

(NE)JASNA VLOGA UPRAVNIKA V RAZMERJU MED IZVAJALCEM JAVNE SLUŽBE IN UPORABNIKOM

mag. Boris Jagodič, univ. dipl. prav.
Inštitut za javne službe

KDAJ SE PRAVILOMA POJAVI VPRAŠANJE PRAVNEGA POLOŽAJA UPRAVNIKA?

Ko se sprejemajo/spreminjajo uredbe Vlade RS na področju posamezne GJS.

Ko se sprejemajo/spreminjajo občinski odloki na področju posamezne GJS.

Ko izvajalci GJS na novo urejajo razmerja z upravniki.

Ko terjatve (ali njihov del) v stavbah z upravniki niso poravnane.

ZAKAJ JE POMEMBEN PRAVNI POLOŽAJ UPRAVNIKA?

Zaradi pravilnega pristopa k problematiki v primeru tveganj za nastanek sodnih sporov.

Pri odgovoru na vprašanje, ali je upravnik pasivno legitimiran v primeru izvršbe ali pravnih postopkov.

Zaradi odgovora na vprašanje, ali mora upravnik izvajalcu plačevati po načelu „prejeto-plačano“.

Da je mogoče odgovoriti na vprašanje, kakšen je obseg možnega dogovora med izvajalcem GJS in upravnikom.

UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN



UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN PO SPZ

Obvezno upravljanje

- za nepremičnino, ki ima več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov

Fakultativno (neobvezno) upravljanje

- za nepremičnino, za katero niso izpolnjeni pogoji (dva etažna lastnika in manj kot osem posameznih delov)

UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN PO SPZ

Pooblastila upravnika po SPZ

- izvajati mora sklepe etažnih lastnikov
- skrbeti mora za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov
- poskrbeti mora za porazdelitev in izterjavo obveznosti
- upravljati mora z rezervnim skladom in s skupnim denarjem
- zastopati mora etažne lastnike v poslih upravljanja in v imenu preostalih etažnih lastnikov vložiti izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika
- ***etažni lastniki morajo skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero se lahko (med drugim) uredi nastopanje upravnika v pravnem prometu drugače***

UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN PO SZ-1

SZ-1

- je specialni predpis – česar SZ-1 ne ureja, ureja SPZ
- **etažni lastniki morajo skleniti pogodbo o medsebojnih razmerjih (ureja tudi nastopanje etažnih lastnikov v zadevah upravljanja)**

Kaj je upravljanje?

- sprejemanje in izvrševanje odločitev
- **nastopanje v pravnem prometu** in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe
- podrobneje posle upravljanja in pooblastila ureja Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb

UPRAVNIK V PRAVNEM PROMETU PO OBLIGACIJSKEM ZAKONIKU

Zastopnik

- upravnik je v razmerju do tretjih oseb zastopnik

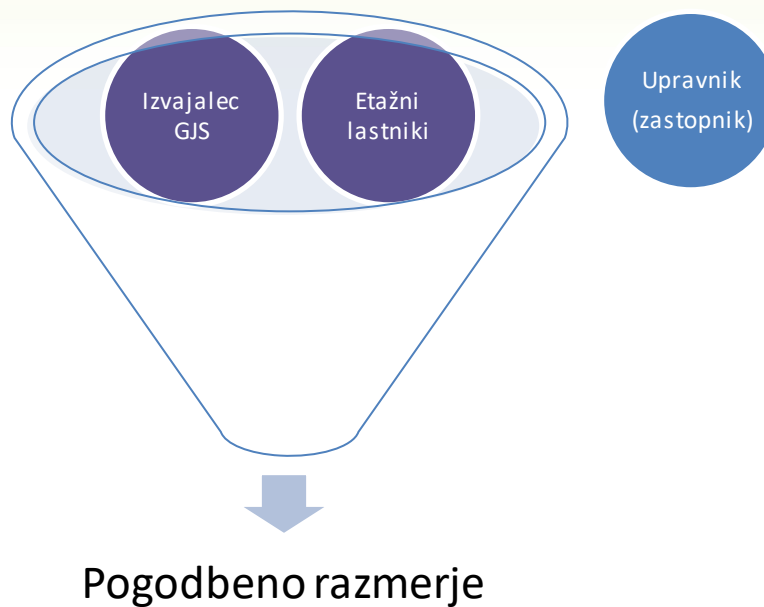
Pooblastila upravnika v pravnem prometu

- pooblastila za poslovne objekte so določena v SPZ in pogodbi o medsebojnih razmerjih
- pooblastila za stanovanjske objekte so določena v SZ-1, pogodbi o medsebojnih razmerjih in SPZ

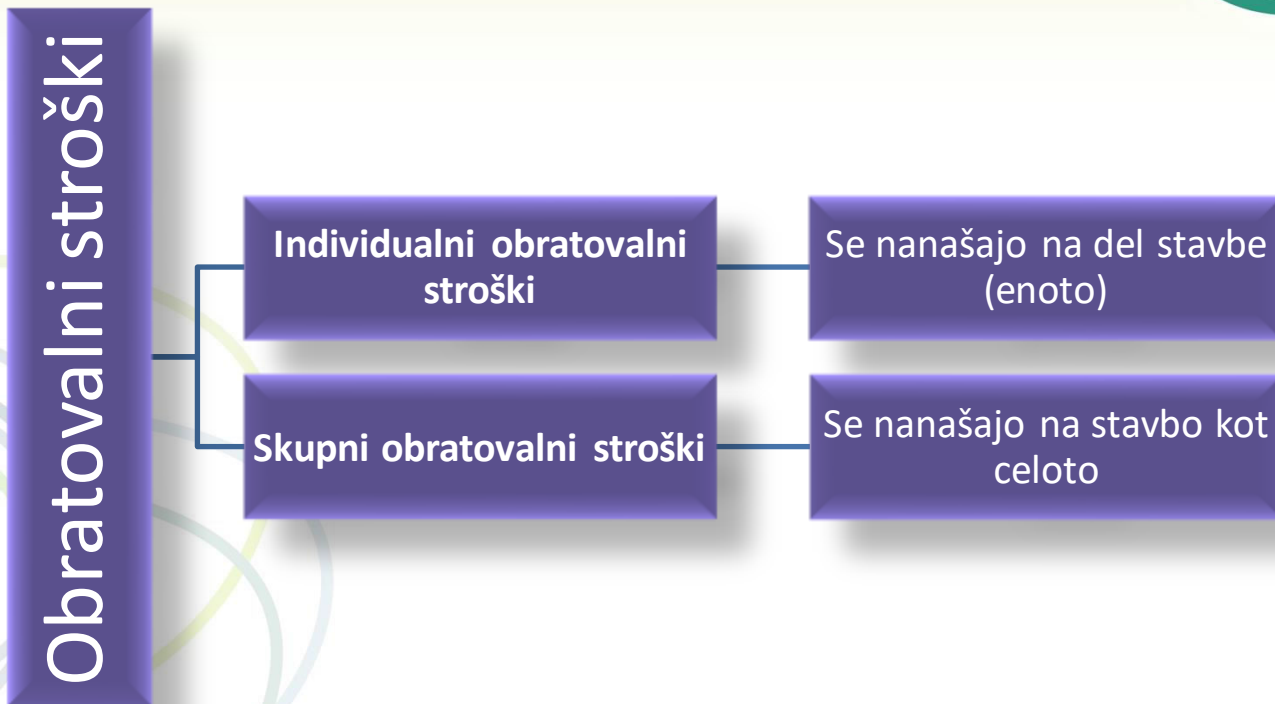
Koga zavezuje upravnik?

- **upravnik kot zastopnik veljavno zavezuje etažnega lastnika (ne pa sebe), če deluje v okviru danih pooblastil**
- upravnik formalno-pravno ni samostojna pogodbeni stranka v razmerju do izvajalca

UPRAVNIK V PRAVNEM PROMETU PO OBLIGACIJSKEM ZAKONIKU



OBRATOVALNI STROŠKI



OBRATOVALNI STROŠKI – ZARAČUNAVANJE V PRAKSI

Individualni obratovalni stroški se praviloma zaračunavajo neposredno etažnim lastnikom.

- merila za delitev upravniki sporočajo izvajalcem GJS

Individualni obratovalni stroški se v določenih primerih zaračunavajo v praksi upravnikom.

- razlog so lahko na primer neurejena lastninsko-pravna razmerja med etažnimi lastniki (takšni primeri so v praksi redki)
- v takšnih primerih je zaračunavanje upravnikom lahko pravno sporno

OBRATOVALNI STROŠKI – ZARAČUNAVANJE V PRAKSI

Skupni obratovalni stroški se praviloma zaračunavajo upravnikom.

- uporaba skupnih vodomero v prostorih za čiščenje
- uporaba hladne vode za ogrevanje s toplotnimi črpalkami
- uporaba sistemov za požarno varnost, ki so vgrajeni ločeno od sistema za oskrbo s pitno vodo
- ...

ALI JE UPRAVNIK UPORABNIK?

Zakon o gospodarskih javnih službah

- Ne določa uporabnika.

Zakon o varstvu okolja

- Povzročitelj obremenitve okolja je pravna ali fizična oseba, ki neposredno ali posredno, izključno ali hkrati onesnažuje okolje, rabi naravne dobrine ali povzroča tveganje za okolje ali povzroči okoljsko nesrečo ali škodo (7. točka 3. člena ZVO-1).
- *Upravnik torej ni uporabnik storitev GJS.*

ALI JE UPRAVNIK UPORABNIK?

Uredbe na podlagi ZVO-1

- ***GJS oskrba s pitno vodo:*** Uredba o oskrbi s pitno vodo (3. odstavek 5. člena) določa, da v večstanovanjskih stavbah, v katerih ni zagotovljenega ločenega odjema pitne vode po posameznih stanovanjskih enotah, obveznosti uporabnikov izvršuje upravnik stavbe (zagotavlja porazdelitev skladno s SZ-1)
- ***GJS odvajanje in čiščenje komunalne in padavinske odpadne vode:*** Uredba o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (3. alineja 2. odstavka 14. člena) določa, da lahko obveznosti uporabnika javne službe izvaja upravnik stavbe v imenu in za račun uporabnika (določba se nanaša le na večstanovanjsko stavbo z upravnikom).

ALI JE UPRAVNIK UPORABNIK?

Uredbe na podlagi ZVO-1

- **GJS zbiranje določenih vrst komunalnih odpadkov** Uredba o obvezni občinski gospodarski javni službi zbiranja komunalnih odpadkov v 27. točki 1. odstavka 2. člena določa uporabnika kot izvirnega povzročitelja.
- Na področju GJS obdelava in GJS odlaganje ni razloga za drugačno opredelitev uporabnika kot za GJS zbiranje.

Uredbe ZVO-1- sklepno

- Upravniki po uredbah, sprejetih skladno z ZVO-1, niso določeni kot uporabniki.

ALI JE UPRAVNIK UPORABNIK?

Energetski zakon

- določa, da v primeru, če distributer nima pravih podatkov o odjemalcu, neposredno ali s posredovanjem upravnika pozove osebo, ki uporablja zadevni del stavbe oziroma stavbo, da mu nemudoma sporoči te podatke.
- *EZ-1 torej ne določa upravnika kot uporabnika (odjemalca).*

ALI JE UPRAVNIK UPORABNIK?

Ali je dopustno upravnika določiti kot uporabnika z odlokom?

- ZGJS daje občini pooblastilo za določanje pravic in obveznosti uporabnikov (7. člen), ne določa pa uporabnikov oziroma ne daje pooblastila občini za določitev uporabnikov.
- Občina po mojem mnenju ne sme določiti upravnika kot izvajalca v odloku.

Ali je dopustno določiti upravnika s pogodbo?

- Upravnik ni povzročitelj in ga torej ni mogoče določiti kot uporabnika.
- *Vendar to ne vpliva na dejstvo, da je lahko upravnik plačnik storitev GJS.*

SKLEPANJE POGODB MED IZVAJALCI GJS IN UPRAVNIKI

Ne glede na to, da je upravnik po SZ-1 in SPZ samo zastopnik, pa lahko sklepa pogodbe z izvajalci GJS.

- To dopušča 20. člen Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (za stanovanjske stavbe).
- 3. člen OZ – načelo avtonomije (za ostale stavbe).

Vrste pogodb

- pogodbe, ki operativne naloge
- pogodbe, ki urejajo urejajo operativne naloge in uredijo tudi obveznost plačevanja storitev izvajalcu GJS

SKLEPANJE POGODB MED IZVAJALCI GJS IN UPRAVNIKI

Pogodba brez obveznosti plačevanja: večstanovanjske stavbe

- Za večstanovanjske stavbe velja po SZ-1 pravilo „prejeto-plačano“.
- Upravnik mora v 8 delovnih dneh od prejema zahteve posredovati podatke o etažnem lastniku, ki ni plačal svojega dela obveznosti (71. člen).
- Menim, da upravnik ne bi smel zahtevati plačila za sporočanje podatkov – *ta obveznost izhaja iz SZ-1 in bi morala biti krita iz upravniške nagrade.*

SKLEPANJE POGODB MED IZVAJALCI GJS IN UPRAVNIKI

Pogodba brez obveznosti plačevanja: poslovne stavbe

- SZ-1 ne velja za poslovne stavbe, vendar po mojem mnenju ni razumnega razloga, da ne bi tudi za te stavbe veljalo pravilo „prejeto-plačano“.
- Uporaba „prejeto-plačano“ izhaja tudi iz sodne prakse (sodba I Pg 344/2018):
- Sodišče je zavrnilo zahtevek za plačilo terjatev, ki jih etažni lastniki (najemniki) niso poravnali.
- *„Upravnik poslovne stavbe glede na določbe SPZ-ja ni dolžan iz lastnih sredstev pokrivati stroškov, povezanih z obratovanjem poslovne stavbe.“*

SKLEPANJE POGODB MED IZVAJALCI GJS IN UPRAVNIKI

Pogodba brez obveznosti plačevanja: poslovne stavbe

- *„Zavezanci za obratovalne stroške poslovne stavbe, na kateri je vzpostavljena etažna lastnina, so etažni lastniki v skladu s svojimi solastniškimi deleži, upravnik pa je dolžan le poskrbeti za porazdelitev te obveznosti med etažne lastnike ter posredovati prejeta plačila dobavitelju oziroma izvajalcu storitve.*
- *Upravnik nastopa v imenu in za račun etažnih lastnikov, razen če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače.“*
- Sodišče je uporabilo 71. člen SZ-1 kot argument.

SKLEPANJE POGODB MED IZVAJALCI GJS IN UPRAVNIKI

Pogodba brez obveznosti plačevanja: poslovne stavbe

- Sodba I Cpg 493/2016:
- *„namen drugega odstavka 71. člena ni v tem, da bi zaradi izostanka dolžnega ravnanja upravnika on po samem zakonu postal materialnopravni zavezanec za plačilo stroškov do tretje osebe in da je upravnik na tej podlagi (zgolj) odškodninsko odgovoren“*

SKLEPANJE POGODB MED IZVAJALCI GJS IN UPRAVNIKI

Pogodba z obveznostjo plačevanja: večstanovanjske stavbe

- 71. člen SZ-1 izrecno uzakonja pravilo „prejeto-plačano“.
- 20. člen Pravilnika o upravljanju določa, da je mogoč drugačen dogovor. Vendar pa je vprašanje, ali je dopusten „zaslužek“ upravnika iz naslova t. i. provizije (neustavnost Pravilnika?).

Pogodba z obveznostjo plačevanja: poslovne stavbe

- SZ-1 za poslovne stavbe ne velja.
- SPZ izrecno ne uzakonja pravila »prejeto-plačano« menim, da upravnik skladno z načelom avtonomije iz 3. člena OZ lahko prevzame obveznost plačila vseh storitev izvajalcu GJS, zmanjšano za določen del provizije (vendar je dopustnost provizij vprašljiva, če upravniku omogoča dobiček).
- Smiselno (nujno) je v takšnih primerih razpolagati s pooblastilom etažnih lastnikov (sklepi, pogodba o medsebojnih razmerjih) za tovrstne pogodbe.

PREKINITEV IZVAJANJA STORITEV

Pogodba z obveznostjo plačevanja:

- Prekinitev izvajanja GJS je tvegana – uporabniku se ne sme poslabšati pravni položaj (če je plačal).
- Prekinitev izvajanja GJS je sporna tudi, če so etažni lastniki dali izrecno pooblastilo za sklenitev tovrstne pogodbe – problem je, ker se etažni lastniki menjajo (prodaja, dedovanje, stečaji).

Pogodba brez obveznosti plačevanja

- Prekinitev izvajanja GJS ni dopustna, upravnik ni uporabnik.

SKLEPNO

Upravnik je zastopnik etažnega lastnika in naloge izvršuje v mejah pooblastil, ki jih določata zakon in pogodba o medsebojnih razmerjih.

Upravniku (če ravna kot dober strokovnjak ter skladno z dogovorjenimi pravili) bo težko dokazati odškodninsko odgovornost.

Najbolj smiselno je zasledovati načelo „prejeto plačano“.

Operativna pravila je (tudi z vidika odškodninske odgovornosti upravnika) smiselno urediti s pogodbo, če je le možno.

Ko se pripravljajo/spreminjajo/sprejemajo odloki, je treba biti zelo pazljiv pri določitvi vloge upravnika, saj je odlok lahko hitro neustaven.

KONTAKTNI PODATKI

INŠTITUT ZA JAVNE SLUŽBE

Slovenska cesta 56
1000 Ljubljana

mag. Boris Jagodič, univ. dipl. prav.
direktor
+386 (0)41 374 358

boris.jagodic@javne-sluzbe.si

www.javne-sluzbe.si