

Delo, 13.07.2013 00:00:00

# Upravniki in odnosi med sosedi v večstanovanjskih stavbah

**Vsi, ki živimo v večstanovanjski stavbi, smo hote ali ne hote v razmerjih z drugimi solastniki, s sosedi in tudi z upravnikom stavbe. Kot stanovalci smo zavezani sprejeti pravila življenja v skupnosti, ki si je skoraj nikoli ne moremo izbirati sami. Dobrih in prijateljskih ali vsaj strpnih sosedskih odnosov si zagotovo želijo vsi stanovalci večstanovanjskih stavb. Pri nakupu najpogosteje gledamo zgolj stanovanje, ne pa stavbe kot celote, še manj pa se takrat oziramo na sosedске odnose. 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.**

Različno 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 resničnost 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. sstanovalcev 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 s stanovanjskim zakonom. Lastnikom je prepuščena odločitev, ali bodo medsebojna razmerja v stavbi uredili tudi s pogodbo. Če se odločajo o tem, je prav, da se med seboj in z upravnikom vnaprej dogovorijo, katera so vprašanja (če sploh so), 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 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 nujno 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, 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 ob vašem nezadovoljstvu zaradi dvanajstih ne preveč čistih mačk, s katerimi stanovanje deli vaša spodnja soseda, kako bo prepričal vašo zgornjo soseda, da zamenja pralni stroj z manj hrupnim, niti ne o vodi, ki kaplja iz klimatske naprave sosede na vaše rože, ali o skrajno motečih sosedovih piknikih z žarom v pritličnem atriju.

Stanovalci in lastniki se pri sobivanju v večstanovanjski stavbi pogosto obračajo na upravnika s pričakovanji, da bo odpravil njihove težave v medsebojnih odnosih s sosedi. Vendar pa 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 o urejanju medsebojnih razmerij, seznanil pa jih bo 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 odnosih med sosedi pa bo lahko le bolj ali manj dober mediator in svetovalec.

## Stanovanjska inšpekcija

V javnem interesu so zagotovljeni normalna raba večstanovanjskih stavb in pogoji za njihovo učinkovito upravljanje. To področje nadzirajo stanovanjski inšpektorji, ki jim zakon daje kar nekaj pooblastil za ukrepanje. Ob tem je treba poudariti, da vsaka težava 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 (več kot dva lastnika in več kot osem posameznih delov), pa ga nimajo, za šest mesecev določi začasnega. Ukrepa lahko, kadar niso ustrezno vzdrževani skupni deli in naprave, lastniki pa ne sprejmejo ustreznega načrta vzdrževanja. Inšpektor z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti, ter določi rok za izvedbo. Prav tako lahko ukrepa, kadar lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju, okvara pa povzroča škodo na skupnih delih ali v drugih stanovanjih. Ukrepanje inšpekcije je omogočeno tudi, kadar kdo poseže v skupne dele in naprave stavbe z vgradnjo naprav brez soglasja drugih etažnih lastnikov. V takem primeru inšpektor naloži lastniku, ki je posegel v skupne dele, da si pridobi soglasje, sicer je treba takšne naprave odstraniti in popraviti škodo. Inšpektor lahko odredi tudi prenehanje opravljanja dejavnosti v stanovanju, če je to brez ustreznih soglasij etažnih lastnikov.

Stanovanjska inšpekcija lahko pomaga lastnikom pri reševanju težav v stavbi, če sodijo v njeno pristojnost. Kot prekrškovni organ pa lahko ukrepa tudi proti etažnim lastnikom, ki ne izpolnjujejo zakonskih dolžnosti, prav tako pa lahko oglobi upravnike, če kršijo zakon.

Dejan Papež,

direktor,

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami