

Sporočilo za javnost
Javni posvet: Kako izboljšati upravljanje nepremičnin
Za takojšnjo objavo

Kako izboljšati upravljanje nepremičnin: ne potrebujemo revolucije, pač pa evolucijo

Ljubljana, 22. maj 2018: Lastništvo stanovanj predstavlja osrednje premoženje Slovencev, ki kar dvakrat presega vrednost ostalega premoženja. V večstanovanjskih stavbah je 245.000 stanovanj, ki so skupaj vredna 29,5 milijard evrov. V njih živi 30% vseh prebivalcev Slovenije. Odgovorno upravljanje nepremičnin je zato odločilno za zagotavljanje kakovosti našega življenja in ohranjanje vrednosti stavb. Učinkovito upravljanje dviga tržno vrednost nepremičnine tudi do 15%.

Pristojnosti upravnikov in njihovi zaslužki ter razmerja med upravniki in etažnimi lastniki so vse bolj aktualna tema. Planet GV je z namenom analize stanja in iskanja rešitev na tem področju danes organiziral javni posvet z novinarsko konferenco. Na dogodku je bila predstavljena najnovejša raziskava o stanju upravljanja v Sloveniji (v izvedbi Planeta GV), ki je pokazala, da so etažni lastniki zadovoljni z upravljanjem njihovih nepremičnin. Posvet se je zaključil z okroglo mizo, kjer so bile podane rešitve za (še) boljše upravljanje nepremičnin, in sicer na ravni države, etažnih lastnikov in upravnikov.

Kar se tiče morebitnih sprememb stanovanjske zakonodaje, pa so bili nastopajoči enotnega mnenja, da »v Sloveniji ne potrebujemo revolucije, ampak evolucijo,« kot je na novinarski konferenci dejal Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije (GZS).



O aktualnih izzivih pri upravljanju stanovanjskih nepremičnin je uvodoma predaval **dr. Miha Juhart**, dekan Pravne fakultete Univerze v Ljubljani, ki je kot svetovalec sodeloval pri pripravi zakonodaje s področja stvarnega in stanovanjskega prava. Poudaril je, da je ureditev upravljanja etažne lastnine v Sloveniji primerljiva z drugimi evropskimi državami, kar pa še ne pomeni, da ne zahteva osvežitve. »Obstoječi model upravljanja izhaja iz predpostavke, da bodo etažni lastniki sami vzpostavili model upravljanja, ki najbolj ustreza njihovim potrebam. Ker tega včasih ni mogoče doseči, je smiselno razmisliti o bolj izdelanem zakonskem modelu, s katerim bi se zapolnile praznine v uravnoteženem interesu obeh strani.«

O dobrih praksah na področju upravljanja v 16 evropskih državah in možnostih za njihovo uporabo v slovenskem pravnem sistemu je spregovoril **Boštjan Udovič**, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS. »Za nekatere težave pri upravljanju večstanovanjskih stavb je veliko bolj krivo slabo izvajanje predpisov kot pa slaba zakonodaja. Slovenska zakonodaja ne potrebuje revolucije, potrebuje pa evolucijo. Pri uvajanju novih rešitev se lahko zgledujemo po praksah iz tujine, pri čemer moramo biti izjemno previdni, saj se posameznih rešitev običajno ne da nekritično prenašati iz ene ureditve v drugo. Dober zgled je Avstrija.«

Marjan Jerman, novinar in prejemnik RTV priznanja za življenjsko delo, ki rešuje zaplete upravljanja nepremičnin v oddajah Jermanovo oko in Jermanovo uho, je predstavil interes stanovalca in izkušnje s terena. »Kot novinar sem raziskal zgodbe več kot 100 stanovanj. Potrdim lahko, da najbolj 'šepa' komunikacija med etažnimi lastniki in upravniki. Številnim etažnim lastnikov je vseeno, kaj se s stanovanjem dogaja, najbolj angažirani pa si želijo le to, da se njihove beseda sliši.« **Borut Ožura** je pri tem dodal, da je stopnja angažiranosti lastnikov stanovanj izrazito različna, od popolne nezainteresiranosti do mlačnega sodelovanja na zborih stanovalcev. »Samo peščica lastnikov – ne več kot 5% do 10% aktivno sodeluje pri neposrednem procesu upravljanja stanovanjske stavbe.«

Na vprašanje, kako učinkovito upravljanje stavb vpliva na tržno vrednost nepremičnin, sta odgovorila mag. **Alenka Urnaut** Ropoša, MBA, lastnica in direktorica podjetja Renova Real in članica BV finančne skupine in mag. **Primož Praper**, strokovnjak na področjih investicijskih elaboratov, gradbene fizike, energetskega monitoringa in trajnostne gradnje. »Z dobrim sodelovanjem med lastnikom in upravnikom, izvedeno energetska obnova stavbe, dobrim načrtom vzdrževanja, ki se tudi redno izvaja ter s tem podaljševanje življenjske dobe objekta, lahko nepremičnina dosega tudi 15% večjo tržno vrednost, z dobrim energetske upravljanjem pa tudi do 20% večjo vrednost na trgu.«

Dušan Oražem, nekdanji stanovanjski inšpektor na Gradbeni, geodetski in stanovanjski inšpekciji na Inšpektoratu RS za okolje in prostor je govoril o mitih in dejstvih o upravljanju nepremičnin. Predstavil je poročila Stanovanjske inšpekcije RS, ki kažejo, da kljub številnim kritikam upravnikov Stanovanjska in druge inšpekcije (tržna, davčna) niso ugotovile večjih nepravilnosti ali oškodovanja etažnih lastnikov. »Da trenutni koncept upravljanja po veljavnem Stanovanjskem zakonu in dejansko izvajanje nalog upravljanja nista slaba, dokazuje stanje stanovanjskega fonda (ni nesreč, požarov, stavbe so primerne za bivanje in ni propadanja, pač pa nasprotno, stavbe se posodablajo, energetske prenavljajo in ohranjajo vrednost).« Etažnim lastnikom je zakonsko zagotovljeno sodelovanje pri odločanju o poslih upravljanja, določanju ponudnikov in izbiri izvajalca del, omogočena je možnost vpogleda v relevantne listine in možnost izbire ali zamenjave upravnika oz.

možnost 'samouprave'. Evidence ustreznih služb kažejo, da te pravice etažnih lastnikov niso kršene. V letih 2015-2016 je bilo izvedenih približno 600 zamenjav upravnikov. Zagotovljena je tudi inšpekcijska kontrola in kontrola etažnih lastnikov glede porabe rezervnega sklada. »Upravljanje stavb je mnogo obsežnejše in strokovno zahtevnejše, kot si ga predstavlja večina laikov,« je še dodal Oražem.

Mag. Peter Ribrič, izvršni direktor, Planet GV, in organizator posveta, je predstavil izsledke spletne raziskave o stanju upravljanja. »Etažni lastniki so generalno zadovoljni z upravljanjem njihovih nepremičnin, večina anketirancev pa se zaveda, kako širok razpon pristojnosti imajo upravniki. Zanimivo pa je, da ne glede na to tretjina anketirancev meni, da bi nepremičnino lahko upravljali kar sami.« Predstava o tem, da je upravnik lahko praktično vsakdo, ne da bi imel vsaj minimalno raven usposobljenosti, ekonomske in tehnične podpore, je napačna. Upravniki namreč ne skrbijo zgolj za ustrezno upravljanje in vzdrževanje stanovanj, temveč prevzemajo odgovornost tudi za varnost in življenja stanovalcev z rednim vzdrževanjem ogrevalnih in prezračevalnih sistemov (kurilnice in kurilno olje, plinska napeljava, nevarnost uhajanja ogljikovega monoksida). Anketa kaže, da se kot posebej pereča kaže potreba po vzpostavitvi ustrezne ravni komunikacije, odzivnosti, upravljanja storitvenih pogodb, projektnega vodenja itd. Ta sklop veščin pripomore k lažjemu doseganju konsenza stanovalcev in bolj učinkovitem upravljanju. »Ustrezna komunikacija z lastniki stanovanj je za upravnika enako pomembna kot sama strokovna izvedba potrebnih del.«

Posvet je zaokrožila **okrogla miza »Trije koraki do boljšega upravljanja«**, kjer so sodelovali mag. Alenka Urnaut Ropoša, MBA, lastnica in direktorica podjetja Renova Real in članica BV finančne skupine; Boštjan Udovič, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami, GZS; Dušan Oražem, nekdanji stanovanjski inšpektor, in novinar RTV Marjan Jerman. Sodelujoči so izpostavili, da je izboljšave moč izvesti na treh ravneh, in sicer: na ravni države, etažnih lastnikov in upravnikov. Na ravni upravnikov bi bilo treba več pozornosti nameniti razvijanju komunikacijskih sposobnosti. Na ravni države se kaže potreba po uvedbi minimalnih pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja stavb in licenc, kar bi preprečilo ekscese, do katerih prihaja zaradi nezadostnega znanja ali sredstev posameznih upravnikov. Na ravni etažnih lastnikov pa se kaže predvsem večja potreba po aktivnejšem upravljanju. Lastniki stanovanj lahko z aktivnejšim sodelovanjem pri upravljanju in vzdrževanju stanovanj ključno prispevajo k zvišanju kvalitete bivanja in k ohranjanju in rasti vrednosti njihovega premoženja.

Udeleženci okrogle mize so še poudarili: »Lastništvo stanovanj predstavlja osrednje in večinsko premoženje Slovencev, a se z njim ukvarjajo neprimerno manj kot s svojimi avtomobili. Dodatna oprema avtomobila, ki jo lastniki plačajo avtomatično pri nakupu avtomobila, celo presega vlaganja posameznega lastnika v vzdrževanje lastnega stanovanja.«

O organizatorju:

Glavna dejavnost podjetja Planet GV je izobraževanje in povezovanje. Letno organizirajo več kot 200 izobraževalnih dogodkov, od akademij do strokovnih konferenc in posvetov. Konference in posvete izvajajo v sodelovanju z vodilnimi stanovskimi in poklicnimi združenji ter priznanimi strokovnjaki že več kot 30 let.

Fotografije:

Anže Furlan, Koka Press

- 1.) **Prof. dr. Miha Juhart**, dekan Pravne fakultete Univerze v Ljubljani, ki je kot svetovalec sodeloval pri pripravi zakonodaje s področja stvarnega in stanovanjskega prava: »Ureditev upravljanja etažne lastnine v Sloveniji primerljiva z drugimi evropskimi državami, kar pa še ne pomeni, da ne zahteva osvežitve.«
- 2.) **Okrogla miza** 'Trije koraki do boljšega upravljanja' (z leve proti desni): mag. **Tina Drolc**, MBA (moderatorica), **Boštjan Udovič**, direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami, GZS; novinar RTV **Marjan Jerman**, **Dušan Oražem**, nekdanji stanovanjski inšpektor, in mag. **Alenka Urnaut Ropoša**, MBA, pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin in sodna cenilka.
- 3.) Mag. **Alenka Urnaut Ropoša**, MBA, pooblaščenka ocenjevalka vrednosti nepremičnin in sodna cenilka: »Učinkovito upravljanje dviga tržno vrednost nepremičnine tudi do 15%.«

Dodatne informacije:

Tonja Blatnik, ustanoviteljica, iUFC-Institute for Universal Future Communications

M: 041 391 161

