

## **Odnosi v skupnostih etažnih lastnikov**

Januarja prihodnje leto bo minilo dvajset let od tragičnega dogodka, ko je 73-letni V. S. na sestanku hišnega sveta stanovalcev ljubljanskega bloka na Muncherjevi 10 ustrelil dve osebi. Popoldanski sestanek hišnega sveta se je, tako časopisni kronisti, začel na pobudo operativnega upravnika bloka in udeležilo se ga je 13 etažnih lastnikov. Kmalu se je vnel prepir med V. S. in dvema drugima strankama zaradi domnevnega zamakanja strehe in uporabe parkirišč pred blokom. Spor se je očitno vlekel že vrsto let. V. S. je zapustil sestanek in se kmalu vrnil – tokrat oborožen s pištolo ter ustrelil etažna lastnika, s katerima se je prepiral. Ustreljena sta žal umrla, prvi na kraju samem, drugi v bolnišnici, strelca so priprli in mu kasneje sodili. Takšnih ali drugačnih sporov med etažnimi lastniki sploh ni malo, pogosto ugotovljamo upravniki stavb pri svojem delu.

### **Spori niso nič novega**

Konec letošnjega maja, skoraj dvajset let po omenjenem krvavem dogodku, so avtorju tega prispevka »zaskrbljeni prebivalci in prebivalke soseske Mostec« poslali anonimko z naslovom Privatizacija soseske Mostec v Ljubljani – Anonimka, v kateri ga prosijo za posredovanje. »Gospodična N. K. s svojimi privrženci (ki so v pismu poimensko naštetih) želi sprivatizirati sosesko Mostec v Ljubljani in si jo podrediti tako v smislu nadzora kot tudi v finančnem smislu. Hkrati pa tudi blatijo, diskreditirajo, ponižujejo, grozijo ipd. ostalim stanovalcem in stanovalkam v soseski Mostec. To počne tako N. K. kot tudi ostali zgoraj naštetih tudi izvajalcem in morebitnim izvajalcem – vse za pridobivanje informacij in vsiljevanje svojih interesov,« lahko preberemo v anonimki.

Med obema skrajnima primeroma nestrpnosti v skupnostih je preteklo dvajset let. Vmes bi jih v Sloveniji brez težav vsako leto našli kar nekaj, na srečo v večini primerov ne tako tragičnih, kot je bil tisti na Muncherjevi. Vsak po svoje kaže, da so med prebivalci v večstanovanjskih skupnostih težave, ki se jim tudi v prihodnje ni mogoče izogniti. Tovrstni odnosi, nestrinjanja, ki prerastejo v nestrpnost, lahko pripeljejo do najbolj tragičnih posledic.

### **Zunanji katalizator**

Zato, da prebivalci v skupnostih, ki se oblikujejo v blokih ali soseskah, razbremenijo odnose, najpogosteje poiščejo koga od zunaj. Tako inšpektorji, zakonodajalec, velikokrat pa upravljavska podjetja in njihovi zaposleni postanejo katalizator, dežurni krivec ali v najboljšem primeru mediator. Prek njih prizadeti in tisti, ki prizadetost povzročajo, iščejo rešitve. Kljub mnenju združenj, ki naj bi zastopala etažne lastnike, rešitev zagotovo ni prepuščanje pooblastil posameznikom znotraj skupnosti, brez jasne kazenske in materialne odgovornosti. Sploh ko odločajo ali si zgolj jemljejo pristojnost in pravico odločati v imenu drugih pri urejanju skupnih stvari. Odločanje na koncu vedno prinese posledice, ki so lahko tudi negativne in prevečkrat nepopravljive. Ko se tiha večina tega zave, je praviloma prepozno. Zato ni mogoče pričakovati, da bi povečanje pristojnosti posameznikov znotraj skupnosti brez jasne kazenske in materialne odgovornosti rešilo težave pri upravljanju zgradb.

### **Pravila so jasna**

Odgovornosti upravljavskih podjetij so jasne in njihovo kršenje neizbežno prinaša kazensko in materialno odgovornost, vendar zakonodajalec upravljavcem ne postavlja niti minimalnih zahtev za izvajanje dejavnosti upravljanja stavb. Družbe in podjetniki, člani Združenja

upravnikov nepremičnin pri Zbornici za poslovanje z nepremičninami, smo opredelili standarde, ki jih mora dosegati zaupanja vreden upravnik. To je dokaz, da se da tudi brez spreminjanja zakonske ureditve narediti korake, ki bodo izpostavili dobre prakse in omogočali našim naročnikom, etažnim lastnikom v večlastniških stavbah, da bodo imeli jasno sliko o tem, kaj lahko od ponudnika storitev pričakujejo. Upamo, da bo večja stopnja zaupanja v tem odnosu pripomogla k večjemu razumevanju v skupnostih.

Prepričan sem, da opisanih primerov ne moremo preprečiti, še manj pa rešiti s spremembami zakonodaje. Tudi vsa dobronamernost in požrtvovalnost za skupno dobro zahteva najprej samoomejevanje in iskrenost, šele potem je lahko sprejemljiva.

Franc Props, SPL, d. d.

Združenje upravnikov nepremičnin pri Zbornici za poslovanje z nepremičninami GZS