REPUBLIKA SLOVENIJA
VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Gregorčičeva 20–25, SI-1001 Ljubljana

T: +386 1 478 1000
F: +386 1 478 1607
E: gp.gs@gov.si
http://www.vlada.si/

Številka: 00104-337/2017/5
Datum: 27. 7. 2017

Odgovor na poslansko vprašanje Anje Bah Žibert v zvezi z domnevno nedovoljenimi provizijami in zakonitimi nadomestili upravnikov večstanovanjskih stavb na račun etažnih lastnikov

Predsednik Državnega zbora Republike Slovenije je Vladi Republike Slovenije v reševanje posredoval pisno vprašanje poslanke Državnega zbora Republike Slovenije Anje Bah Žibert v zvezi z domnevno nedovoljenimi provizijami in zakonitimi nadomestili upravnikov večstanovanjskih stavb na račun etažnih lastnikov.

Vsebina vprašanja se nanaša na domnevno nezakonite provizije upravnikov, ki so postale aktualne tudi z stališčem Agencije za zavarovalni nadzor v zvezi z vlogo upravnika večstanovanjskih stavb pri premoženjskem zavarovanju večstanovanjskih stavb (št. 40102-88/2016-35 z dne 19.1.2017).

Vlado Republike Slovenije poslanka sprašuje:

1. Ali sta Vlada Republike Slovenije in Ministrstvo za okolje in prostor seznanjena s problematiko domnevno nedovoljenih provizij in zakonitih nadomestil upravnikov večstanovanjskih stavb na račun etažnih lastnikov? Kako to ocenjujeta?
2. Kakšne ukrepe pripravljata za preprečitev takšnih ravnanj?
3. Kaj predlagata etažnim lastnikom in nadzornim odborom, da preverijo morebitna oškodovanja etažnih lastnikov v takšnih primerih s strani upravnikov?

V nadaljevanju Vlada Republike Slovenije odgovarja na vprašanja:

1.

Ministrstvo za okolje in prostor je seznanjeno z stališčem Agencije za zavarovalni nadzor v zvezi z vlogo upravnika večstanovanjskih stavb pri premoženjskem zavarovanju večstanovanjskih stavb (št. 40102-88/2016-35 z dne 19.1.2017). Področje upravičenosti in zakonitosti zaračunavanja nadomestil za upravljanje s terjatvami in upravnikovo prevzemanje tveganja neplačil bo potrebno razjasniti. Stanovanjska zakonodaja tega področja podrobneje ne ureja. 71. člen Stanovanjskega zakona (poravnava zapadlih obveznosti) upravniku sicer nalaga, da brez odlašanja izpolni zapadle denarne obveznosti tretjim osebam iz pogodb glede upravljanja večstanovanjske stavbe, glede na prejeta plačila od vsakega posameznega etažnega lastnika. Če obveznosti do tretje osebe niso poravnane v celoti za vse etažne lastnike, mora upravnik tretji osebi na njeno zahtevo v roku osmih delovnih dni od prejema posredovati podatke o etažnem lastniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti, potrebne za vložitev tožbe.

2.

Ministrstvo za okolje in prostor je pristopilo k izdelavi poglobljene analize izvajanja Stanovanjskega zakona, ki jo predvideva že sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025. Osnutek novega zakona bo pripravljen do konca leta 2017 na osnovi

pripravljenih izhodišč, ki so bila meseca marca 2017 javno objavljena na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor.

Med možnimi rešitvami povezanimi s preprečevanjem omenjenih ravnanj se v projektni nalogi *»Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih«* omenja:

- razmislek glede prepovedi zalaganja plačil za neplačnike iz prejetih plačil etažnih lastnikov in zlasti iz sredstev upravnika,
- možnost zunanje revizije poslovanja oz. poročil upravnika s strani pooblaščenih revizorjev po sklepu zbora etažnih lastnikov ali nadzornih odborov (kot strošek rednega upravljanja),
- obvezno imenovanje nadzornega odbora za dobo 2 let, ki bi izvajal nadzor nad delom upravnika ter dajal soglasje k izbiri ponudnikov in pogojev za izvedbo posameznih storitev oz. del kamor bodo sodile tudi dobave elektrike, vode,…
- prepoved sklepanja poslov upravnika s povezanimi osebami brez soglasja zbora etažnih lastnikov ali nadzornega odbora,
- zbor etažnih lastnikov lahko sklene, da mora upravnik dobiti soglasje nadzornega odbora ali predsednika nadzornega odbora za izbiro izvajalcev posameznih storitev oz. del.

3.

Skladno z določili Stanovanjskega zakona (SZ) nadzor nad delom upravnika, na podlagi pogodbe o opravljanju upravniških storitev, izvajajo sami etažni lastniki, ki so določenega upravnika tudi imenovali in z njim sklenili pogodbo. Skladno z zakonom etažni lastniki lahko imenujejo tudi nadzorni odbor, katerega temeljna naloga je prav nadzor nad delom upravnika.

Skladno s 65. členom Stanovanjskega zakona je upravnik zavezan, da vsakemu etažnemu lastniku enkrat mesečno omogoči vpogled v pogodbe, knjigovodske listine in v stanje rezervnega sklada večstanovanjske stavbe. Če upravnik krši navedeni določbi, lahko stanovanjski inšpektor zoper njega sproži prekrškovni postopek.

Vsak upravnik mora tudi redno poročati etažnim lastnikom, vsaj enkrat letno pa pripraviti poročilo o svojem delu. Glede finančno-računovodskih in knjigovodskih opravil mora upravnik poročati o obračunu letnih stroškov upravljanja, o stanju plačil in neplačanih obveznostih etažnih lastnikov na podlagi pogodb, sklenjenih s tretjimi osebami, o morebitnih škodah na skupnih prostorih, objektih, delih in napravah, ki se krijejo iz naslova pogodbe z zavarovalnico in o stanju sredstev računa rezervnega sklada, porabi sredstev sklada ter morebitnem zadolževanju.

Upravniki so, kot subjekti na trgu, podvrženi vsem nadzorom, ki v splošnem veljajo v Republiki Sloveniji. Revizijo finančno-računovodskega poslovanja določenega subjekta opravljajo za to pooblaščene revizijske organizacije, revizija pa se lahko naroči tudi v primeru, če ta ni predpisana oziroma zahtevana z zakonom. Nekateri upravniki revizorjevo poročilo tudi pridobijo in ga objavijo na spletnih straneh.

Razmerja med etažnimi lastniki in upravnikom se uredijo s pogodbo o opravljanju upravniških storitev, ki lahko, poleg pooblastil iz 50. člena Stanovanjskega zakona določi še druge pravice in obveznosti upravnika (npr. tudi zahtevo po tem, da etažni lastniki odločajo o sklenitvi pogodb s tretjimi osebami na podlagi več ponudb; zahtevo po tem, da se o izbiri dobavitelja in pogojih dobave odloča v sodelovanju z nadzornim odborom). V pogodbo o opravljanju upravniških storitev se lahko zapišejo tudi morebitne dodatne zahteve etažnih lastnikov vezane na periodično revizijo poslovanja upravnika v povezavi z izbrano večstanovanjsko stavbo.

Glede na sodbo Višjega sodišča RS v Ljubljani (I Gpg 1093/2007) izhaja, da bi moral tudi dobavitelj striktno vsak mesec, ko ni prejel plačila, zahtevati spisek neplačnikov in podati terjatve. Če pa plačila ni dobil, niti ni dobil spiska dolžnikov velja domneva, da je upravnik prejel vsa sredstva in bi moral dobavitelj terjati upravnika.

Kot smo že pojasnili, je upravnik večstanovanjske stavbe v skladu s stanovanjsko zakonodajo pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in ki skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov. Stanovanjski zakon določa, da pri sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami upravnik nastopa v imenu in za račun etažnih lastnikov, razen če ta zakon ali pogodba o opravljanju upravniških storitev ne določa drugače.

Če etažni lastniki upravnikom, ki storitve ponujajo prosto na trgu, iz kakršnega koli razloga ne zaupajo, imajo kot možnost in pravico v zakonu ponujeno tudi, da se organizirajo kot skupnost lastnikov. V takšnem primeru se upravljajo sami kot pravna oseba.