditi postopke izbire izvajalcev tako, da so ti postopki sledljivi in preverljivi ter za to tudi nosi odgovornost.

Dejan Papež  
Direktor  
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami