

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

ZAKLJUČNA STROKOVNA NALOGA

**ANALIZA POMANJKLJIVOSTI PRAVNE UREDITVE S PODROČJA
UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB**

Ljubljana, junij 2016

MARJANA KALC

IZJAVA O AVTORSTVU

Podpisana Marjana Kalc, študentka Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, avtorica predloženega dela z naslovom Analiza pomanjkljivosti pravne ureditve s področja upravljanja večstanovanjskih stavb, pripravljenega v sodelovanju s svetovalko prof. dr. Andrejo Cirman

IZJAVLJAM

1. da sem predloženo delo pripravila samostojno;
2. da je tiskana oblika predloženega dela istovetna njegovi elektronski obliki;
3. da je besedilo predloženega dela jezikovno korektno in tehnično pripravljeno v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani, kar pomeni, da sem poskrbela, da so dela in mnenja drugih avtorjev oziroma avtoric, ki jih uporabljam oziroma navajam v besedilu, citirana oziroma povzeta v skladu z Navodili za izdelavo zaključnih nalog Ekonomske fakultete Univerze v Ljubljani;
4. da se zavedam, da je plagiatstvo – predstavljanje tujih del (v pisni ali grafični obliki) kot mojih lastnih – kaznivo po Kazenskem zakoniku Republike Slovenije;
5. da se zavedam posledic, ki bi jih na osnovi predloženega dela dokazano plagiatstvo lahko predstavljalo za moj status na Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani v skladu z relevantnim pravilnikom;
6. da sem pridobila vsa potrebna dovoljenja za uporabo podatkov in avtorskih del v predloženem delu in jih v njem jasno označila;
7. da sem pri pripravi predloženega dela ravnala v skladu z etičnimi načeli in, kjer je to potrebno, za raziskavo pridobila soglasje etične komisije;
8. da soglašam, da se elektronska oblika predloženega dela uporabi za preverjanje podobnosti vsebine z drugimi deli s programsko opremo za preverjanje podobnosti vsebine, ki je povezana s študijskim informacijskim sistemom članice;
9. da na Univerzo v Ljubljani neodplačno, neizključno, prostorsko in časovno neomejeno prenašam pravico shranitve predloženega dela v elektronski obliki, pravico reproduciranja ter pravico dajanja predloženega dela na voljo javnosti na svetovnem spletu preko Repozitorija Univerze v Ljubljani;
10. da hkrati z objavo predloženega dela dovoljujem objavo svojih osebnih podatkov, ki so navedeni v njem in v tej izjavi.

V Ljubljani, dne _____

Podpis študentke: _____

KAZALO

UVOD	1
1 OPREDELITEV UPRAVLJANJA NEPREMIČNIN.....	2
1.1 Upravljanje nepremičnin	2
1.2 Funkcije upravnika	3
2 PREDSTAVITEV IN VELIKOST TRGA UPRAVLJANJA S	
 STANOVANJSKIMI NEPREMIČNINAMI	5
2.1 Pregled trga upravljanja nepremičnin z vidika stanovanjskih enot in vrednostnega	
vidika	6
3 PRAVNA UREDITEV UPRAVLJANJA S STANOVANJSKIMI	
 NEPREMIČNINAMI.....	10
3.1 Zakonodaja	10
3.2 Podzakonski akti.....	11
3.3 Problematika pravilnosti izvajanja zakonodaje in pravilnikov.....	12
4 ANALIZA KONKRETNIH PRIMEROV IZ PRAKSE	12
4.1 Določitev pristojnosti upravnika	13
4.1.1 Pripombe etažnih lastnikov	13
4.1.2 Pripombe upravnikov	14
4.1.3 Povzetek	14
4.2 Funkcija in odgovornost nadzornega odbora v večstanovanjski stavbi	14
4.2.1 Pripombe etažnih lastnikov	15
4.2.2 Pripombe upravnikov	15
4.2.3 Povzetek	15
4.3 Problematika pri upravljanju z rezervnim skladom.....	16
4.3.1 Pripombe etažnih lastnikov	17
4.3.2 Pripombe upravnikov	17
4.3.3 Povzetek	17
4.4 Problematika prijave in odjave uporabnikov v stanovanjih	18
4.4.1 Pripombe etažnih lastnikov	19
4.4.2 Pripombe upravnikov	19
4.4.3 Povzetek	19
4.5 Oddajanje skupnih delov in prostorov v najem	19
4.5.1 Pripombe etažnih lastnikov	19
4.5.2 Pripombe upravnikov	20
4.5.3 Povzetek	20
4.6 Pregled ostalih težav s katerimi se stranke srečujejo praksi.....	20
4.6.1 Zavarovanje objekta	20
4.6.2 Izterjava dolžnikov	21
4.6.3 Poslovne stavbe	21
5 SKLEP	21

LITERATURA IN VIRI	23
---------------------------------	-----------

KAZALO SLIK

Slika 1: Odstotek stanovanj po vrsti stavbe v Sloveniji, 1.1.2011	6
Slika 2: Število stanovanj v Sloveniji po obdobju dograditve, 1.1.2011	7
Slika 3: Posplošena tržna vrednost slovenskega nepremičninskega fonda v letu 2015	9
Slika 4: Posplošena tržna vrednost po vrstah stanovanjskih nepremičnin v letu 2015	9

UVOD

Področje upravljanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji se je v petindvajsetih letih od samostojnosti države dodobra razvilo in izoblikovalo. S Stanovanjskim zakonom, sprejetim leta 1991 in nato 2003 ter s pravilniki in dopolnitvami, so tako lastniki in upravljalci postavili normative na samem trgu nepremičnin.

Na trgu nepremičnin so se z leti začele pojavljati težave pri samem izvajanju zakonov v praksi, predvsem zaradi različnih interpretacij določenih členov iz zakonodaje, ki zaradi nedefiniranosti dopuščajo manevrski prostor pri tolmačenju, tako da si jih vsak lahko razlaga po svoje. To velikokrat privede do konfliktnih situacij, ki jih vpletene stranke rešujejo na različne načine, tudi preko sodišč.

Potrebe trga so z leti postale bolj zahtevne, zato so upravniki nepremičnin in etažni lastniki izrazili željo po korenitejših spremembah zakonodaje, kot jih je država do sedaj uvajala. Zakonodajalec je z dopolnili in pravilniki poskušal slediti potrebam na nepremičninskem trgu, vendar prepočasi.

Lastniki so se povezali v skupine isto mislečih – Združenje etažnih lastnikov Slovenije, Združenje dejavnih etažnih lastnikov Slovenije in podobna združenja etažnih lastnikov nepremičnin z željo, da se spremeni obstoječa zakonodaja ter da zakonodajalec upošteva njihovo mnenje pri pisanju sprememb zakonodaje. Na drug strani pa Združenje upravnikov nepremičnin, ki zagovarja stališča upravnikov stavb za spremembo zakonodaje z vidika praktičnih primerov težav, s katerimi se srečujejo pri upravljanju.

Zakonodaja, ki ureja področje upravljanja večstanovanjskih stavb, se je v praksi izkazala za pomanjkljivo, zato bom v tej nalogi analizirala nekaj teh pomanjkljivosti pravne ureditve najbolj perečih vprašanj, ki jih želijo urediti tako upravniki kot lastniki nepremičnin. Izpostavila bom tudi določene težave, za katere zakon nima predvidenih rešitev, si jih pa obe strani želita urediti. S kakšnimi težavami se srečujejo upravniki, bom predstavila tudi z vidika lastne izkušnje, saj sem zaposlena v podjetju Distor podjetje za upravljanje in vzdrževanje objektov d.o.o., ki se ukvarja z upravljanjem nepremičnin in se s težavami srečuje pogosto prav zaradi nejasnih in pomanjkljivih zakonov.

V prvem delu naloge bom predstavila, kaj je upravljanje nepremičnin, ter opredelila kakšne funkcije ima upravnik. Drugi del naloge se nanaša na predstavitev velikosti slovenskega trga upravljanja z nepremičninami. Predstavljen bo z dveh vidikov, in sicer z vidika števila enot (stanovanj) in z vidika vrednosti upravljalvskega trga. V nadaljevanju bo predstavljena pravna ureditev v Sloveniji. Nalogo pa zaključujem s prikazom konkretnih primerov iz prakse, kjer bi si tako upravniki kot etažni lastniki želeli natančno določiti ali celo spremeniti zakonska določila.

Skupna želja lastnikov, upravnikov in zakonodajalca je, da področje upravljanja večstanovanjskih stavb uredijo tako, da bo bivanje prijetno, da bodo stroški razdeljeni pravično in bodo stavbe ohranjale vrednost.

1 OPREDELITEV UPRAVLJANJA NEPREMIČNIN

1.1 Upravljanje nepremičnin

Za ohranitev vrednosti nepremičnine je potrebno z njo dobro in pametno gospodariti. Zato so na trgu podjetja, ki se ukvarjajo s tovrstno dejavnostjo, t.i. **upravniki**. Praviloma to dejavnost opravljajo samostojni podjetniki ali gospodarske družbe, ki so za to dejavnost registrirani in jo opravljajo kot svojo pridobitno dejavnost (Marinšek, 2000, str. 5). Podjetja, ki se ukvarjajo z upravljanjem nepremičnin, imajo v Sloveniji velikokrat poleg glavne dejavnosti tudi dodatne, ki pa so večinoma kot dopolnilna dejavnost pri upravljanju. Tukaj govorimo predvsem o ponudbi hišniških storitev, storitev čiščenja, urejanja okolice, pravnih storitev in podobno.

Odnos med naročnikom (etažimi lastniki) in izvajalcem (upravnikom) sta Jensen in Meckling (1976, str. 308) opredelila kot »pogodbo, s katero ena ali več oseb (naročnik) k sodelovanju povabi drugo osebo (izvajalca), da opravi storitev v njihovem imenu, ki vključuje izvedbo sprejetih odločitev s strani izvajalca« (Yip & Chang & Hung, 2007, str. 216). Ta koncept velja še danes.

Z lastninjenjem stanovanj v letu 1991, ko je bil sprejet Stanovanjski zakon, se je vzporedno začelo razvijati tudi področje upravljanja večstanovanjskih stavb. Družbena stanovanja so postala lastniška in koncept uporabe se je zamenjal s konceptom lastništva. **Lastniki** so postali odločujoči subjekti gospodarjenja s svojimi nepremičninami, pridobili so si možnost, da sami upravljajo s svojim premoženjem ali pa pooblastijo zato registrirano podjetje (Erjavec, 2010, str. 156).

Stanovanjski zakon (Ur.l. RS, št.69/2003) v 48. členu pravi, da večstanovanjska stavba, ki ima več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov mora imeti upravnika. Upravnika izberejo in potrdijo etažni lastniki z večinskim solastniškim deležem. Etažni lastniki stavb, kjer določitev upravnika po zakonu ni potrebna, si lahko izberejo tudi drugačen način upravljanja. Lahko se sami registrirajo kot skupnost lastnikov ali pa izberejo enega predstavnika lastnikov, ki izvršuje posle, ki sodijo po zakonu v delo upravnških storitev.

V nadaljevanju naloge se bom omejila samo na upravljanje večstanovanjskih stavb in izključila področje poslovnih in drugih stavb.

1.2 Funkcije upravnika

Osnovna dejavnost upravnika je, da dela v tujem imenu in za tuj račun. Zavedanje te obveznosti daje upravnikom poseben status, saj je gospodarjenje s tujim premoženjem velika odgovornost. V imenu etažnih lastnikov stanovanj sklepa posle z dobavitelji in izvajalci njihovih storitev za vzdrževalna in obratovalna dela, ki so potrebna za normalno obratovanje stavbe. Med lastniki stanovanj in izvajalci vzdrževanja nastopa kot posrednik in pogajalec. Na drugi strani pa upravitelj nastopa tudi kot posrednik med samimi lastniki večstanovanjske stavbe, ko usklajuje želje lastnikov glede vzdrževalnih del same stavbe.

Upravljanje stavb je storitvena dejavnost, kar pomeni, da ni otipljiva. Upravljanje mora biti kot nekakšen protokol za stavbe, kjer so pravila vseh udeležencev znana in jasna. Upravljanje mora potekati gladko in za etažne lastnike neopazno, ko pa pride do težav, morajo rešitve biti hitre in učinkovite.

V Združenju upravnikov nepremičnin (v nadaljevanju ZUN), ki je bilo ustanovljeno januarja leta 2012 in deluje znotraj Zbornice za poslovanje z nepremičninami, je sprejet kodeks dobrih poslovnih običajev pri poslovanju z nepremičninami, kjer so v prilogi tega opredelili naloge in opravila upravnikov ter jih razvrstili v posamezne skupine (GZS & Zbornica za poslovanje z nepremičninami, 1996, str. 2–4).

a. Organizacijsko-administrativna opravila

Ta opravila zajemajo:

- pridobitev, vodenje in ažuriranje evidenc o lastnikih, pooblaščenih zastopnikih, najemnikih stanovanj, poslovnih ali proizvodnih prostorov in rekreacijskih prostorov in površin v nepremičninskih objektih in napravah;
- vodenje in ažuriranje evidenc za lastnike nepremičnin o stanovanjih, poslovnih prostorih, skupnih prostorih, delih, objektih in napravah stanovanjskih hiš, garažah, poslovnih, proizvodnih in rekreacijskih površinah in funkcionalnih površinah;
- dajanje informacij upravnim organom v zvezi vodenja registra nepremičnin;
- pomoč lastnikom nepremičnin pri urejanju medsebojnih razmerij v zvezi z upravljanjem z večlastniškimi objekti;
- arhiviranje tehnične, finančne in pravne dokumentacije;
- priprava predlogov za odločanje lastnikov;
- koordiniranje in izvajanje sprejetih odločitev ter obveščanje lastnikov;
- ugotavljanje vrednosti nepremičnine kot podlage za določanje deleža stroškov upravljanja in delitve stroškov po posameznih lastnikih oz. mandatarjih.

b. Tehnično-strokovna opravila

Mednje sodi:

- stalen nadzor nad stanjem in delovanjem nepremičnine in funkcionalnega zemljišča ter ugotavljanje in organiziranje potrebnih vzdrževalnih del;
- izdelava letnih in srednjeročnih programov vzdrževalnih del na nepremičnini in na funkcionalnem zemljišču;
- skrb za izvajanje sprejetih programov;
- objava del, zbiranje ponudb in izbor najugodnejših ponudnikov;
- pridobitev soglasij in dovoljenj za izvajanje del;
- priprava in sklepanje pogodb za izvajanje del in dolgoročnih pogodb za servisna dela;
- nadzor pri izvajanju del;
- finančni, količinski in kakovostni prevzem izvršenih del;
- organizacija odprave napak v garancijski dobi;
- organizacija nujnih intervencijskih del;
- urejanje odškodninskih zadev na zavarovanih nepremičninah na podlagi zavarovalnih pogodb, ki jih je sklenil upravitelj.

c. Finančno-računovodska in knjigovodska opravila

V tej skupini opravi je:

- ugotavljanje finančnih obveznosti, razdelitev stroškov v skladu s pogodbo o upravljanju, izdelava in dostava računov in obračunov;
- inkaso obveznosti lastnikov, najemnikov in drugih uporabnikov nepremičnin in zemljišča;
- opominjanje dolžnikov in izterjava obveznosti;
- evidentiranje akontativnih in drugih prihodkov po virih, ter obravnava obveznosti;
- vodenje knjigovodstva in finančnega poslovanja;
- izdelava zakonsko določenih obračunov in bilanc;
- priprava podatkov za zavarovanje nepremičnine;
- priprava podatkov za sodno izterjavo obveznosti;
- blagajniško poslovanje;
- izdelava obračuna obveznosti in vplačil za upravljanje z nepremičnino in priprava poročil o finančnem poslovanju, najmanj enkrat letno;
- informiranje lastnikov oziroma mandatarjev o finančnem poslovanju z nepremičnino najmanj enkrat letno;
- obveščanje lastnikov oz. mandatarjev o neplačanih obveznostih najemnikov oziroma uporabnikov nepremičnine.

d. Pravno-premoženjska opravila

Zajemajo predvsem sledeča opravila:

- zastopanje pravic in koristi lastnikov oz. mandatarjev v sodnih in upravnih zadevah;
- zbiranje in priprava podatkov za tožbe in izvršilne predloge pri sodišču;
- sestava mandatnih tožb in izvršilnih predlogov zaradi sodne izterjave neporavnanih obveznosti v zvezi z uporabo ali upravljanjem z nepremičnino;
- posredovanje dokumentacije odvetniku za izvedbo postopkov pred upravnimi organi in sodiščem;
- vodenje evidenc o pravnomočnosti sklepov sodišča in o izvršljivostih odločb;
- vodenje evidenc izvršb;
- obremenitev lastnika s stroški postopka sodne izterjave najemnine in drugih stroškov, ki jih najemnik ni plačal;
- pravna pomoč v zvezi z urejanjem medsebojnih razmerji in izvajanje pogodb;
- zbiranje in evidentiranje podatkov o interesih za spremembo namembnost skupnih prostorov v večlastniških nepremičninah oz. pri etažnem lastništvu in za rekonstrukcije, adaptacije, prizidave ali nadzidave nepremičnine;
- izvedba postopkov za pridobitev soglasja solastnikov za preureditev ali rekonstrukcijo skupnih delov in naprav nepremičnine ter organizacija podpisa soglasja ali pogodbe med solastniki;
- priprava in izvedba sprememb pogodbe o upravljanju zaradi sprememb solastniških deležev (prenova, rekonstrukcija, dozidava, prezidava);
- svetovanje in pomoč pri urejanju medsebojnih razmerji v večlastniški nepremičnini in vzdrževanju skupnih delov in naprav, funkcionalnega in skupnega funkcionalnega zemljišča.

Lastniki stanovanj in upravnik sklenejo pogodbo o upravljanju upravniških storitev, v kateri se lahko poleg mesečnega plačila opredelijo dodatne naloge in pristojnosti, ki jih bodo opravljali za njih in v njihovem imenu, ter določijo časovno veljavnost pogodbe. Vsi upravniki člani ZUN pa se poleg določil iz same pogodbe o upravljanju upravniških storitev zavezujejo tudi k spoštovanju določil kodeksa, ki so ga podpisali.

2 PREDSTAVITEV IN VELIKOST TRGA UPRAVLJANJA S STANOVANJSKIMI NEPREMIČNINAMI

V Sloveniji ima na Agenciji Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju AJPES) registrirano dejavnost 68.320 – Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi 549 poslovnih subjektov (ePRS – Poslovni register Slovenije, 2016). Kot osnovno dejavnost upravljanja nepremičnin pa ima registrirano 360 podjetji. Največ, kar 175 poslovnih subjektov, ki se ukvarjajo z upravljanjem nepremičnin je v osrednji Sloveniji, preostali pa so porazdeljeni po celotni državi (FI-PO – Finančni podatki, 2016).

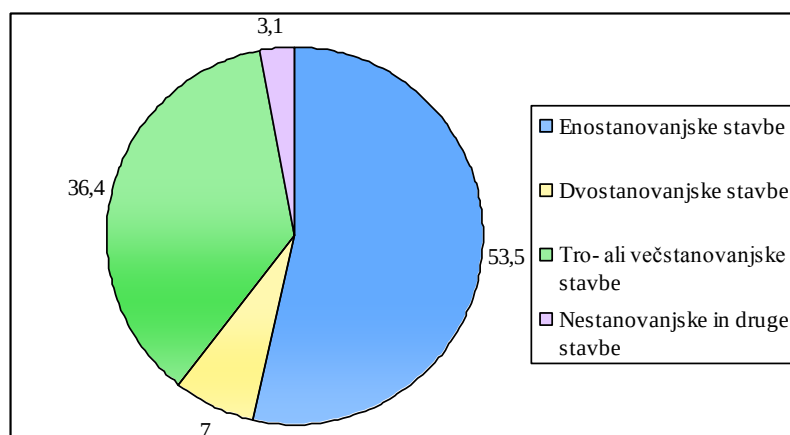
Razdrobljenost lastništva v večstanovanjskih stavbah, zahteva od upravnikov drugačen pristop k upravljanju, kot pri enostanovanjskih stavbah. Upravniki se morajo tako kot ostali gospodarski subjekt pri svojem delu prilagajati potrebam trga. Svojo osnovno dejavnost razširjajo z dopolnilnim dejavnostmi, ki jih v sklopu svoje ponudbe ponujajo lastnikom stanovanj. Govorimo o ponudbi čiščenja, hišniških opravil, urejanja okolice pa tudi o pravni pomoči, nadzoru pri izvajanju investicij in podobnih drugih. Sodobno upravljanje stanovanj je panoga, ki zahteva različna znanja in veščine in ni samo razdeljevanje stroškov in pošiljanje položnic.

2.1 Pregled trga upravljanja nepremičnin z vidika stanovanjskih enot in vrednostnega vidika

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije (Stanovanja, 2012, v nadaljevanju SURS) obsega stanovanjski sklad Slovenije nekaj manj kot 845.000 stanovanj. V Sloveniji se v 23.435 večstanovanjskih stavbah nahaja 36 % stanovanj kar predstavlja 307.201 stanovanje. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah se večinoma nahajajo v mestnih naseljih. Enostanovanjske in dvostanovanjske hiše pa prevladujejo v drugih (nemestnih) naseljih. Ob podatkih Geodetske uprave Republike Slovenije (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, 2016, v nadaljevanju GURS), da se v Ljubljani nahaja 29 %, v Mariboru 11 %, v Celju 4 %, v Kranju in Kopru po 3 % večstanovanjskih stavb, lahko sklepamo, da je skoraj polovica vseh večstanovanjskih stavb v petih največjih mestih. Naseljena stanovanja v večstanovanjskih stavbah imajo povprečno velikost 60 m² in so dvosobna in trisobna.

Slika 1 nam prikazuje koliko stanovanj (v %) se nahaja v posameznih vrstah stavb. Razvidno je, da se v Sloveniji največ stanovanj nahaja v enostanovanjskih stavbah, takoj za tem pa sledijo večstanovanjske stavbe.

Slika 1: Odstotek stanovanj po vrsti stavbe v Sloveniji, 1.1.2011



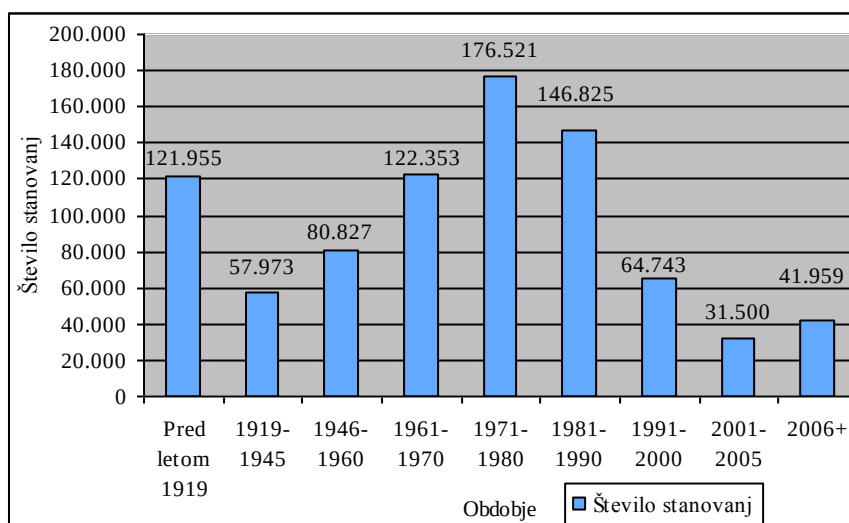
Vir: Statistični urad Republike Slovenije, *Ljudje, družine, stanovanja: Registrski popis 2011, 2013*, str. 42.

Iz predstavljenih statističnih podatkov in glede na podatke GURS (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, 2016), da je v Sloveniji kar 90 % lastniških stanovanj povzemam, da kar tretjina Slovencev živi v večstanovanjskih stavbah.

Skoraj četrtna stanovanj v večstanovanjskih stavbah je bila zgrajena v sedemdesetih letih. Po letu 2005 pa je bilo zgrajenih samo 2,7 % stanovanj v večstanovanjskih stavbah poroča SURS (Stanovanja, 2012). Ta podatek je za nas pomemben še z enega vidika, in sicer z vidika Stvarnopravnega zakonika (Ur.l. RS, št. 87/2002), ki v svojem 119. členu določa, da morajo etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja. Ko stavba dopolni deset let, morajo etažni lastniki začeti vplačevati v rezervni sklad. V nadaljevanju bom pojasnila pomen predstavljenih podatkov.

Na časovnici v Sliki 2 vidimo, kdaj je bilo v Sloveniji dograjenih največ stanovanj. Tukaj je pregled vseh stanovanj, tako v enostanovanjskih kot v večstanovanjskih stavbah. Razvidno je, da se je največ gradilo v sedemdesetih in osemdesetih letih dvajsetega stoletja.

Slika 2: Število stanovanj v Sloveniji po obdobju dograditve, 1.1.2011



Vir: Statistični urad Republike Slovenije, *Ljudje, družine, stanovanja: Registrski popis 2011, 2013*, str. 43.

Za nekaj več kot 8.000 stanovanj, ki so zgrajena po letu 2006, torej so mlajša od desetih let, upravniki izvajajo osnovne posle obratovanja in vzdrževanja stavbe. Ta stanovanja se nahajajo v stavbah, ki imajo običajno še garancije na izvedbe del in za njih posebno vzdrževanje ni potrebno. Zahtevnejše in bolj odgovorno upravljanje pa zahteva vseh ostalih nekaj manj kot 300.000 stanovanj. Za ta stanovanja morajo upravniki pripravljati letne plane vzdrževalnih del, planirati večletne investicije in, kar je najpomembneje, začeti obračunavati rezervni sklad za vse bodoče planirane investicije, saj so stavbe že starejše kot deset let.

V Pravilniku o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Ur.l. RS, št. 11/2004, v nadaljevanju Pravilnik o rezervnem skladu) je v 4. členu določeno, da morajo etažni lastniki vsake nepremičnine, ki je starejša kot deset let, začeti vplačevati v rezervni sklad. Najnižja vrednost prispevka znaša 0,20 evra na kvadratni meter površine posamezne enote (v nadaljevanju EUR/m²) najvišja določena pa 0,30 EUR/m².

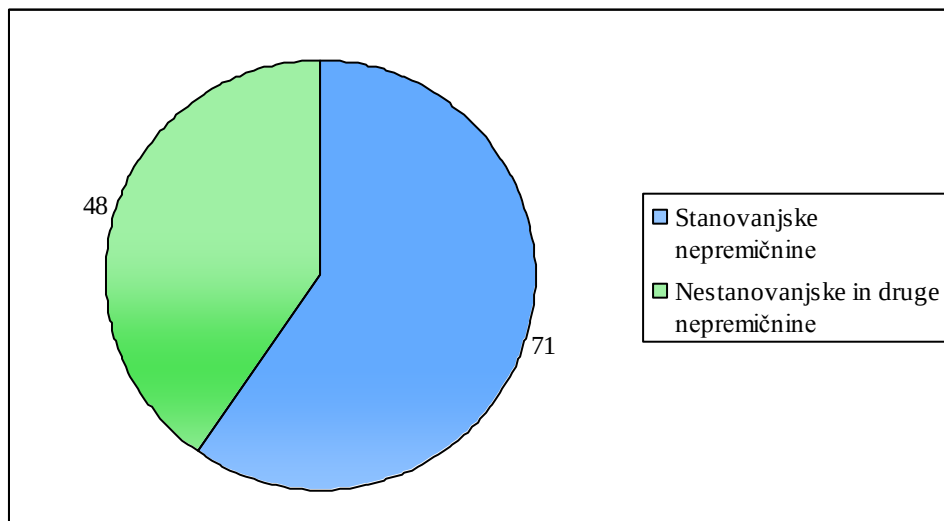
Iz podatka SURS (Stanovanja, 2012), da je stanovanjski sklad Slovenije obsegal 844.656 stanovanj z uporabno površino v skupni izmeri nekaj več kot 67,2 milijonov kvadratnih metrov (v nadaljevanju m²), lahko z ostalimi danimi podatki iz popisa izpeljemo, da upravniki upravljajo približno 23,8 milijona m² uporabnih površin večstanovanjskih stavb, ki so starejši kot deset let. Če to zmnožimo s povprečnim prispevkom v rezervni sklad 0,25 EUR/m² pridemo do številke 5.950.651,00 evrov (v nadaljevanju EUR) mesečnih vplačil v rezervne sklade pri upravnikih. Etažni lastniki vplačajo torej v rezervne sklade letno okrog 71,5 milijonov EUR. Številka pa je verjetno še višja, saj lastniki zaradi planiranih investicij velikokrat vplačujejo višje zneske od zakonsko določenih.

Z izračunom želim poudariti pomembnost, da se natančno določi pravila gospodarjenja z vplačanimi sredstvi rezervnega sklada, saj upravniki razpolagajo z velikimi vsotami tujega denarja.

Drugi vrednostni vidik trga nepremični, s katerimi upravljajo upravniki večstanovanjskih stavb, pa izpostavi mogoče tudi naslednji podatek. Po poročilu GURS (Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, 2016) znaša posplošena tržna vrednost stanovanjskih nepremičnin v Slovenji okoli 71 milijarde EUR. Skupno predstavlja 60 % vrednosti celotnega slovenskega nepremičninskega fonda, katerega tržna vrednost znaša okoli 119 milijarde EUR. Posplošena tržna vrednost stanovanj v večstanovanjskih stavbah znaša okoli 26,7 milijarde EUR, kar znaša 22 % vrednosti celotnega nepremičninskega fonda.

Slika 3 prikazuje posplošeno tržno vrednost celotnega slovenskega nepremičninskega fonda v letu 2015. Stanovanjski del nepremični predstavlja 60 % tržni delež.

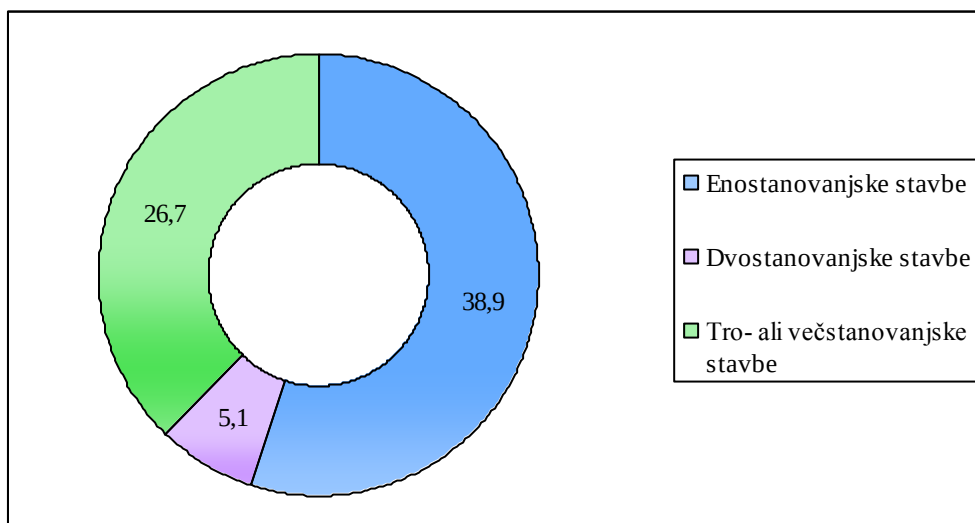
Slika 3: Posplošena tržna vrednost slovenskega nepremičninskega fonda v letu 2015 (v milijardah EUR)



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, 2016, str. 28.

Slika 4 prikazuje vrednostno strukturo vrst stanovanj znotraj 71 milijard EUR, ki predstavljajo 60 % tržni delež.

Slika 4: Posplošena tržna vrednost po vrstah stanovanjskih nepremičnin v letu 2015 (v milijardah EUR)



Vir: Geodetska uprava Republike Slovenije, Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015, 2016, str. 28.

Statistični podatki nam prikazujejo, s kakšnim velikim vrednostnim portfeljem upravljajo upravniki večstanovanjskih stavb. 26,7 milijarde EUR vrednosti nepremičnin in 71,5 milijonov EUR vplačanih sredstev rezervnih skladov letno nam pove, da so upravniki eni izmed največjih upravljavcev premoženja v Sloveniji.

3 PRAVNA UREDITEV UPRAVLJANJA S STANOVANJSKIMI NEPREMIČNINAMI

Pravna ureditev na področju upravljanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji ima kar precejšen nabor zakonov, pravilnikov in raznih navodil, s katerimi je država poizkušala od osamosvojitve dalje, kar najboljše urediti to področje. V nadaljevanju bom predstavila najpomembnejše.

3.1 Zakonodaja

Zgodovinsko gledano je bi prvi zakon, t.i. **Stanovanjski zakon** (Ur.l. RS, 18/91) sprejet leta 1991. Poznan je tudi kot »Jazbinškov zakon«, ki je omogočil odpravo družbene lastnine in začel s prvo privatizacijo in lastninjenjem stanovanj. V nadaljevanju mu je sledilo nekaj sprememb in dopolnitev. Zakon je omogočil ugodne odkupe stanovanj in takrat se je lastniška struktura trga nepremičnin v Sloveniji spremenila. Veliko najemnikov je namreč odkupilo stanovanja, ki so tako prešla v zasebno lastnino. Tako ostaja še danes, saj je raziskava SURS (Registrski popis 2011, 2013) pokazala, da je kar 90 % stanovanj v lasti fizičnih oseb.

Drugi pomemben zakon, **Stvarnopravni zakonik**, je bil sprejet konec leta 2002. Ta zakon (Ur.l. RS, št. 87/2002) 1. členu ureja temeljna načela stvarnega prava, posesti in stvarne pravice ter način njihove pridobitve, prenosa, varstva in prenehanja. Med stvarne pravice se štejejo lastninska in zastavna pravica, stavbna in služnostna pravica ter zemljiški dolg in pravica stvarnega bremena. Zakon opredeljuje etažno lastnino in pogoje razpolaganja z njo. Posebej ureja tudi razmerja med lastniki, ko opredeli obveznost sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki. Na kratko je omenjen tudi upravnik in njegova pooblastila. V zakonu je v 119.členu (Ur.l. RS, št. 87/2002) prvič določeno obvezno zbiranje sredstev v rezervni sklad, ki pa je potem natančneje določeno v Pravilniku o rezervnem skladu.

Zadnja večja sprememba na stanovanjskem področju, se je zgodila oktobra leta 2003, ko je v veljavo stopil **nov Stanovanjski zakon** (v nadaljevanju SZ-1), takrat je prenehal veljati predhodno sprejet zakon iz leta 1991. Zakon je uvedel kar nekaj sprememb, in sicer v 1. členu (Ur.l. RS, 69/2003) je natančneje določil vrste stanovanjski stavb, pogoje za vzdrževanje stavb, določil lastninsko-pravna razmerja, opredelil naloge upravljanja, določil razmerja med lastniki in najemniki, pristojnosti in naloge države in občin na

stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, vzpostavitev registrov in inšpekcijski nadzor nad izvrševanjem zakona. Nekaj manjših popravkov je doživel še v letu 2008 in 2011. SZ-1 se smiselno opira na Stvarnopravni zakonik, zakona se medsebojno dopolnjujeta.

3.2 Podzakonski akti

Kot sem že omenila, so v **Pravilniku o rezervnem skladu** (Ur.l. RS, 11/2004) natančno določeni pogoji in merila, kdaj mora etažni lastnik začeti vplačevati sredstva v rezervni sklad stavbe in v kakšni višini. Merila za vplačevanje so starost stavbe, velikost posamezne enote in morebitne rekonstrukcije.

Pomemben pravilnik za analizo pravnega področja je tudi **Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb** (Ur.l. RS, 60/2009), ki je bil sprejet avgusta 2009. S tem pravilnikom je zakonodajalec natančneje določil posle upravljanja in pooblastila upravnika ter merila delitve obratovalnih stroškov v večstanovanjskih stavbah. Pravilnik je prinesel natančnejšo opredelitev delitve stroškov, kar so upravniki in etažni lastniki sprejeli z odobranjem. Predhodni Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 20/2004, 18/2011) je bil s svojima prilogama ohlapen in preveč splošen. Zato je prihajalo do različnih tolmačenj o načinu delitve obratovalnih stroškov. Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb so dopolnili konec leta 2011 s Pravilnikom o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (Ur.l. RS, št. 87/2011) in leta 2013 s Pravilnikom o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (Ur.l. RS, št. 85/2013).

Ostali zakoni, pravilniki in navodila, ki urejajo področje upravljanja večstanovanjskih stavb so še:

- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur.l. RS, št. 131/2003),
- Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov (Ur.l. RS, št. 63/2006),
- Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 125/2003),
- Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu (Ur.l. RS, št. 108/2004),
- Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur.l. RS, št. 127/2004, 69/2005),
- Pravilnik o določitvi vrednosti točke za ugotovitev vrednosti stanovanja (Ur.l. RS, št. 138/2006),
- Energetski zakon (Ur.l. RS, št. 17/2014),
- Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur.l. RS, št. 82/2015),

- Pravilnik o požarnem redu (Ur.l. RS, št. 52/2007),
- Pravilnik o varnosti dvigal (Ur.l. RS, št. 83/2007),
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL) (Ur.l. RS, št. 45/2008, 59/2011).

3.3 Problematika pravilnosti izvajanja zakonodaje in pravilnikov

V zadnjih dveh letih je bilo v medijih mogoče zaslediti veliko prispevkov na temo upravljanja večstanovanjskih stavb, v večini primerov gre za težave, povezane z upravniki in etažnimi lastniki. Razlog za povečan interes javnosti za področje upravljanja nepremičnin je izpostavitve nekaj ekscesnih primerov upravnikov, ki so »po svoje« razpolagali z vplačanimi sredstvi etažnih lastnikov. Tako najdemo zapis novinarke Križnik (2014), ki je objavila članek z naslovom »Dogaja se, da upravniki pospravijo denar stanovalcev in izpuhtijo« ali pa prispevek novinarke Ženko (2015), ki je objavila članek z naslovom »Z upravnico izginil tudi denar«.

Medijsko poročanje o problematiki večstanovanjskega upravljanja je privedlo do tega, da so posamezni etažni lastniki ustanovili svoja združenja z željo medsebojnega povezovanja in reševanja težav, s katerimi se srečujejo pri sobivanju in upravljanju. Po drugi strani pa strokovna javnost na problematiko težav izvajanja zakonov v praksi opozarja že dlje časa, saj nenazadnje SZ-1 vsakodnevno ureja poslovanje upravnikov.

Tako upravniki kot etažni lastniki se strinjajo, da je obstoječa zakonodaja v določenih segmentih neprimerna, določenih področjih pa sploh ne ureja. Vse to je privedlo do tega, da je tudi pristojno Ministrstvo za okolje in prostor konec lanskega leta podalo nov predlog dopolnitve SZ-1, ki naj bi bil sprejet po hitrem postopku. Stroka in etažni lastniki pa so ostro nasprotovali predlaganim spremembam, češ da so polovične in da problemov, s katerimi se srečujejo v praksi, ne rešujejo. Predlog je bil s strani Ministrstva za okolje in prostor naknadno umaknjen. Trenutno je v pripravi celovita sprememba zakona.

4 ANALIZA KONKRETNIH PRIMEROV IZ PRAKSE

Upravniki in etažni lastniki si želijo boljše in kvalitetnejše odnose pri upravljanju večstanovanjskih stavb. Zato bom v nadaljevanju opisala nekaj primerov iz prakse, kjer se je pokazala potreba po razjasnitvi ali celo spremembi zakonskih določil.

Predloge s strani etažnih lastnikov povzemam po dokumentaciji, ki sem jo prejela s strani Združenja dejavnih etažnih lastnikov (Predlog za nov Stanovanjski zakon s strani ZDEL Slovenije, 2015, v nadaljevanju ZDEL) in pridobila na spletnih straneh Združenja etažnih lastnikov Slovenije (Stališča združenja ZELS, 2015/2016, v nadaljevanju ZELS). Drugi

vidik problematike upravljanja večstanovanjskih stavb pa bom predstavila s strani Združenja upravnikov nepremičnin (Preglednica pripomb na predlagane spremembe SZ-1, 2015, v nadaljevanju ZUN) in osebnih izkušenj pri delu v upravljavskem podjetju.

4.1 Določitev pristojnosti upravnika

Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika, tako pravi Stvarnopravni zakonik v 118. členu (Ur.l. RS, 87/2002). Naprej pa navaja, da je določitev upravnika posel rednega upravljanja. Tako SZ-1 pa tudi Stvarnopravni zakonik določata pristojnosti, pooblastila in obveznosti upravnika.

Pooblastila, ki jih upravnik ima so:

- izvajati mora sklepe etažnih lastnikov;
- skrbeti mora za redno obratovanje in vzdrževanje skupnih delov;
- razdeliti mora obveznosti in poskrbeti za njihov izterjavo;
- upravljati mora z rezervnim skladom in vsem skupnim denarjem;
- hkrati pa tudi zastopa etažne lastnike v poslih upravljanja in vlaga tožbe za plačilo stroškov;
- pripravi načrt vzdrževanja stavbe;
- izdela letno poročilo o upravljanju objekta.

Etažni lastniki z upravnikom sklenejo pogodbo o upravljanju upravniških storitev, kjer se dogovorijo o načinu upravljanja etažne lastnine in tudi o drugih obveznostih in pooblastilih (Cirman et.al., 200, str 49).

4.1.1 Pripombe etažnih lastnikov

Pogodbe o upravljanju upravniških storitev se sklepajo za nedoločen čas z določenim odpovednim rokom. Etažni lastniki bi želeli, da se zakonsko določi mandat upravniku na 2 do 3 leta. Po preteku tega časa, pa bi s podpisovanjem listine potrjeval zaupnico pri lastnikih.

V zadnjem času je bilo izpostavljenih nekaj slabih praks upravnikov, ki so se za etažne lastnike slabo končali. Če se ugotovijo nepravilnosti pri izvrševanju poslov rednega upravljanja, po trenutno veljavni zakonodaji ni predvidenih sankcij. Zato si želijo, da se poostri nadzor nad upravniki in uvede kazenske sankcije proti njim.

4.1.2 Pripombe upravnikov

Izpostavljene anomalije nekaterih upravnikov mečejo slabo luč na celoten sektor upravnikov nepremičnin, vendar med inšpekcijskim nadzorom izvedenega s strani Stanovanjske inšpekcije Inšpektorata Republike Slovenije za okolje in prostor (Akcijski rezervni sklad 2015, 2015), niso bile ugotovljene kršitve pri preverjanjih upravnikov. V ZUN želijo, da bi se vzpostavili natančni standardi za izvajanje dejavnosti upravljanja nepremičnin. Trenutno lahko registrira dejavnost upravljanja katera koli polnoletna oseba. Svojo dejavnost lahko začne opravljati brez kakršnegakoli preverjanja sposobnosti upravljanja in poznavanja zakonodaje, zahtev na trgu in obveznosti upravnikov.

4.1.3 Povzetek

Dejavnost upravljanja večstanovanjskih stavb ne zajema le razdeljevanja stroškov in posredovanja plačil dobaviteljem ampak gre za kompleksnejšo dejavnost. Upravnik mora zagotoviti delovanje vseh delov in naprav v objektu, poskrbeti, da je bivalno okolje prijetno za lastnike in da so medsebojna razmerja med lastniki urejena. Potrebe po standardizaciji in normativih za določitev upravnika so resne in jih je smiselno urediti, da bodo na trgu ponudnikov upravljanja nepremičnin delovali le tisti, ki so sposobni opravljati tako pomembno delo. Uvesti pa je potrebno tudi nadzor nad upravniškimi storitvami, ki bo imel možnost izrekanja ukrepov pri ugotovljenih kršitvah.

4.2 Funkcija in odgovornost nadzornega odbora v večstanovanjski stavbi

V nadzornem odboru večstanovanjske stavbe so lastniki ali pooblaščen predstavnik lastnikov stavbe. Če ni sklenjeno drugače, ima nadzorni odbor tri člane, eden izmed njih je hkrati tudi predsednik nadzornega odbora.

Imenovanje nadzornega odbora je posel rednega upravljanja, kar pomeni, da člane nadzornega odbora potrdi in razreši večina lastnikov po solastniškem deležu in jim hkrati določi tudi čas trajanja njihovega mandata.

39. člen SZ-1 (Ur.l. RS, št. 69/2003, 57/2008) določa, da etažni lastniki lahko imenujejo nadzorni odbor, kar pomeni, da to ni obvezen organ v večstanovanjski stavbi. Poleg SZ-1 so pristojnosti nadzornega odbora določene tudi v Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb (Ur.l. RS, št. 60/2009, 87/2011, 85/2013).

Nadzorni odbor po trenutno veljavni zakonodaji lahko:

- skliče zbor etažnih lastnikov;
- nadzoruje delo upravnika, ki izhaja iz pogodbe o upravljanju upravniških storitev;

- daje pobude upravniku;
- predlaga predloge sklepov, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine;
- predlaga ponudnike, ki jih je upravnik dolžan pozvati k predložitvi ponudbe;
- pomaga upravniku pri izbiri ponudb;
- če je s pogodbo o upravljanju upravniških storitev določeno, mora upravnik pred sklenitvijo pogodbe s tretjimi osebami predlog pogodbe poslati v soglasje nadzornemu odboru.

4.2.1 Pripombe etažnih lastnikov

V obeh združenjih ZDEL in ZELS želijo, da bi nadzorni odbor imel zakonsko določena pooblastila in pristojnosti, ki jih sedaj nima. Trenutno imajo samo nadzorno in svetovalno funkcijo do upravnika. S poslovníkom, ki bi bil večinsko sprejet s strani etažnih lastnikov, pa bi nadzorni odbor lahko odločal o poslih rednega upravljanja. Za svoje delo želijo prejemati mesečno nadomestilo in biti oproščeni plačila stroška upravljanja, želijo pa odločati tudi o porabi sredstev rezervnega sklada, saj menijo, da delo upravnikov ni dovolj transparentno.

4.2.2 Pripombe upravnikov

V ZUN bi želeli, da se mandat nadzornega odbora časovno omeji na 1 do 2 leti, ker to trenutno ni eksplicitno določeno, pri čemer bi se za vsak mandat morali člani zamenjati. S tem želijo preprečiti, da se bi razvilo preveč »prijateljsko« sodelovanje med člani nadzornih odborov in upravnikom – v okviru lastnih interesov posamezni etažnih lastnikov. Zato v praksi nemalokje prihaja do pritiskov s strani članov nadzornih odborov po sprejemanju sklepov, o katerih bi po zakonu morali odločati vsi etažni lastniki. Silijo v ravnanja, ne da bi sprejemali odgovornost in s tem pogojujejo nadaljevanje sodelovanja upravnika v stavbi. Pristojnosti nadzornega odbora je potrebno točno določiti in opredeliti njihove dolžnosti in odgovornosti, saj si trenutno v praksi vzemajo več pooblastil, kot jih imajo po zakonu, za dejanja pa ne prevzemajo odgovornosti.

4.2.3 Povzetek

Med stališčem etažnih lastnikov in stroke je potrebno skleniti kompromis. Če želijo imeti člani nadzornega odbora pooblastila in pristojnosti, bi morali nositi tudi pravno odgovornost. Trenutno so pravno odgovorni samo upravniki.

Sodelovanje med nadzornim odborom in upravnikom je za dobro delovanje stavbe zelo pomembno, zato se pojavi dvom o smotrnosti menjavanje nadzornih odborov na tako kratek časovni rok, saj se plan vzdrževanja večstanovanjskih stavb sprejema za daljše obdobje.

Pojavi se tudi vprašanje, ali je smiselno dajati večjo veljavo nadzornemu odboru stavbe, vsi etažni lastniki imajo namreč pravico odločati se o samem vzdrževanju stavbe in to pravico lahko izkoristijo na zboru etažnih lastnikov. Če so plani natančno določeni, dodatno usklajevanja in prepuščanje odločitev ni potrebno.

S tem, da breme pomembnih odločitev v večstanovanjski stavbi prenesemo na tri etažne lastnike, veliko tvegamo, saj trenutna veljavna zakonodaja ne določa eksplicitno, da morajo biti hkrati tudi solastniki stavbe. Hkrati pa zakonodaja ne določa natančno, kdaj je odločitev tričlanskega nadzornega odbora veljavna, ali ko se strinja večina ali takrat, ko se strinjajo vsi člani nadzornega odbora.

4.3 Problematika pri upravljanju z rezervnim skladom

Rezervni sklad so skupna sredstva etažnih lastnikov, ki jih vplačujejo za kritje bodočih stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav. Sredstva v skladu so nerazdružljiva, kar pomeni, da posamezen etažni lastnik ne more zahtevati vračila sredstev ob morebitni prodaji stanovanja.

Rezervni sklad morajo ustanoviti in vanj vplačevati vsi etažni lastniki večstanovanjske stavbe, ki morajo po zakonu imeti upravnika. Kriteriji za vplačevanje v rezervni sklad določa Stvarnopravni zakonik v svojem 119.členu. (Ur.l RS, 87/2002). Natančneje pa so kriteriji določeni s Pravilnikom o rezervnem skladu (Ur.l. RS, št. 11/2004). Na to se smiselno navezuje tudi SZ-1 in Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb.

S sredstvi rezervnega sklada upravlja upravnik in zanj skrbi kot dober gospodar. Sredstva rezervnega sklada se morajo voditi na posebnem računu pri upravniku, ki jih vodi knjigovodsko ločeno.

Merila za določitev prispevka, kot jih določa Pravilnik o rezervnem skladu v 2. členu (Ur.l. RS, št. 11/2004) so sledeča:

- površina posameznega dela v etažni lastnini,
- starost nepremičnine,
- rekonstrukcija nepremičnine.

Na podlagi ugotovljenih meril upravnik izračuna najnižjo vrednost prispevka, ki ga bo etažni lastnik dolžan mesečno vplačati. Izračun je sledeč, zmnoži se površina posameznega dela v m² z zneskom, ki je določen za posamezen starostni razred.

4.3.1 Pripombe etažnih lastnikov

Etažni lastniki želijo, da se za vodenje rezervnega sklada odpre poseben transakcijski račun za vsako večstanovanjsko stavbo posebej. S tem želijo večji nadzor na vodenjem in porabo sredstev, obresti, depozitov ... Upravniki sicer imajo ločen transakcijski račun, vendar na njem zbirajo in vodijo sredstva večih stavb. Etažni lastniki želijo imeti nadzor nad samim transakcijskim računom rezervnega sklada v smislu takojšnjega vpogleda na račun.

Občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije lahko oblikujejo svoje rezervne sklade in jim ni potrebno vplačevati sredstev na račun upravnika, če se izkaže, da vodijo sredstva v okviru svojih namenskih sredstev. Tukaj želijo etažni lastniki enakopraven položaj, da v rezervni sklad vplačujejo vsi, ne samo fizične osebe, ampak tudi proračunski uporabniki in pravne osebe.

4.3.2 Pripombe upravnikov

Stvarnopravni zakonik (Ur.l. RS, št. 87/2002) v svojem 119. členu določa kriterij, kdo je obvezen vplačevati v rezervni sklad, in sicer če ima nepremičnina, več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Tukaj nastane težava, ko lastniki stavbe, ki ima tri vhode in skupno osemnajst enot, ni dolžna vplačevati v rezervni sklad, saj ima vsak vhod svojo identifikacijski številko. V praksi to pomeni, da uradno ne spadajo pod zakonsko določilo, ker je v vsakem vhodu samo šest stanovanj.

Nova težava nastane, ko ima stavba tudi poslovne prostore. Lastniki vplačujejo sredstva v rezervni sklad po zneskih, ki niso obdavčeni. Ko pride do vzdrževalnih del in je potrebno poravnati račun dobavitelju, je v znesku običajno vključen davek na dodano vrednost (v nadaljevanju DDV). Pri investicijah za etažne lastnike, ker gre za fizične osebe, je obračunana nižja stopnja DDV-ja (9,5 %), pri poslovnih subjektih pa višja (22 %). Iz tega izhaja, da poslovni subjekti črpajo iz rezervnega sklada več sredstev kot etažni lastniki.

V nobenem pravilniku in zakonu ni točno določeno, za kaj vse se lahko porabi sredstva rezervnega sklada. Določeno je, kdaj se vplačilo v rezervni sklad zmanjša zaradi obnove, preostalo pa je prepuščeno razumevanju vsakega upravnika posebej oz. temu, kar je sprejeto v načrtu vzdrževanja.

4.3.3 Povzetek

Ni nujno, da je želja etažnih lastnikov po večjem nadzoru nad sredstvi rezervnega sklada z odprtjem novih posebnih transakcijskih računov, prava rešitev. Z vidika upravnikov pomeni to dodatne administrativne in knjigovodske storitve, ki verjetno niso zajete v pogodbah o upravljanju upravniških storitev. Lastniki pa bi s tem imeli dodatne stroške vodenja računa. Nadzor nad porabo sredstev in gospodarjenjem rezervnega sklada je

možno zagotoviti tudi drugače, in sicer z izdajanjem polletnih ali kvartalnih poročil upravnikov o stanju in porabi sredstev. Še ena možnost je, da bi predstavnik etažnih lastnikov moral odobriti izplačila iz rezervnega sklada, ob tem pa bi imel vpogled v stanje sredstev na transakcijskem računu.

Banke so upravnikom posredovale dopis, da država zagotavlja zavarovanje sredstev na transakcijskih računih največ do 100.000,00 EUR. Glede na to bi morali mogoče pri zavarovalnici skleniti obvezno zavarovanje sredstev rezervnega sklada. S tem bi imeli tudi etažni lastniki v primeru propada upravnika ali drugih anomalij, ki bi se lahko zgodile, zavarovana sredstva.

Stvarnopravni zakonik govori tudi o poravnavanju najetih posojil, ki se lahko poravnava iz rezervnega sklada za namene vzdrževanja. Težava je v tem, da je za najetje posojila potrebno 100 % soglasje etažnih lastnikov, enako velja tudi za obročno odplačevanje iz rezervnega sklada. S to težavo se srečujejo tako upravniki kot etažni lastniki, ko bi želeli v investicijo, vendar nimajo zagotovljenih dovolj sredstev v rezervnem skladu. Na tej točki bi bilo pametno razmisliti o nižjem odstotku potrebnih soglasij.

Zunanji nadzor nad porabo sredstev rezervnega sklada lahko trenutno izvaja samo stanovanjska inšpekcija. Mogoče bi bilo treba na tej točki razmisliti o ustanovitvi posebne agencije ali revizijske hiše, ki bi zagotavljala zunanji, neodvisen nadzor, kot imajo to urejeno zavarovalnice.

4.4 Problematika prijave in odjave uporabnikov v stanovanjih

Ko gre za delitev obratovalnih stroškov v večstanovanjskih stavbah, je treba upoštevati število uporabnikov posamezne enote.

S sprejetju Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (Ur.l. RS, št. 60/2009, 87/2011, 85/2013) je v 29. členu določeno, da je potrebno na posebnem obrazcu opraviti prijavo števila uporabnikov posamezne enote. Vsako spremembo, odjavo ali prijavo, je potrebno sporočiti upravniku v 15 dneh od nastanka spremembe.

Za dejanskega uporabnika posamezne enote se šteje:

- oseba, ki enoto uporablja vsaj 15 dni v mesecu,
- če je enota prazna ali se uporablja občasno, manj kot 15 dni v mesecu, se šteje da jo uporablja en uporabnik.

4.4.1 Pripombe etažnih lastnikov

Etažni lastniki ne sporočajo sprememb števila uporabnikov ažurno ali pa jih sploh ne. Težava se pojavi, ko je v stavbah prijavljenih premalo uporabnikov. Posledice nosijo vsi ostali lastniki, ko plačujejo stroške za neprijavljene uporabnike. V zakonu ni predvidenih sankcij za etažne lastnike, ki spremembe niso sporočili.

4.4.2 Pripombe upravnikov

Pritiski s strani etažni lastnikov na upravnika po ukrepanju v primeru, ko so v stavbi neprijavljene osebe, so vedno večji, v zakonu pa ni predvidenih sankcij ali možnih ukrepov, s katerimi bi upravniki lahko ukrepali zoper kršitelja.

4.4.3 Povzetek

Upravniki in etažni lastniki se strinjajo, da je potrebno natančno opredeliti ukrepe pri ugotovljenih kršitvah glede neprijavljenih oseb. Določiti je potrebno, kdo je tisti, ki bo ugotavljal kršitve in na kakšen način jih bo ugotavljal. Določiti je treba, ali je to lahko vsak etažni lastnik ali nadzorni odbor.

Zaradi mesečnih sprememb v določenih stavbah, kjer se oddajajo stanovanja v najem za kratek čas, bi bilo smiselno razmisliti o pavšalni prijavi oseb, kot to določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS, 14/2004, 34/2004 in 62/2006). Ta pravilnik se bi lahko uporabil tudi v primeru kršitev.

4.5 Oddajanje skupnih delov in prostorov v najem

V večstanovanjskih stavbah se nahaja veliko manjših prostorov, ki so bili sicer zgrajeni za druge namene, vendar se jih danes po večini ne uporablja več. Med te spada hišniško stanovanje, prostor za odlaganje smeti v posameznih etažah, skupni prostori za hišnike, sušilnice in razni drugi prostori.

V 25. členu SZ-1 (Ur.l. RS, št. 69/2003) je določeno, da je oddajanje skupnih delov v najem posel rednega upravljanja, za kar je potrebno soglasje večine etažnih lastnikov po solastniškem deležu.

4.5.1 Pripombe etažnih lastnikov

Lastniki bi želeli skupne prostore, katere ne uporabljajo, raje prodati kot dati v najem, saj prihodki najema ne prinašajo večjega dobička. Težava pa je v tem, da je za prodajo potrebno 100 % soglasje lastnikov, kar pa je skoraj nemogoče pridobiti.

4.5.2 Pripombe upravnikov

Zakon nikjer ne določa, kaj in komu gredo sredstva, ki jih etažni lastniki dobijo z oddajanjem skupnih prostorov v najem. Tukaj običajno govorimo o nizkih zneskih na posameznega etažnega lastnika. Zato si upravniki in tudi lastniki želijo, da se zakonsko določi, da gredo ta sredstva v rezervni sklad stavbe, nenazadnje je oddajanje skupnih delov tudi skupen prihodek tako kot rezervni sklad. Trenutno se vsak upravnik z etažnimi lastniki odloča posamezno. Nekateri vplačajo sredstva v rezervni sklad, spet drugi pa jih porabljajo za kritje tekočih lastniških stroškov. Pri tem pa je potrebno upoštevati, da trenutna zakonodaja zahteva, da se sredstva iz oddajanja premoženja v najem prijavijo na Finančno upravo Republike Slovenije po posameznem lastniku, ki je predhodno posredoval svojo davčno številko. Za upravnike to pomeni dodatno vodenje in oddajanje podatkov, ki pa ni enotno urejeno.

4.5.3 Povzetek

Največja težava pri oddajanju skupnih prostorov je v tem, da stavbe še vedno niso v celoti etažirane. Lastniki so pri odkupu stanovanja postali solastniki tudi skupnih delov. Ker pa je bila stavba pred letom 1991 družbena lastnina, njeni skupni deli niso bili etažirani niti vpisani. Najprej je potrebno urediti, da se določijo posebni skupni deli, nato pa zakonsko določi, kdo ima pristojnosti za oddajanje, pooblastila za izterjavo morebitnih neplačnikov, kam se stekajo sredstva pobranih najemnin, določi obvezen način vzdrževanja skupnih delov in podobno.

Pri prodaji skupnih delov pa je največji izziv pridobiti 100 % soglasje vseh solastnikov. To se posebej izraža v tistih večstanovanjskih stavbah, kjer je več vhodov imelo eno hišniško stanovanje. Hišnikov, ki bi živeli v hišniških stanovanjih, je vedno manj in prostori ostajajo prazni. Etažni lastniki bi s sredstvi od prodaje takega skupnega dela lahko investirali nazaj v obnovo in posodobitev stavbe. Zato je razmislek o dovoljenem nižjem soglasju na mestu.

4.6 Pregled ostalih težav s katerimi se stranke srečujejo v praksi

V nadaljevanju bom na kratko povzela še ostale težave, ki sem jih zaradi slabe pravne ureditve zasledila v praksi.

4.6.1 Zavarovanje objekta

Stvarnopravni zakonik določa, da morajo etažni lastniki skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, v katerih se dogovorijo tudi glede zavarovanja stavbe. Če pogodbe o medsebojnih razmerjih ne sprejmejo, to žal nima nobenih posledic, zato je nekateri lastniki tudi niso sprejeli. Zavarovanje objekta tako ne spada pod posle rednega upravljanja. Za njegovo uveljavitev je potrebno 75 % soglasje.

Z vidika zavarovanja lastnine bi bilo smiselno določiti, da je zavarovanje objekta obvezno. V skladu z izkušnjami stroke – v primerih intervencij – bi bilo treba določiti osnovne sklope, ki bi morali biti zavarovani.

4.6.2 Izterjava dolžnikov

Stanovanja ne uporabljajo samo lastniki, ampak se oddajajo tudi v najem. Problem oddajanja stanovanj smo omenili že pri poglavju problematike prijave in odjave uporabnikov, kar pa ni edina težava. Neplačevanje obratovalnih stroškov prisili upravnika, da mora preko sodne poti izterjati dolg. Največkrat se to zgodi, ko lastnik odda stanovanje »na črno«. Najemnik ne obvešča lastnika o opominih, dolg se nabere in po nekaj opominih se vloži postopek za izterjavo. Višina teh dolgovanih zneskov običajno ne presega 1.000,00 EUR, vendar če odziva s strani lastnika ni, potem pride do postopka prodaje stanovanja. Vrednostno je to neprimerljivo z zneskom dolga. S strani etažnega lastnika je slaba volja in takoj nastane konflikt med strankama. V preprečitev nastanka pogojev, ki pripeljejo do takšnih ekstremnih situacij bi bilo lastnike potrebno dodatno ozavestiti, kaj so njihove dolžnosti iz lastništva.

4.6.3 Poslovne stavbe

Potrebe po upravljanju pa nimajo le lastniki večstanovanjskih stavb, ampak tudi lastniki poslovnih stavb. Poslovanje le-teh ureja Stvarnopravni zakonik, ki pa ne vsebuje tako natančnih pravil kot SZ-1. V praksi se upravniki sicer smiselno poslužujejo SZ-1, vendar bi bilo potrebno urediti tudi to področje ali s posebnim zakonom ali z določili, ki bi se nanašala samo na upravljanje poslovnih stavb. Ta določila bi vključili v prenovljen SZ-1.

5 SKLEP

Področje upravljanja večstanovanjskih stavb vključuje več deležnikov, in sicer upravnike, etažne lastnike, dobavitelje storitev, banke, zavarovalnice, izvajalce. Vsi morajo med seboj delovati usklajeno s ciljem, da bi zagotovili zadovoljstvo vseh udeleženih strank, v prvi vrsti etažnih lastnikov.

V procesu celotne naloge, v kateri sem raziskovala težave upravnikov in opazovala njihov pogled na svoje delo, sem ugotovila, da med upravniki in etažnimi lastniki vlada nekakšno napeto, mogoče celo sovražno vzdušje. Lastniki se ob delu upravnika čutijo prikrajšani, celo oropani, ker nimajo nadzora nad upravljanjem. Na drugi strani pa upravnike moti nesodelovanje lastnikov, zdi se jim, kot da lastnikov svoja lastnina ne zanima.

Obstoječa zakonodaja dopušča preveč sivine pri izvrševanju določil iz zakonodaje, zato so SZ-1 in spremljajoči predpisi potrebni temeljite prenove. S tem se strinjajo tako etažni

lastniki kot tudi upravniki. Vključitev vseh zainteresiranih strank pri oblikovanju le-tega pa bo ključnega pomena.

Stanovanjski trg je potrebno preučiti v praksi, da ugotovimo, kje je največ težav. Nato lahko naredimo analizo in izsledke strnimo v ključne točke. Opremo se lahko na zakonodajo iz tujine, tudi tam vidimo primere dobre prakse.

Praksa je pokazala, da se je v trinajstih letih stanovanjsko področje popolnoma spremenilo. Miselnost ljudi je drugačna, želijo si spremembe, želijo si, da je njihova nepremičnina urejena, da ohranja vrednost. Začeli so se zavedati odgovornosti do svoje lastnine, niso samo lastniki stanovanja v katerem živijo, ampak so lastniki tudi skupnih prostorov, hodnikov, zelenice pred stavbo. Zavedanje, da je odgovornost na vseh etažnih lastnikih, privede do odgovornejšega ravnanja.

Nova stanovanjska zakonodaja ne bo rešila skrhanih odnosov med vpletenima strankama, bo pa načrtala pot za vzpostavitev zaupanja in dobrega nadaljnega sodelovanja.

LITERATURA IN VIRI

1. Ajpes. (b.l.) V *ePRS – Poslovni register Slovenije* Najdeno 16. junija 2016 na spletnem naslovu <http://www.ajpes.si/prs/>
2. Ajpes. (b.l.) V *FI-PO – Finančni podatki*. Najdeno 16. junija 2016 na spletnem naslovu <https://www.ajpes.si/fipo/dejavnosti.asp>
3. Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., & Zakrajšek, P. (2000). *Poslovanje z nepremičninami*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
4. Energetski zakon. *Uradni list RS* št. 17/2014-EZ-1.
5. Erjavec, J. (2010). *Zbornik referatov: Dvajset let nepremičninskih posvetov*. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
6. Geodetska uprava Republike Slovenije. (2016). *Poročilo o slovenskem trgu nepremičnin za leto 2015*. Ljubljana: Geodetska uprava Republike Slovenije.
7. Gospodarska zbornica Slovenije. (1997). *Katalog nalog, opravil in storitev pri prometu z nepremičninami 1996*. Priloga Kodeksa dobrih poslovnih običajev pri poslovanju z nepremičninami Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije
8. Gospodarska zbornica Slovenije. (2015). *Preglednica pripomb na predlagane spremembe SZ-1*. Prejeto po elektronski pošti dne 25. maj 2016
9. Križnik, B. (2014, 15. oktober). Dogaja se, da upravniki pospravijo denar stanovalcev in izpuhtijo. Delo. Najdeno 15. Junij 2016 na spletnem naslovu <http://www.delo.si/novice/slovenija/dogaja-se-da-upravniki-pospravijo-denar-stanovalcev-in-izpuhtijo.html>
10. Marinšek, N. (2000). *Upravljanje nepremičnin*. Ljubljana: Gospodarska zbornica Slovenije.
11. Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije. (2015). IRSOP izvedel nadzor nad delom upravnikov večstanovanjskih stavb – akcija rezervni sklad 2015. Ljubljana: Ministrstvo za okolje in prostor.
12. Ministrstvo za okolje in prostor Republike Slovenije. (2015). *Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1B-predlog za obravnavo*. Najdeno 18. maja 2016 na spletnem naslovu https://skupnostobcin.si/wp-content/uploads/2015/11/stanovanski_zakon_s1.pdf
13. Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu. *Uradni list RS* št. 108/2004.
14. Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. *Uradni list RS* 14/2004, 34/2004, 62/2006.
15. Pravilnik o določitvi vrednosti točke za ugotovitev vrednosti stanovanja. *Uradni list RS* št. 138/2006.
16. Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka. *Uradni list RS* št.11/2004.
17. Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. *Uradni list RS* št. 127/2004, 69/205.
18. Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za gradnjo stanovanjskih stavb in stanovanj. *Uradni list RS* št. 125/2003.

19. Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli. *Uradni list RS* št. 82/2015.
20. Pravilnik o požarnem redu. *Uradni list RS* št. 52/2007.
21. Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. *Uradni list RS* št. 20/2004, 11/2011.
22. Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb. *Uradni list RS* št.60/2009, 87/2011, 85/2013.
23. Pravilnik o varnosti dvigal. *Uradni list RS* št. 83/2007.
24. Stanovanjski zakon. *Uradni list RS* št.18/1991.
25. Stanovanjski zakon (SZ-1). *Uradni list RS* št.69/2003, 57/2008-SZ-1A, 87/2011-SZ-1B.
26. Statistični urad Republike Slovenije. (2012). *Stanovanja, Slovenija, 1. januar 2011-končni podatki*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
27. Statistični urad Republike Slovenije. (2013). *Ljudje, Družine, Stanovanja: Registrski popis 2011*. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije.
28. Stvarnopravni zakonik. *Uradni list RS* št. 87/2002.
29. Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. *Uradni list RS* št. 131/2003.
30. Uredba o označevanju stanovanj in poslovnih prostorov. *Uradni list RS* št. 63/2006.
31. Yip, N., Chang, C., & Hung, T. (2007). Modes of condominium management: a principal-agent perspective. *Facilities*, 25(5/6), 215–226.
32. Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL). *Uradni list RS* št. 45/2008, 59/2011.
33. Združenje dejavnih etažnih lastnikov (ZDEL) Slovenije. (2015). *Predlog za nov Stanovanjski zakon s strani ZDEL Slovenija*. Prejeto po elektronski pošti dne 9. junij 2016.
34. Združenje etažnih lastnikov Slovenije ZELS. (2015/2016). *Stališča združenja ZELS*. Najdeno 6. junija 2016 na spletnem naslovu <http://www.zels.si/avtorski-dokumenti/stalisca-zdruzenja-zels.html>
35. Ženko, V.R. (2015, 14. januar). Z upravnico izginil tudi denar. *Primorske novice*. Najdeno 15. junija 2016 na spletnem naslovu <http://www.primorske.si/Novice/Srednja/Z-upravnico-izginil-tudi-denar>