



## POVPRAŠEVANJE

### Subsidiarna odgovornost lastnika najemniškega stanovanja

#### VRAŠANJE OBČINE ČLANICE:

»Na vas se obračamo z vprašanjem, za katerega vas prosimo, da ga posredujete občinam članicam SOS. Zanima nas ravnanje občin v primeru 24. člena Stanovanjskega zakona.

24. člen Stanovanjskega zakona določa subsidiarno odgovornost lastnika stanovanja za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov stanovanj. V vezi tega člena je 18.6.2009 Ministrstvo za okolje in prostor podalo pojasnilo kdaj nastane obveznost (subsidiarna odgovornost) lastnika, če najemnik ne poravnava obratovalnih stroškov. Ministrstvo v dopisu pojasnjuje, da obveznost lastnika nastane šele po končanih pravnih in sodnih poteh, vključno z izvršilnim postopkom, ko dobavitelj tudi po teh poteh ni dobil plačane terjatve, bo lahko od lastnika stanovanja zahteval da to terjatev poravnava namesto najemnika v smislu subsidiarne odgovornosti.

Upravniki večstanovanjskih stavb vršijo pritisk na lastnika neprofitnih stanovanj (občino), da bi lastnik poravnal obratovalne stroške neplačnika pred zaključenimi izvršilnimi postopki. Zanima nas, kako občine ravnate v teh primerih. Ali upoštevate navodilo ministrstva iz leta 2009, ali ravnate kako drugače?«

#### ODGOVORI OBČIN ČLANIC:

##### CELJE

V nadaljevanju vam pošiljam naše izkušnje z uveljavljanjem subsidiarne odgovornosti upravnikov stanovanjskih stavb do lastnikov stanovanj in vas prosim, da nam posredujete odgovore oz. mnenja ostalih občin, stanovanjskih skladov ali NSO, ki ste jih v zvezi s postavljenim vprašanjem prejeli.

Družba Nepremičnine Celje d.o.o., ki ima v lasti cca 2.200 neprofitnih stanovanj in ma območju Mestne občini Celje izvaja naloge pri oskrbi z neprofitnimi stanovanji, je že od večih upravnikov prejela zahteve za plačilo obratovalnih stroškov, ki jih niso poravnali naši najemniki.

Sodne prakse, katere obratovalne stroške in za katero obdobje upravnik lahko zahteva od lastnika (neprofitnega) stanovanja še ni, oz. so sodbe prvostopenjskih sodišč zelo različne, pritožbeni postopki pa še niso končani. Tako je na primer v eni od sodb prvostopenjskega sodišča razsojeno, da upravnik za povrnitev obratovalnih stroškov, ki so nastali pred uveljavitvijo novele SZ, to je do 25.6.2008 ni upravičen, vendar je višje sodišče sodbo razveljavilo in zadevo vrnilo v ponovno sojenje in sicer iz razloga, da če ni določena

subsidiarna odgovornost lastnika neprofitnega stanovanja, pač veljajo določila 68. člena SPZ in je ta odgovornost solidarna. Seveda je po našem mnenju takšna razlaga določil zakona nesprejemljiva, saj pripelje do tega, da lastnika neprofitnega stanovanja (ki niti ne more izbirati najemnika, niti določati višine najemnine) v položaj, ki je še bistveno manj ugoden od položaja lastnika tržnega stanovanja.

Prav tako še ni trdne sodne prakse glede trenutka, kdaj nastopi subsidiarna odgovornost lastnika stanovanja, se pa sodbe, ki smo jih prejeli do sedaj, pretežno nagibajo k razlagi, da subsidiarna odgovornost nastopi, ko upnik od glavnega dolžnika (najemnika) z opominom zahteva izpolnitev zapadle obveznosti in da ni potrebno, da bi upravnik razpolagal s pravnomočnim izvršilnim sklepom zoper najemnika, kaj šele, da bi moral dokazovati, da je ta sklep neizvršljiv. Seveda pa takšna razlaga nastopa subsidiarne odgovornosti lastnika stanovanja pomeni tudi, da istočasno prične teči tudi enoletni zastaralni rok, v katerem lahko upravnik plačilo obratovalnih stroškov zahteva od lastnika stanovanja.

Kako se bo sodna praksa izoblikovala, se bo videlo, ko bo nekaj več postopkov pravnomočno končanih, dokončno pa šele, ko bo v teh postopkih prišlo do revizij in do odločitev vrhovnega sodišča.

Opozoriti je potrebno na to, da nekateri upravniki, ne le da lastnikom podajajo zahtevke za obratovalne stroške, ki so nastali pred uveljavitvijo novele SZ, v svojih predlogih zahtevajo tudi plačilo stroškov, ki niso obratovalni stroški in lastnik stanovanja za njihovo plačilo v nobenem primeru ni zavezan. To so predvsem stroški opominjanja najemnikov in zamudne obresti, ki po našem mnenju v razmerju upravnik – lastnik stanovanja pričnejo teči šele z dnem, ko upravnik zahteva plačilo obratovalnih stroškov od lastnika, ne pa od dne, ko je plačilo zahteval od najemnika.

Sami se s tovrstnimi dilemami »spopadamo« tako, da od upravnikov, ko nam pošljejo zahtevek za plačilo obratovalnih stroškov kot subsidiarnemu dolžniku, zahtevamo predložitev specifikacij oz. kopij računov in opominov, ki so jih poslali najemniku, nato pa za nesporne zahtevke upravniku predlagamo sklenitev cesijske pogodbe, na podlagi katere lahko kot upnik vstopimo tudi v pravnne in predvsem izvršilne postopke, ki jih je upravnik pričel zoper najemnika in v njih še ni bil poplačan. Prav tako neplačilo obratovalnih stroškov uveljavljamo kot krivdni odpovedni razlog zoper najemnika neprofitnega stanovanja in postopka odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja ne ustavimo, dokler niso poleg najemnine in sodnih stroškov poravnani tudi obratovalni stroški.

## ČRNOMELJ

Za Občino Črnomelj upravlja stanovanja upravnik, ter upoštevata 24. člen Stanovanjskega zakona (SZ-1) (Ur.l. RS št. 69/03, 57/08, 87/11), ki pravi, da lastnik odgovarja subsidiarno za obratovalne stroške najemnika, šele po končanih pravnih in sodnih poteh, vključno z izvršilnim postopkom, ko dobavitelj tudi po teh poteh ni dobil poplačila terjatve. Prav tako upravnik upošteva Pojasnila št. 35201-289/2008/4 z dne 18.6.2009, Ministrstva za okolje in prostor.

## HOČE-SLIVNICA

V Občini Hoče-Slivnica se še nismo srečali s takšnim primerom, da najemnik neprofitnega stanovanja ne bi plačeval obratovalnih stroškov in bi navedene stroške morala poravnati občina.

## **KRANJ**

V takšnih primerih ugotavljamo, ali so bila izčrpana vsa izvršilna sredstva, torej ali je sodišče izdalo sklep, da se postopek ustavi in terjatve ni bilo možno izterjati.

V kolikor tega ni, menimo da lastnik ni dolžan plačati obratovalnih stroškov.

## **MEŽICA**

V Občini Mežica se ravnamo po veljavni zakonodaji, ki ureja pravni institut subsidiarne odgovornosti, temu sledi tudi mnenje Ministrstva za okolje in prostor. Občina Mežica kot lastnik stanovanj večjih težav z neplačevanjem najemnikov nima, oz. se plačilo izterja v izvršilnem postopku zoper najemnika. V večini primerov pa najemniki v izogib deložaciji po opominu poravnajo svoje obveznosti.

## **MURSKA SOBOTA**

Glede subsidiarne odgovornosti upoštevamo navodilo Ministrstva za okolje in prostor.

## **VELENJE**

Na vaše vprašanje, ki ste ga posredovali glede upoštevanja pojasnila Ministrstva za okolje in prostor z dne 18. 6. 2009 glede nastanka obveznosti lastnika stanovanja, če najemnik ne plačuje obratovalnih stroškov vas obveščamo, da ta pojasnila upoštevamo.

Upravniki večstanovanjskih objektov za stanovanja v lasti Mestne občine Velenje niso posredovali zahtevkov za plačilo obratovalnih stroškov razen v primerih, ko izterjava ni bila mogoča, kar so morali dokazati s celotnim sodnim postopkom.

## **ZREČE**

V Občini Zreče se trudimo upoštevati navodilo ministrstva iz 2009, vezano na subsidiarno odgovornost lastnika stanovanja za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov stanovanj. Imeli pa smo tudi že izjeme, a ne zaradi pritiskov upravnika, ampak zaradi »obnašanja« najemnika.

## **ŽELEZNIKI**

V zvezi s povpraševanjem občine članice (ravnanje občine v primeru 24. člena stanovanjskega zakona) vam sporočamo, da smo ravno v enem takem postopku, ko upravnik "želi", da občina poravna obratovalne stroške za enega od najemnikov.

Mi se striktno držimo tega, da obveznost lastnika nastane šele po končanih pravnih in sodnih poteh, vključno z izvršilnim postopkom, o čemer smo upravnika z dopisom tudi seznanili.

Prav tako smo upravnika opozorili tudi na to, da med obratovalne stroške ne sodijo stroški opominov, zamudne obresti na te opomine in razni stroški, ki niso točno definirani in opredeljeni.

Namreč upravnik želi na občino "prevaliti" tudi te stroške.

S spoštovanjem,



Jasmina Vidmar,  
Generalna sekretarka