

Upravniki in odnosi med sosedi v večstanovanjskih stavbah

Vsi, ki živimo v večstanovanjski stavbi, hote ali nehotе stopamo v razmerja z ostalimi solastniki stavbe, z našimi sosedi in tudi z upravnikom stavbe. Pomembno je, da se zavedamo, da smo kot stanovalci zavezani sprejeti pravila življenja v skupnosti, ki si je skoraj nikoli ne moremo izbirati sami. Dobri in prijateljski ali vsaj strpni sosedski odnosi so zagotovo želja vseh stanovalcev večstanovanjskih stavb. Pri nakupu stanovanja najpogosteje gledamo zgolj stanovanje, ne pa stavbe kot celote, še manj pa se takrat oziramo na urejenost ali neurejenost sosedskih odnosov. Sosedov si običajno ne moremo izbirati in verjetno je tako tudi prav. Ljudje se med seboj razlikujemo tudi po svojih bivanjskih navadah in navsezadnje tudi po pripravljenosti in sposobnosti sprejeti življenje v skupnosti.

Na različne načine prepleteni in zabavni sosedski odnosi so vsebina številnih humorističnih filmov in nadaljevanj. Upravniki, od katerih stanovalci in lastniki pogosto pričakujejo reševanje različnih zapletov in konfliktov, pa vedo povedati, da je realnost pogosto vse prej kot zabavna. Koristno je, da se vsi, ki živimo v večstanovanjskih stavbah zavedamo svojih možnosti, dolžnosti in pravic, ki jih imamo kot lastniki, tudi pri urejanju medsebojnih razmerij. Nerealna pričakovanja in neobzirnost do solastnikov oz. sostanovalcev pogosto vodijo v nepotrebno nezadovoljstvo in konflikte, ki bi se jim s strpnostjo in znanjem lahko izognili.

Lastninska razmerja v večstanovanjskih stavbah

Lastninska razmerja v večstanovanjskih stavbah so urejena z določbami v Stanovanjskem zakonu. Lastnikom je prepuščena odločitev, ali bodo medsebojna razmerja v stavbi uredili tudi s pogodbo o medsebojnih razmerjih. Če se lastniki odločajo o tem, je prav da se med seboj in z upravnikom vnaprej dogovorijo, katera so tista vprašanja (če sploh obstajajo), ki bi jih želeli s takšno pogodbo posebej urediti. Pri tem je pomembno vedeti, da zgolj povzemanje zakonskih določb v pogodbi o medsebojnih razmerjih ni potrebno. Zato velja premisliti, ali je smiselno usmerjati energijo v zbiranje podpisov k pogodbi, ki le povzema zakon.

Kadar razmerja med solastniki stavbe niso urejena in jih pogodbeno ni mogoče urediti, je lastnikom za urejanje nekaterih problemov na voljo tudi nepravdni postopek. Sodišče v takšnem postopku odloča, če med lastniki ni bilo doseženo soglasje o poslu v zvezi z rednim upravljanjem, ki je nujen za redno vzdrževanje nepremičnine v solastnini oz. o načinu upravljanja in uporabe stvari v solastnini.

Upravniki in reševanje konfliktov med sosedi

Razmerje med lastniki in upravnikom temelji na pogodbi o opravljanju upravniških storitev, ki je po svoji vsebini mandatna pogodba, v kateri se pogodbeni strani dogovorita o obsegu opravil in ceni zanje. Zagotovo ta pogodba ne vključuje nobenih členov o tem, da bo in kako bo upravnik ukrepal v zvezi z vašim nezadovoljstvom nad dvanajstimi, ne preveč čistimi mačkami, s katerimi stanovanje deli vaša spodnja soseda, kako bo prepričal vašo zgornjo sosedo, da zamenja hrupen pralni stroj z

manj hrupnim, tudi ne o vodi, ki kaplja iz klime vaše sosede na vaše rože ali o skrajno motečih sosedovih piknikih z žarom, ki se odvijajo v pritličnem atriju.

Stanovalci in lastniki se pri sobivanju v večstanovanjski stavbi pogosto obračajo na upravnika s pričakovanji, da bo upravnik lahko odpravil njihove težave v medsebojnih odnosih s sosedi. Vendar pa upravnik nima nobenih zakonskih pooblastil, ne moči ali vzvodov, da bi lastnikom npr. z odločbo ali kako drugače prepovedoval ali nalagal kakršno koli delovanje. Upravnik ni prekrškovni organ niti organ pregona.

Seveda pa bo dober upravnik znal lastnikom pošteno in realno predstaviti možnosti, kako lahko ravnajo v posameznem primeru. Znal jim bo predlagati, kakšne odločitve naj sprejmejo v zvezi z urejanjem medsebojnih razmerji, seznanil pa jih bo lahko tudi z načinom, kako ukrepati, če in kadar bodo potrebni kakršni koli sodni ali upravni postopki. Od upravnika lahko torej lastniki in stanovalci utemeljeno pričakujejo znanje in strokovnost, ki zagotavlja predvsem ohranjanje vrednosti njihove nepremičnine z ustreznim vzdrževanjem. Pri medsebojnih odnosih med sosedi pa bo upravnik lahko le bolj ali manj dober mediator in svetovalec.

Stanovanjska inšpekcija

Javni interes je, da je zagotovljena normalna raba večstanovanjskih stavb ter da so zagotovljeni pogoji za njihovo učinkovito upravljanje. To področje nadzirajo stanovanjski inšpektorji, ki jim zakon daje kar nekaj pooblastil za ukrepanje. Ob tem je potrebno poudariti, da vsak problem ali nesoglasje, ki se pojavi v večstanovanjski stavbi, oz. vsako nezadovoljstvo ali morebitna nepravilnost, na katero naletite pri svojem upravniku, ne sodi v pristojnost stanovanjske inšpekcije.

Stanovanjska inšpekcija lahko v stavbah, v katerih bi morali obvezno imeti upravnika (v katerih sta več kot dva lastnika in več kot osem posameznih delov), pa ga nimajo, za obdobje šestih mesecev določi začasnega upravnika. Inšpekcija lahko ukrepa v primerih, ko niso ustrezno vzdrževani skupni deli in naprave, lastniki pa ne sprejmejo ustreznega načrta vzdrževanja. Inšpektor z odločbo odredi, katera dela je potrebno izvesti, ter določi rok za njihovo izvedbo. Prav tako lahko inšpektor ukrepa v primeru, če lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju, okvara pa povzroča škodo na skupnih delih ali v drugih stanovanjih. Prav tako je ukrepanje inšpekcije omogočeno v primerih, kadar kdo poseže v skupne dele in naprave stavbe z vgradnjo naprav brez soglasja ostalih etažnih lastnikov. V takem primeru inšpektor naloži lastniku, ki je posegel v skupne dele, da si pridobi soglasja. Če do tega ne pride, je potrebno takšne naprave odstraniti in sanirati škodo. Inšpektor lahko odredi tudi prenehanje opravljanja dejavnosti v stanovanju, če se ta opravlja brez ustreznih soglasij etažnih lastnikov.

Stanovanjska inšpekcija lahko pomaga lastnikom pri reševanju težav v stavbi, če te sodijo v okvir pristojnosti inšpekcije, kot so npr. prej naštet primeri. Inšpekcija kot prekrškovni organ lahko ukrepa tudi proti etažnim lastnikom, ki ne izpolnjujejo zakonskih dolžnosti, prav tako pa lahko oglobi tudi upravnike, če kršijo zakon.

Dejan Papež
Direktor
GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami