

Rok JEREB

Pravne osnove za izvedbo sanacije večstanovanjskega objekta z enotno gradbeno finančno pogodbo

Današnji čas je čas izjemno hitrega napredka na številnih področjih. Površnemu očesu se v tem času lahko hitro zazdi, da le naša mesta in stavbe v njem ostajajo spomeniki časa. Seveda to ne drži, dogaja se veliko manjših izboljšav in popravkov, vendar je za velike premike treba poiskati nove načine pristopa k celoviti prenovi objektov. V okviru bistvenih sestavin enotne pogodbe in na primeru dobre

prakse bo v članku predstavljen pristop k celoviti sanaciji objekta z enotno pogodbo.

Ključne besede: pogodba, celovita prenova, energetska sanacija, večstanovanjski objekti

1 Uvod

Danes je zavedanje o zdravem načinu življenja in zmanjševanju vpliva posameznika na okolje ena od pomembnejših tem. Posamezniki želimo živeti kakovostno, pri tem pa kar najmanj obremenjevati okolje, zato so prenove starejših objektov vsakdanja stalnica. Stanovanjski fond je namreč dosegel točko, ko so potrebna visoka vlaganja za ohranitev funkcionalnosti objektov.

Večina stanovanj je bila v prejšnji državi zgrajena med letoma 1946 in 1985. Šlo je za obdobje, v katerem je socialistična država gradila stanovanja za svoje delovno ljudstvo. Ta stanovanja so bila takrat projektirana moderno in so nudila času ustrezno raven bivanja. Od tedaj do danes je prišlo do velikih družbenih sprememb, ki se izražajo v načinu življenja, delu, odnosu do družbe in odnosu do bivanja. Potrebe posameznika so se bistveno spremenile, zato nekdanji bivalni prostori danes ne zagotavljajo več zelene ravni bivanja. Starejši objekti, ki so bili grajeni v času nizkih cen energentov, danes ne dosegajo zelenih standardov glede porabe energije, zato so tudi stroški bivanja in energije v njih višji. Prav zato je treba spodbujati prenove objektov, s katerimi ob implementaciji sodobnih rešitev povečamo udobje in zmanjšamo porabe energije.

Prenova večstanovanjskega objekta je še posebej zahteven izziv. Ne gre le za izziv tehnične in gospodarske narave, vanj so vključeni tudi stanovalci, upravniki in vsi, vpleteni v prenovi večstanovanjskega objekta. Izvedba sanacije v skladu z zakonodajo

in pravno ustrezno zahteva poznavanje različnih zakonodajnih področij. Celovita prenova večstanovanjskega objekta je veliko finančno breme, prav zato je treba razviti inovativne poslovne modele in ustrezne pravne podlage, ki omogočajo prilagodljive pristope k sanacijam.

V nadaljevanju bom predstavil bistvene sestavine, ki so nujne v pogodbi za izvedbo celovite prenove večstanovanjskega objekta. Namen pogodbe je zmanjševanje tveganj za vse udeležence. To je mogoče le s pogodbo, ki poleg klasičnih sestavin vključuje tudi vidike zavarovanj kakovostne izvedbe, obročnega plačila investicije in zavarovanj plačil. Želja je predvsem zagotoviti lastnikom kakovostne rešitve po pravno najpreprostejšem mogočem modelu.

2 Osnovni pravni okvir pogodbe

2.1 Splošno o pravnem okviru pogodbe

Za izvedbo energetske sanacije večstanovanjskih objektov je treba v skladu z zakonodajo skleniti ustrezno pogodbo, ki jo v imenu etažnih lastnikov sklene upravnik ali druga pooblaščenca oseba. Obligacijski zakonik ureja številna pogodbeno razmerja, celovita pogodba za energetske sanacije večstanovanjskih objektov pa je skupek določil prodajne (več o tem v Juhart, Plavšak, 2004, str. 79–159), gradbene (več o tem v prav tam,

str. 905–982), podjemne (več o tem v prav tam, str. 723–746) in posojilne pogodbe (več o tem v prav tam, str. 583–615). Ob naštetih naj omenim še pogodbo o izdelavi projekta oziroma projektno pogodbo (več o tem v prav tam, str. 1059–1098) in pogodbo o nadzoru nad gradnjo (več o tem v prav tam, str. 1100–1121). Omenjeni pogodbi sta lahko vključeni v okvir krovne pogodbe ali sta sklenjeni ločeno.

Ob delih enotne pogodbe težko navedemo najpomembnejši del, saj se je treba pri vsakem posameznem poslu posvetiti potrebam in željam etažnih lastnikov, ob tem pa poskrbeti za pogodbeno varnost vseh vključenih v proces.

Temelj vsake pogodbe je soglasje pogodbenih strank, tako da je ta sporazum o bistvenih sestavinah. Pri energetske sanaciji večstanovanjskega objekta gre za izjemno kompleksno pogodbo. Glede na obseg sanacije je tudi določitev bistvenih sestavin pogodbe različna, naj jih naštejemo le nekaj:

- predmet izvedbe (osnova so lahko popisi),
- način izvedbe (predvidena tehnična rešitev),
- cena (na enoto mere, skupaj dogovorjena ali na ključ),
- plačilni pogoji (gotovinsko plačilo, delni avans, posojilo, obročno odplačilo),
- čas izvedbe (v skladu s potrjenim terminskim načrtom) in
- garancijski roki.

Trenutna praksa sklepanja pogodb je pokazala, da se te sklepanja dokaj pavšalno. Do tega pride pogosto zaradi povezanosti izvajalca in upravnika, vendar tak način dela ni optimalen za nikogar od udeležencev. Zavedati se je treba, da je energetska sanacija objekta izjemno zapletena ter da ni mogoče predvideti vseh zapletov in posebnosti, ki bodo nastali ob izvedbi. Zato je smiselno, da se udeleženci o čim več podrobnostih dogovorijo že v pogodbi, da je čim manj poznejših dopolnitev in aneksov k pogodbi. V nadaljevanju se bomo posvetili področjem, na katerih lahko nastopijo težave pri oblikovanju pogodbe.

2.2 Predmet pogodbe

Dogovor o predmetu izvedbe je izjemno pomemben za izvedbo sanacije. Običajno se etažni lastniki na zboru lastnikov dogovorijo o okvirnem obsegu investicije, ki ga potrdijo z ustreznim sklepom. Tak sklep je pogosto velik kompromis med etažnimi lastniki, ki jim ne uspe pridobiti celovitih informacij, ki bi jim omogočale kakovostno odločitev. Zaradi slabe informiranosti sklepi za izvedbo investicij pogosto niso v skladu s priporočili stroke ter niso optimalni z vidika investicijskega stroška, gradbene stroke in energetskega učinka.

Sklep ne vsebuje popisov predvidenih del niti opisov tehničnih rešitev. Upravnik mora skupaj z nadzornim odborom pridobiti

ponudbe za izvedbo popisa del. Taka rešitev za etažne lastnike ni optimalna, saj pomeni zanje strošek, izgubo časa in dodatno negotovost, ker projektant ni tudi izvajalec.

Druga možnost je, da osnovne popise del in idejno tehnično rešitev pripravi strokovno usposobljen posameznik, ki ne izvede popisov del in projekta, ampak pušča odprte možnosti za vsakega posameznega ponudnika in njegovo detajlno tehnično rešitev. V tem primeru je treba natančno določiti cilj in mejo projekta. To je pomembno, da ne bi prišlo do razlik med ponudbami, saj morajo vsi ponudniki pripraviti končno ponudbo za funkcionalno zaključeno celoto. Tak pristop je sicer manj pregleden, ker ne omogoča neposrednega primerjanja cen za posamezen del investicije, vendar spodbuja večji konkurenčni dialog, saj lahko ponudniki v okviru parametrov ponudijo drugačno tehnično rešitev, ki upošteva postavljene meje projekta in zagotovi parametre, ki jih zahteva investitor. Trenutna praksa žal pri izvedbi investicij ne uporablja takega pristopa, vendar verjamemo, da bo vse pogostejši.

S stališča etažnih lastnikov je optimalno, da izvajalec zagotovi lastno projektno rešitev in pozneje poskrbi tudi za izvedbo. Tuja pogodbeno praksa tak pristop k pogodbi označuje kot »turn key« (cena na ključ, ključ v roke). Izvajalec mora poskrbeti za izdelavo projekta, inženiring, dobavo opreme in izvedbo projekta. Tak pristop k izvedbi storitve je širši, saj združuje elemente podjemne in gradbene pogodbe. V takem dogovoru izvajalec prevzema vse obveznosti, ki so potrebne za to, da je projekt funkcionalno ustrezen. Morebitne stroške nepredvidenih in presežnih del v teh primerih nosi izvajalec, zato je tak način izvedbe projektov še zlasti primeren za večstanovanjske objekte, saj etažne lastnike varuje pred nepredvidenimi stroški. Prav tako se pri izvedbi projekta s pogodbo ključ v roke etažni lastniki izognejo morebitnemu ugotavljanju odgovornosti zaradi napak, ki so nastale pri izvedbi. Naročnika namreč ne zanima, ali projektna rešitev ni ustrezná niti ali je do napake prišlo pri izvedbi, saj je upravičen, da prevzame stvar, ki služi svojem namenu ter deluje v skladu s predpisi in pravili stroke.

Poleg omenjenih prednosti izvedbe pogodbe ključ v roke naj omenimo še časovni prihranek pri izvedbi investicije. Investicija se lahko izvede hitreje, saj je izvajalec zavezan terminskemu načrtu za izvedbo investicije ter lažje usklajuje in nadzoruje potek del.

2.3 Način izvedbe in predvidena tehnična rešitev

Način izvedbe in uporabljena tehnična rešitev sta izjemno pomembni deli kakovostne energetske sanacije večstanovanjskega objekta. Današnji hiter razvoj tehnike nam pogosto ponuja vse učinkovitejše, stroškovno ugodnejše in preprostejše rešitve

tehničnih izzivov, ki se pojavljajo ob sanaciji večstanovanjskih objektov. Pogosto se namreč zgodi, da je še pred nekaj leti projektirana rešitev že zastarela.

Za učinkovitejše izvedbe celovitih energetskih sanacij bi bilo treba spremeniti pristop etažnih lastnikov in upravnikov k investicijam. Ti se namreč kot laiki lotijo energetske sanacije in določijo najustreznejšo rešitev, kar pa je lahko v veliko primerih težava. Naloga etažnih lastnikov namreč ni, da bi poznali vse tehnične in izvedbene detajle investicij, z upravnikovo pomočjo bi morali izraziti, kaj pričakujejo ob izvedeni investiciji in kakšni posegi v objekt so sprejemljivi. Gre za izjemno kompleksen preskok, ki bi se moral zgoditi v glavah ljudi. Za lažje razumevanje naj predstavim primer. Etažni lastniki se odločajo za sanacijo dotrajane kotlovnice. V skladu z dosedanjimi prakso se odločijo najeti projektanta, ki bo pripravil rešitev in ustrezne popise, na podlagi katerih bodo izvajalci oddali ponudbe za izvedbo investicije. Prednost takega pristopa je predvsem izjemno preprosto primerjanje ponudb, saj so vse ponudbe podobne, zato navadno niti ne prihaja do velikih razlik v cenah. Menimo, da je tak pristop sicer mogoč, vendar vsaj za nekatere investicije popolnoma neprimeren in nesmiseln. Prav tako obstaja tveganje, da dejansko stanje objekta ne bo omogočalo izvedbe predvidene rešitve, popolnoma v skladu s popisom, zato bodo potrebne korekcije ponudbe.

Želja etažnih lastnikov je namreč imeti delujočo kotlovnico, ki jim bo zagotavljala zeleno temperaturno udobje v stanovanjih, tujim jim bo ob ugodni investiciji služila dolgo časa, ter čim nižje obratovalne in vzdrževalne stroške. Etažni lastniki tudi ugotavljajo, da bodo v skladu z občinskim odlokom za energent uporabljali zemeljski plin, ki se že uporablja v trenutni kotlovnici. Glede na izkušnje se tudi odločijo, da razvodnega sistema v trenutni fazi ne bodo sanirali, želijo pa, da se na novo uredi regulacija ogrevalnih vej z razdelilniki in pripadajočo opremo, saj trenutna oprema ne deluje ustrezno. Prav tako želijo, da se nova kotlovnica uredi po trenutnih standardih in da se v skladu z dobrimi tehničnimi praksami ob vgraditvi tudi nova protipožarna vrata s kodnim dostopom. Na zadnje naj bi se kotlovnica tudi prebelila.

Omenjeni pristop omogoča etažnim lastnikom, da pridobijo ponudbe, ki bodo vključevale različne tehnične rešitve, saj v tem primeru ponudniki niso vezani na projektirano rešitev v projektu in popisu. Prav tako se izognejo morebitnim zapletom zaradi odstopanj, ki bi nastali zaradi drugačnega realnega stanja, kot je popisano v projektu, izvajalec pa prevzema tveganja v skladu z mejami projekta.

Nobeden od naštetih pristopov k izvedbi sanacije ni pravilen niti napačen, gre predvsem za odločitev, kdo nosi tveganja in

kakšne so želje investitorja (etažnih lastnikov). Za vsak problem je mogočih več rešitev in ni nujno, da je le ena pravilna. Slovenska posebnost je namreč veliko nezaupanje v stroko, ki naj ne bi delovala v dobro investitorja, ampak v svojo korist. Morda je bilo nekdanje res tako, vendar ob delujočih tržnih mehanizmih verjamemo, da bo trg opravil svojo funkcijo in ločil zrnje od plev.

2.4 Cena

Cena oz. določitev cene kot ene od bistvenih sestavin je precej odvisna od tipa pogodbe, ki jo sklepamo. Za gradbene pogodbe poznamo tri glavne načine določitve cene (več o tem v Kranjc, 2008, str. 579–588):

- cena na enoto mere,
- skupaj dogovorjena cena in
- cena na ključ (tudi ključ v roke).

Danes se v praksi pri večini večjih investicij v večstanovanjskih objektih postavlja cena na enoto mere, vse bolj pa se uveljavlja tudi cena na ključ. Obračun na enoto mere ustreza predvsem izvajalcem del, saj v primeru nenatančno izvedenih popisov dodatna dela preprosto obračunajo po ceni na enoto in strošek, ki je nastal zaradi nekakovostno izvedenega popisa, prevajajo na naročnika. Pri kakovostno izvedenih popisih brez naknadnih sprememb je tak obračun za stranko v večini primerov ugodnejši in izjemno pregleden. Težave pri navedenem obračunu nastanejo predvsem zaradi napak pri načrtovanju ali slabe ocene dejanskega stanja, takrat je investitor v večini primerov prisiljen dvigniti ceno za dokončanje projekta.

Skupaj dogovorjena cena je nekakšna vmesna pot med ceno na enoto mere in ceno na ključ. Taka cena se uporablja predvsem pri projektih, ki se izvajajo v več fazah, saj je v takih primerih lažje izvesti obračun po posamezni fazi, hkrati pa se lahko faze projekta dokaj natančno predvidijo. Tu izvajalec prevzema več tveganja, saj lahko dvig cene zahteva le, če je izvajal nepredvidena nujna dela. V drugih primerih izvajalcu ne pripadajo dodatna plačila.

Cena, določena s klavzulo ključ v roke, je določena v 659. členu OZ. Po pogodbi s pogodbeno klavzulo ključ v roke se izvajalec zaveže k širši obveznosti. To vključuje vsa dela, ki so potrebna za doseg rezultata, ki je pogodbeno dogovorjen. Izvajalec prevzema nase tudi tveganja nepredvidenih in presežnih del, če pa je vključenih več izvajalcev, so vsi do naročnika solidarno odgovorni. Treba je opozoriti, da naknadno naročena dela niso vključena v dogovor o ceni na ključ, enako velja za manjkajoča dela. Pri obojih je smiselno skleniti posebno pogodbo, ki določi ceno za ta dela. Do spremembe pogodbene cene na ključ lahko pride tudi zaradi spremenjenih okoliščin.

Posebej moramo opozoriti, da si zakonska pravila in druga pravila stroke isti izraz »cena na ključ, turn key« razlagajo različno. Obligacijski zakonik pojmuje ceno na ključ kot dodatno klavzulo za določitev cene pri gradbeni pogodbi, le da tu izvajalec nosi večje tveganje glede obsega del. Tuja praksa pa z izrazom »turn key« razume tip pogodbe, pri katerem izvajalec prevzame različna dela ter se zaveže doseči dogovorjeni cilj in funkcionalnost. Izvajalec v tem primeru poskrbi za projektiranje, izvedbo in dokončanje projekta. Objekt je predan investitorju v takem stanju, da ga lahko ta takoj začne uporabljati v skladu z namenom (več o tem v Kranjc, 2009, str. 5–26).

Jasno je, da je taka pogodba izjemno privlačna za etažne lastnike, saj so možnosti za spremembo cene minimalne. Popolnoma jasno je, da izvajalec prevzem dodatnih tveganj vračuna v ceno izvedbe projekta, vendar pa zato investitor natančno ve, kakšen bo njegov strošek izvedbe projekta.

Menimo, da bi bilo pri večstanovanjskih projektih smiselno spodbujati več sklepanja poslov na ključ, saj ima taka izvedba za etažne lastnike kar nekaj prednosti. Naj jih naštejemo le nekaj:

- manjša možnost dviga cene,
- manj možnosti sporov,
- v primeru napak potekajo pogovori za odpravo teh le z enim izvajalcem,
- lažje sledenje terminskemu načrtu.

Prav tako lahko pri odločitvi za izvedbo projekta na ključ izvajalci etažnim lastnikom ponudijo različne rešitve, ki lahko vključujejo tudi pakete vzdrževanja za vgrajeno opremo in druge ugodnosti, kar pri drugih načinih določitve cene ni pogosto.

Da je pogodba za izvedbo sanacij v večstanovanjskih stavbah izjemno pomembna, ni treba posebej poudarjati, enako velja za finančno konstrukcijo projekta, ki si jo bomo ogledali v nadaljevanju.

3 Finančna konstrukcija sanacije

3.1 Splošno o finančni konstrukciji

Sanacija objektov je za večino lastnikov velik finančni zalogaj, ki mu sredstva rezervnega sklada niso kos. Kljub namenski zbiranju sredstev so rezervni skladi pretežno prazni, saj je stanovanjski fond večinoma slabo vzdrževan in so potrebna velika vlaganja. Sredstva Eko sklada prispevajo delček k investiciji, vendar je treba ob tem še vedno zagotoviti visok delež lastnih sredstev. Prav tako se sredstva Eko sklada sprostijo šele po izvedeni investiciji, zato se etažni lastniki v večini primerov odločajo za različne možnosti zaprtja finančne konstrukcije.

Naj naštejemo najpogostejše možnosti, ki so na voljo etažnim lastnikom za zaprtje finančne konstrukcije:

- gotovinsko plačilo,
- obročno odplačevanje,
- posojilo,
- sredstva Eko sklada,
- preureditev in odprodaja skupnih prostorov.

Poudariti je treba, da se etažni lastniki v večini primerov odločajo za kombinacijo nekaterih od naštetih možnosti.

Gotovinsko plačilo je tako kot za izvajalce verjetno najpreprostejša možnost. V tem primeru je treba ob dogovorjeni ceni doreči tudi dinamiko plačil, ki se pogosto veže na posamezne faze projekta. Pogosta je praksa z delnim avansom ob sklenitvi pogodbe in zadržanjem dela plačila do poteka testnega obdobja (obratovanja). Prednost gotovinskega plačila je predvsem v tem, da etažnim lastnikom olajša izvedbo investicije, imajo širši krog potencialnih izvajalcev in možnost pridobitve ugodnejše ponudbe. Žal pa le redko srečamo večstanovanjski objekt, ki bi imel dovolj sredstev v rezervnem skladu za izvedbo večjih posegov na objektu. Tak način plačila se uporablja predvsem za manjše investicije, kot so menjava vrat, obnova dvigal itd.

Če v rezervnem skladu ni dovolj sredstev, se lastniki odločajo za kombinacijo gotovinskega plačila in obročnega odplačevanja. Precej pogost je dogovor z izvajalcem del, ki omogoči odlog plačila za del investicije. Najpogostejše gre za razdelitev dela investicije na do 24 obrokov, kar je za finančno solidno stoječe izvajalce popolnoma sprejemljivo. Če so etažni lastniki upravičeni do sredstev Eko sklada, se ta sredstva pogosto nakažejo neposredno izvajalcu, kar je zanj še dodatna motivacija, da vsa dela opravi v skladu z zahtevami Eko sklada.

Žal so primeri, v katerih so sanacije nujne in so zbrana sredstva v rezervnem skladu minimalna, zelo pogosti, zato se lastniki odločajo za financiranje investicije preko posojila. Pot do posojila za sanacijo večstanovanjskega objekta pa je pogosto trnova, saj banke trenutno niso najbolj naklonjene takim posojilom, redke finančne ustanove, ki dodelijo posojilo za izvedbo investicije, pa postavljajo sorazmerno zahtevne pogoje. Pogosto banke zahtevajo udeležbo etažnih lastnikov v višini od 20 do 30 % investicije. Obrestne mere takih posojil so od okoli tri odstotne točke do približno pet odstotnih točk na letni ravni za obdobja do sedmih let.

Tudi upravniki niso med gorečimi zagovorniki najemanja posojil v breme rezervnega sklada. Razlog je predvsem v tem, da tako posojilo sklenu upravnik v imenu etažnih lastnikov, banke pa posojilo vknjižijo nanj, kar zmanjša njegovo kreditno sposobnost. Tak način knjiženja se uporablja, ker skupnost etažnih

lastnikov nima samostojne pravne subjektivitete in banke posojila ne morejo voditi kot posojila skupnosti etažnih lastnikov niti kot posojila vsakega posameznega lastnika. Tudi zaradi navedenega bi bilo smiselno, da se skupnosti etažnih lastnikov dodeli delna pravna subjektiviteta, saj bi ta močno olajšala nekatere življenjske okoliščine (več o nastopanju skupnosti etažnih lastnikov v Dolinšek, 2012, str. 22).

Etažnim lastnikom povzroča dodatne preglavice tudi zakonodaja, ki določa, da morajo ti za najem posojila v breme rezervnega sklada zbrati 100-odstotno soglasje, kar je v objektih s 50 posameznimi lastniki in več težko uresničljivo. Menim, da je določba 14. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih objektov sporna in kontradiktorna v razmerju do drugih določil. Pravilnik namreč za odločanje o porabi sredstev rezervnega sklada zahteva le 50-odstotno soglasje lastnikov, prav tako soglasje pa se zahteva tudi za dvig vplačil v rezervni sklad. Pri investicijah v izboljšave je predvideno 75-odstotno soglasje. Odločanje s 100odstotnim soglasjem pa zakonodajalec predvidi za izboljšave in gradbena dela, ki zahtevajo gradbeno dovoljenje, ter za najem in odplačevanje posojila v breme rezervnega sklada. Tako visoko soglasje za izvedbo vzdrževalnih ukrepov vsekakor ni smiselno. Posojilo se namreč lahko črpa tudi za izvedbo rednega vzdrževanja, za katero pravilnik predvideva 50odstotno soglasje. Menimo, da spada odločanje o najemu posojila med posle redne uprave, saj gre dejansko za odločitve o porabi sredstev rezervnega sklada, ki zahtevajo le 50odstotno soglasje lastnikov.

Kljub naštetim argumentom naj omenimo, da je zaradi zavedanja in odgovornosti smiselno, da je za najem posojila zahtevano višje soglasje, vendar pa 100-odstotno soglasje ni smiselno, saj se posojilo lahko črpa za različne namene. Prav v tem pa najdemo tudi odgovor na vprašanje, kakšno soglasje bi bilo primerno za najem posojila v breme rezervnega sklada. Tako bi ob odločitvi za posel redne uprave zadostovalo 50-odstotno soglasje, za investicijo, ki pomeni izboljšavo, pa 75-odstotno. Odločanje s soglasjem vseh lastnikov za najem posojila v breme rezervnega sklada pa lahko ohranimo za večje izboljšave in nadgradnje, za katere se zahteva pridobitev gradbenega dovoljenja in pri katerih gre za večji poseg v večstanovanjski objekt.

Finančne spodbude Eko sklada so za veliko etažnih lastnikov dodatna spodbuda za izvedbo investicije, so dobro uveljavljene in odlično sprejete pri investitorjih. Kljub temu naj omenimo nekaj težav, ki so se pokazale v praksi praksa. Glavni problemi nastajajo predvsem zaradi prepočasne obravnave vlog, ki povzroči zamike pri investicijah, saj marsikateri nadzorni odbor ne želi začeti investicije, dokler ne pridobi dokumentacije Eko sklada. Druga težava nastane zaradi počasne obravnave izvedene investicije in dolgih rokov za izvedbo plačil. Zaradi dolgih rokov za nakazilo odobrenih sredstev so etažni lastniki pri-

morani pridobiti ustrezen odlog plačila pri izvajalcu ali skleniti drugačen dogovor. Podrobneje bomo o spodbudah Eko sklada, težavah z razpisi in podobnem spregovorili v ločenem poglavju.

Naj predstavimo še primer dobrega finančnega načrtovanja sanacij objekta.

Večstanovanjski objekt je bil zgrajen leta 1980, na njem pa je že bila urejena sanacija vhoda in novo pročelje z moderno termoizolacijo. Lastniki so se zavedali, da bosta v bližnji prihodnosti potrebni zamenjava kurilne naprave in tudi prenova strehe. Prav zato so že po izvedeni investiciji v pročelje sklenili, da ohranijo povišana vplačila v rezervni sklad. Tako je stanovalcem uspelo z vplačili v rezervni sklad zbrati približno 40.000 evrov sredstev, kar je znašalo več kot polovico sredstev investicije, ki je bila ocenjena na 75.000 evrov. Za preostali del investicije so se odločili za obročno odplačilo investicije v 36 obrokih po končani investiciji. Ob pogajanjih z izvajalcem jim je zaradi visokega deleža privarčevanih sredstev uspelo pridobiti dodaten popust, zato je celoten strošek investicije znašal 68.520,33 evra z davkom na dodano vrednost. Z izvajalcem so se dogovorili za te plačilne pogoje:

- 20.000 evrov ob podpisu pogodbe,
- 18.325 evrov ob uspešni primopredaji projekta in
- 30.195,33 evra v 36 obrokih po uspešno končanem teštem obratovalnem obdobju.

Zgornja finančna konstrukcija je etažnim lastnikom omogočila, da jim je uspelo vplačila v rezervni sklad obdržati na dosedanji ravni, saj mesečna obveznost za poplačilo investicije znaša 838,76 evra, kar je manj od obstoječih vplačil. Ohranitev vplačil v obstoječem obsegu jim omogoča stekanje razlike sredstev v rezervni sklad. V rezervnem skladu so tudi ob izvedbi investicije ohranili del sredstev, ki so jim na voljo za morebitna nujna popravila in druge nepredvidene stroške. Verjamemo, da bi bila ob takem načrtovanju investicij odločitev etažnih lastnikov za izvedbo teh veliko lažja. Prav tak način izvajanja investicij bi bilo treba spodbujati, saj etažnim lastnikom omogoča dobro razmerje med investicijo, stroški in prihranki, hkrati pa spodbuja zbiranje sredstev za potrebe prihodnjih investicij.

Zlasti pomembno je dejstvo, da je etažnim lastnikom kljub odplačevanju investicije uspelo ohraniti vplačila v rezervni sklad na prejšnji ravni, ob tem pa se jim bo strošek ogrevanja pomembno zmanjšal. Tako lahko trdimo, da bodo skupni stroški za etažne lastnike manjši. Ko bo čas za prenovu strehe, bodo imeli na voljo pomemben del sredstev za novo investicijo za večjo energetska učinkovitost stavbe.

Alternativna možnost za financiranje sanacije objekta, ki se žal premalo uporablja, je tudi odprodaja določenih skupnih prostorov objekta. Pogosto lahko v večstanovanjskih objektih

najdemo dele, ki so bili v preteklosti namenjeni skupni uporabi, vendar danes ne služijo več prvotnemu namenu in povzročajo le dodatne preglavice etažnim lastnikom. To so lahko skupna podstrešja, ki so bila namenjena sušenju perila, danes pa se ne uporabljajo več za to. Podobno velja tudi za druge servisne prostore, ki bi ob manjših posegih lahko bili primerni za bivanje, opravljanje dejavnosti ali druge namene. V večjih prostorih se ponuja možnost vzpostavitve popolnoma samostojne enote, v manjših pa obstaja možnost priključitve k drugemu stanovanjski enoti.

Žal je pot do ureditve in prodaje takih prostorov zelo težavna. Prva ovira je v večini primerov pridobitev 100-odstotnega soglasja etažnih lastnikov (več o težavah 100-odstotnega soglasja v Napotnik, 2015, str. 22–23), ki zahteva izjemno angažirane etažne lastnike, dobrodošla pa bi bila tudi angažiranost občin in njihovih organizacij, ki so velikokrat vključene kot lastniki posameznih stanovanj. Ob urejanju soglasij in dokumentacije pride do težave, ker se ugotovi, da skupni deli objekta pogosto niso ustrezno zemljiškopravno urejeni. S to težavo se srečujejo številni večstanovanjski objekti, ki nimajo urejenega zemljiškopravnega stanja skupnih delov, pripadajočega zemljišča, parkirnih prostorov, intervencijskih poti in drugega. Tako je treba pred prodajo določenih skupnih prostorov najprej celovito urediti zemljiškopravno stanje večstanovanjskega objekta in že predvideti možnost odprodaje posameznega dela. Žal pa potencialni kupci v golih stenah pogosto niso sposobni zaznati potenciala prijetnega domovanja, zato so taki nakupi velika redkost.

To je trenutek, v katerem lahko etažni lastniki prostor s potencialom za preureditev ponudijo kot del plačila za izvedbo energetske sanacije objekta. Ob celoviti energetske sanaciji objekta se lahko prej neizkoriščen prostor z majhnimi posegi in pravilnim načrtovanjem spremeni v prijetno bivalno ali poslovno površino. Izvajalec del ima pogosto na voljo več virov, da poskrbi za preureditev takih prostorov, kot etažni lastniki, za katere bi bila taka preureditev še dodaten strošek in tveganje.

Naj omenimo še posebnosti in težave, ki nastopijo, kadra je lastnica stanovanja država, občina ali javna ustanova. Osebe javnega prava namreč niso zavezane k vplačevanju sredstev v rezervni sklad, kadar v skladu z zakonom oblikujejo svoj rezervni sklad. Prav tako je treba poudariti, da zakonodaja postavlja posebne pogoje in omejitve pri zadolževanju navedenih subjektov. V skladu z zakonodajo so upravniki v primerih investicije dolžni pravnim osebam javnega prava izdati račun za sorazmerni delež investicije. Taka rešitev rezervnih skladov za pravne osebe javnega prava pri številnih etažnih lastnikih povzroča veliko slabe volje in nezaupanja.

Težava je predvsem v nepreglednosti stanja rezervnega sklada in v pomanjkanju ustreznih dokazil. Ob tem je treba poudariti, da so vsi lastniki v enakem položaju, zato posebno razlikovanje med njimi ni smiselno. Ob tem lahko podvomimo tudi o ustavnosti take ureditve, saj gre pri tem za morebitno kršitev načela enakosti. Ureditev ločenega zbiranja sredstev rezervnega sklada ruši predstavo o rezervnem skladu in je anomalija sistema, v katerem naj bi se sredstva za vzdrževanje zbirala na skupnem namenskem računu. Postavlja se tudi vprašanje, kaj se zgodi, če pride do prodaje stanovanja v lasti osebe javnega prava. Dejstvo je namreč, da subjekt ni vplačeval v rezervni sklad, vendar je sredstva zbiral samostojno. Ta sredstva bi bilo treba ob prodaji stanovanja prenesti v skupni rezervni sklad objekta, praksa na tem področju pa žal ni vedno taka (več o načelu enotnosti v Avbelj et al., 2011, str. 36).

Sorazmerni deleži investicije oseb javnega prava se v večini primerov izvedbe energetske sanacije prikažejo kot dogovorjeni delež gotovinskega plačila. V teh primerih pogosto pride do dodatnih zapletov zaradi izdaje računa. Javne ustanove namreč izvedejo plačilo le, če se predloži ustrezen račun, kar pa do konca celotne investicije ni mogoče. Pogosto se v takih primerih za vsako izmed gradbenih okoliščin izdajo ločeni računi, ki jih upravnik nato pošlje etažnim lastnikom javnega prava. Plačilni roki oseb javnega prava so pogosto med daljšimi, in prav to povzroča likvidnostne preglavice upravnikom in izvajalcem. Kot je navedeno zgoraj, je ureditev ločenih rezervnih skladov vsaj ustavno gledano na trhljih temeljih, z vidika celovitosti rezervnega sklada pa sistemsko neustrezna. Za izvajanje celovitih energetske sanacij bi bila odprava izjeme vsekakor pozitivna, saj bi se lastniki ob višjih zneskih zbranih sredstev lažje odločali za izvedbo sanacij. Prav tako bi z odpravo ločenih rezervnih skladov podjetja raje pristopala k izvedbi sanacij, saj izpolnjena finančna konstrukcija zagotavlja višjo verjetnost plačil in manj zapletov ob izstavljanju računov.

3.2 Finančni pogoji za izvedbo obročnega plačila

Marsikaj je že bilo povedano o zaprtju finančne konstrukcije za izvedbo celovite sanacije. Našteli smo dejstva, zaradi katerih je najem posojila v breme rezervnega sklada problematičen, sledi pa podrobnejši pregled postopkov preverjanja finančne ustreznosti lastnikov za ureditev financiranja ali druge oblike obročnega plačila.

Določanje kreditne sposobnosti posameznikov in gospodarskih družb je večinoma standardizirano, način ugotavljanja pa jasno postavljen. V primeru fizičnih oseb se kreditna sposobnost ugotavlja s pomočjo pridobivanja in preverjanja finančnih podatkov. Stranka predloži dokumente, ki izkazujejo stanje

prihodkov, kreditodajalec pa preveri zgodovino plačil, njihovo točnost, stabilnost prihodkov in druge posebnosti.

Pri postavljanju bonitetnih ocen podjetij gre za podoben postopek, saj se ocena izračuna iz finančnih in drugih kazalnikov. Kateri izmed delov se bolj upošteva, je odvisno od posamezne institucije, ki nastopa v vlogi kreditodajalca. V večini primerov so ustrezni finančni kazalniki razlog za nadaljnji pregled. Kadar želi kreditodajalec slediti tudi drugim ciljem, se lahko bolj upoštevajo drugi kazalniki. Tak način odobritev je zlasti primeren, če želimo prek kreditne politike spodbujati razvoj posamezne panoge ali določenih ukrepov.

Jasno je, da izvajalec in banka ne moreta prevzemati tveganj brez predhodne kreditne ocene posojilojemalcev. S stališča finančne preverbe teh so pomembni zlasti ti podatki:

- stanje rezervnega sklada,
- stanje letnih vplačil za prejšnjih pet let in tekoče leto,
- stanje fakturirane vrednosti,
- stanje odprtih terjatev po letih,
- odstotek neplačnikov.

Iz navedenih podatkov je mogoče oceniti kreditno tveganje, ki se prevzema s financiranjem ali drugo izvedbo obročnega plačila storitve. Poudariti je treba, da je kreditna sposobnost etažnih lastnikov večinoma dokaj dobra, saj si lastijo vsaj stanovanje, ki je del etažne lastnine, zato so kreditno sposobnejši kot osebe brez premoženja. S pridobitvijo historičnih podatkov o stanju vplačil v rezervni sklad se lahko zelo dobro oceni, kolikšen bo odstotek neplačil tudi v prihodnje. Pomembno je predvsem dejstvo, da so zneski na posameznega lastnika sorazmerno majhni in da je tveganje razpršeno na veliko etažnih lastnikov.

3.3 Zahtevana zavarovanja plačil

Sklepanje poslov, pri katerih prihaja do obročnega odplačevanja ali odloga plačil, je s stališča upnika kljub izvedbi finančne preverbe določeno tveganje, zato se pri sklepanju takih poslov terjatve pogosto zavarujejo na različne načine. Zavedati se je treba, da zavarovanja za primere neplačil pomenijo dodaten strošek za investitorja.

Našteli smo že finančne pogoje za izvedbo sanacije večstanovanjskega objekta, pri katerih smo ugotovili, da je v primeru etažnih lastnikov tveganje neplačil razdeljeno na veliko oseb, verjetnost za plačilno nesposobnost vseh etažnih lastnikov pa je izjemno majhna. Kljub vsem dejstvom pa je treba predvideti tudi možnost neplačil. Zakon je v delu, kjer govori o obveznostih etažnih lastnikov, zelo jassen, saj prepoveduje solidarno odgovornost etažnih lastnikov, kar pomeni terjanje posameznega etažnega lastnika.

Pogosto se že v pogodbenem razmerju predvidi način izterjave neporavnanih plačil. Upravnik mora podatke o etažnih lastnikih, ki niso poravnali obveznosti, poslati upniku, ta pa lahko sproži postopke za izterjavo zapadlih obveznosti. Izterjava obveznosti poteka enako kot izterjava v drugih primerih neplačil, zato ji posebne pozornosti ne bomo namenjali.

4 Izvajanje del

4.1 Splošno o izvajanju del

Po uspešnem dogovoru med etažnimi lastniki, po ureditvi finančne plati investicije in sklenitvi pogodbe je čas za izvedbo del. Lahko bi rekli, da je izvedba del na večstanovanjskem objektu mačji kašelj po izvedenem podpisu pogodbe z upravnikom in etažnimi lastniki. S kakovostnim izvajalcem in dobro premišljeno tehnično rešitvijo je res tako. V nadaljevanju se ne bomo ukvarjali s tehničnimi in izvedbenimi vprašanji, ampak bomo predstavili le bistvene dele, ki naj bodo vključeni v pogodbo. Gre predvsem za dogovore o terminskem načrtu in prevzemu izvedenih del.

V poslovni praksi so v primeru kompleksnejših investicij pogodbam priloženi dogovorjeni terminski načrti za izvedbo del. Pri preprostejših delih je pogosteje postavljen le rok za izvedbo del. V skladu s terminskim načrtom mora naročnik izvajalca uvesti v delo, mu omogočiti dostop do gradbišča, predati vso potrebno dokumentacijo in omogočiti začetek del. Izvajalec mora izvesti pogodbeno dela v skladu s terminskim načrtom izvedbe del, ob dokončanju pa poskrbeti za ustrezno primopredajo teh. O izročitvi in prevzemu del je smiselno sestaviti ustrezen primopredajni zapisnik. Ob manjših nepravilnostih in napakah se v zapisniku te ustrezno opišejo in določi se rok za njihovo odpravo, v primerih hujših nepravilnosti pa je smiselno, da se primopredaja ne opravi, dokler napake niso ustrezno odpravljene. S prevzemom del preide nevarnost naključnega uničenja, poškodovanja ali odtujitve blaga z izvajalca na naročnika.

V pogodbeni praksi se običajno dogovorijo tudi pogoji, zaradi katerih je mogoče podaljšanje roka za izvedbo del. Navadno je mogoče podaljšanje rokov izvedbe zaradi razlogov, ki jih izvajalec ni mogel pričakovati in se jim izogniti ali jih odstraniti (višja sila), ali če zamuda nastane zaradi vzroka pri naročniku. Izvajalec mora naročnika o nastopu višje sile ustrezno (na dogovorjen način) obvestiti, rok pa se lahko podaljša le za čas trajanja vzroka zamude. Pogosto stranki predvidita pogodbeno kazen za nedokončanje pogodbenih del v roku. Pogodbeno kazen se lahko obračunava tedensko ali dnevno, lahko je izražena v fiksnem znesku ali odstotku vrednosti pogodbenih del. Dogovor v večini primerov obsega tudi maksimalno vrednost mogoče pogodbene kazni.

4.2 Garancija za kakovost del

Garancija za izvedena dela in na vgrajeno opremo je eden pomembnih razlogov za odločitev za posameznega izvajalca. Po slovenski zakonodaji splošni garancijski rok znaša dve leti. Garancijski rok začne teči ob predaji objekta oziroma ob začetku uporabe. Naročnik mora morebitne pomanjkljivosti in napake takoj sporočiti izvajalcu, ta pa je zavezan, da jih na svoje stroške odpravi v primernem roku. Nekateri drugi predpisi določajo tudi strožje garancijske pogoje, določene stroke pa so sprejele svoja priporočila glede trajanja garancij.

Delovanje trga in močna konkurenca med različnimi ponudniki opreme in storitev sta tudi na področju garancijskih pogojev prehitela zakonodajo, saj že danes večina ponudnikov nudi ugodnejše garancijske pogoje, kot so določeni v zakonu. Res je, da so te garancije pogosto vezane na izvedbo določenih preventivnih in vzdrževalnih del, zahteva se tudi izvedba vzdrževanj v skladu s proizvajalčevimi navodili. Žal je treba poudariti, da v našem okolju praksa rednih servisov vgrajene opreme še vedno ni postala stalnica, prav zato želijo proizvajalci s podaljšanimi garancijskimi roki vzpostaviti boljšo prakso na tem področju.

4.3 Zavarovanja za kakovostno izvedbo storitve

Energetske sanacije so z izvedbenega stališča izjemno zahtevne in kompleksne, garancije pa so lažje rešljive ob ustreznem zavarovanju. Prav zato se je treba že v pogodbi dogovoriti o ustreznih zavarovanjih in jamstvu. Zavedati se je namreč treba, da bodo le kakovostno izvedena dela brez napak in pomanjkljivosti prinesla predvidene rezultate in kljubovala zobu časa.

Najpogosteje naročnik zahteva, da izvajalec predloži zavarovanje za pravilno in pravočasno izvedbo obveznosti ter zavarovanje za odpravo napak in pomanjkljivosti v garancijskem roku. Izvajalci se najpogosteje odločajo za spodnje instrumente zavarovanj:

- bančna garancija,
- menica,
- garantno pismo,
- gotovinski polog in
- izvršnica.

Višina predloženega zavarovanja je odvisna od tipa storitve, ki se je izvaja, pogosto pa znaša od 5 do 10 % skupne pogodbene cene. Pogosto so del pogodbe tudi klavzule, po katerih naročnik ob nepredložitvi ustreznega zavarovanja zadrži 10 % pogodbenega zneska, ki ga bo izvajalcu plačal šele po preteku garancijske dobe (več o stvarnih napakah Mumelj, 2010, str. 806–817).

Finančno zavarovanje kot izjemno pomemben del posla je predvsem oteževalna okoliščina za finančno šibkejše izvajalce. Težava je še bolj pereča pri javnih razpisih in javnih naročilih, saj se je ustalila praksa bančnih garancij. Problem bančnih garancij je predvsem njihov strošek. Če gre za kratkoročno zavarovanje, je ta še sprejemljiv, v daljših časovnih obdobjih pa zneski za zavarovanje močno narastejo. V praksi se za izvedbo del na večstanovanjskih objektih pogosto uporablja zavarovanje z menico. Gre za instrument, ki ne povzroča dodatnih stroškov in je ob finančno stabilnem podjetju izjemno ustrezen. Prav tako uporaba menice ne vpliva na kreditno sposobnost dajalca in je za naročnika preprosta za unovčevanje.

5 Sklep

Celovita prenova večstanovanjskega objekta je zelo kompleksen projekt. Sanacija starejših objektov je postala nuja, saj ti ne zagotavljajo več zelenih pogojev bivanja, energetska sanacija pa ob povečanju udobja poskrbi tudi za znižanje obratovalnih stroškov. V članku smo želeli predstaviti pravne okoliščine, ki so prisotne ob izpeljavi celovite sanacije večstanovanjskega objekta. Predstavljeni pogledi nudijo možnosti za izpeljavo celovitih energetske sanacije, ki bi objektom povrnilo prvotno sijaj in novo funkcionalnost. V skladu z zamislijo o čim širšem pristopu k izvajanju celovitih sanacij so bili predstavljeni tudi primer dobre prakse in smernice za spremembo zakonodaje. Aktualnost tematike, obravnavane v članku, potrjuje primer dobre prakse. Dvomljivci pa se lahko za dodatno potrditev sprehodijo skozi večje mesto in odprejo oči. Gradbeni odri in številna gradbena mehanizacija jih bodo opozorili na veliko število gradbišč, na katerih se izvajajo tudi energetske sanacije različnih objektov.

.....
 Rok Jereb, magister prava
 magister Evropske pravne fakultete Nove univerze, Ljubljana
 E-pošta: rok.jereb@gmail.com

Viri in literatura

- Avbelj, M., et al. (2011). Komentar Ustave Republike Slovenije. Ljubljana: Fakulteta za državne in evropske študije.
- Dolinšek, A. (2016). Dolžnost upravnika, da založi stroške investicije. Pravna praksa, let. 2016, št. 27, str. 22.
- Juhart, M., in Plavšak, N. (2004). Obligacijski zakonik s komentarjem. Ljubljana: GV Založba.
- Kranjc, J. (2008). Rimsko pravo. Ljubljana: GV Založba.
- Mumelj, B. (2010). Uveljavljanje stvarnih napak gradnje po pravilih Rdeče knjige FIDIC, Podjetje in delo, let. 2010, št. 5, 2010, str. 806–817.
- Napotnik, A. (2015). Manjkajoče soglasje etažnega lastnika za najem posojila v breme rezervnega sklada. Pravna praksa, let. 2015, št. 29–30, str. 22–23.