

Obseg pooblastil upravnika večstanovanjskih stavb in analiza metod komuniciranja z etažnimi lastniki

Upravnik večstanovanjske stavbe je posebne vrste pooblaščenec etažnih lastnikov, ki v njihovem imenu upravlja s stavbo. Etažni lastniki morajo določiti upravnika, v kolikor ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Podlaga za zastopanje je lahko zakon ali pogodba.

Zakonska pooblastila upravnikov stavb so določena v Stvarnopravnem zakoniku (SPZ) in v Stanovanjskem zakonu (SZ-1). Posli upravljanja in pooblastila upravnika pa so podrobneje določeni tudi s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb. Etažni lastniki pa lahko v pogodbi o opravljanju upravnških storitev podelijo tudi druga pooblastila. Pojem »upravljanje večstanovanjske stavbe« zajema širok spekter ravnanj. Pod upravljanje tako sodi sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe. Posledično med posle upravljanja sodijo zelo različna ravnanja, od menjave stopniščne žarnice, do celovite obnove stavbe in zastopanja pred sodišči. Ravnanja upravnika pa so dopustna in pravno zavezujoča le takrat, kadar ima upravnik za to ustrezno pooblastilo.

Čeprav so pooblastila upravnikov zakonsko določena, pa so zakonske norme presplošne. Posledično se v praksi postavljajo številna vprašanja glede obstoja in obsega pooblastil upravnikov. Namen raziskave je analizirati mejne primere in na podlagi analize zakonodaje, sodne prakse in pravne teorije pripraviti konkretnejše predloge in jasne razmejitve pooblastil upravnikov ter analize načinov njihovega komuniciranja. Ker so zakonska pooblastila upravnika nedoločno opredeljena, se v praksi postavljajo številna praktična vprašanja tako s strani etažnih lastnikov, kot tudi s strani upravnikov stavb. Ključno vprašanje je, ali je določen primer v pristojnosti upravnika ali ne in v kakšnem obsegu.

Razreševanje problemov na pravnem področju:

- opredelitev poslov ki spadajo pod redno upravljanje stavb in pogojev za njihovo izvajanje,
- opredelitev poslov ki presegajo okvire rednega upravljanja in pogojev za njihovo izvajanje,
- opredelitev praktičnih problemov iz prakse v zvezi z:
 - izvajanjem sklepov etažnih lastnikov (npr. protizakoniti sklepi, kdo nosi stroške izvajanja, itd.)
 - rednim vzdrževanjem in obratovanjem skupnih delov (npr. kaj spada pod redno vzdrževanje, katera dela lahko krijemo iz sredstev rezervnega sklada, pod kakšnimi pogoji, itd.)
 - porazdelitvijo in izterjavo obveznosti (npr. ključni delitve stroškov, problem izterjave, problem ugotavljanja števila oseb ki prebivajo v stanovanju, itd.)
 - upravljanjem z rezervnim skladom in skupnim denarjem (npr. kaj pomeni upravljanje, ali lahko upravnik sklepa depozite, dopusten namen uporabe sredstev, itd.)
 - zastopanjem in izključitveno tožbo (analiza ključnih problemov iz prakse).