

Stanje v panogi upravljanja z nepremičninami

Na letošnjem Posvetu o poslovanju z nepremičninami (Portorož, 26. in 27. november) bo v okviru sekcije upravnikov nepremičnin organizirana tudi okrogla miza o stanju v panogi. Napovedanih je več sodelujočih, pri čemer smo posebej veseli dejstva, da bodo navzoči tudi iz akademske stroke. Povabljeni so še predstavniki različnih združenj etažnih lastnikov, tudi tistih, ustanovljenih v zadnjem času, verjetno kot posledica nezadovoljstva s stanjem v panogi. Prepričani smo, da bo izmenjava mnenj in pogledov zanimiva. Iskreno verjamemo tudi, da bomo lahko ob koncu okrogle mize ugotovili, da panoga upravljanja nepremičnin tudi z gospodarskega vidika pomembno prispeva k ohranjanju vrednosti najobsežnejšega realnega premoženja državljanov.

Institut upravnika, ki ga je leta 1991 uvedel stanovanjski zakon (in posledično upravljanja stavb), je vsaj zgodovinsko gledano v slovenski zakonodaji razmeroma nov. Nasledil je leta 1965 sprejete predpise, ki so dali svoje mesto specializiranim organizacijam, ki so v okviru stanovanjskega gospodarstva skrbele za gospodarjenje s takrat pretežno družbenimi stanovanjskimi in poslovnimi stavbami. V zakonu iz leta 1991 je bila glavnina poglavij namenjena privatizaciji stanovanj. Edina večja sprememba je stanovanjsko zakonodajo dosegla v letu 2003, ko je bil sprejet zdaj veljavni stanovanjski zakon, ki pa sistemsko sloni na prej sprejetem stvarnopravnem zakoniku. Razumljivo je, da so se v tem več kot dvajsetletnem obdobju izoblikovala in spreminjala pravna in poslovna praksa, zahteve deležnikov ter znanja in pričakovanja vseh v teh razmerjih. A s pogledom v ta pretekli čas ugotovimo, da se na tem področju ni spremenilo skoraj nič. Edina in pomembna prelomnica je bila verjetno uvedba rezervnega sklada, za kar pa je tako ali tako »zaslužen« stvarnopravni zakonik. Rezervni skladi stavb so pomemben instrument, ki prispeva k ustvarjanju razmer za prenovo večstanovanjskih stavb in v celoti dosega svoj namen.

Kaj je torej tako zelo narobe, da imamo potrebo razpravljati o stanju v panogi? Posamezni primeri nenamenske porabe ali celo kraje sredstev rezervnih skladov, nekaj bankrotiranih upravljavskih podjetij, redki primeri neplačevanja računov dobaviteljem itd. Vse to zahteva ustrezno obravnavo, zato da bo takih primerov čim manj. Javnost je z njimi seznanjena in zaradi njih tudi vznemirjena. Pa niso nič novega. V zadnjih dvajsetih letih, ko je bilo manj udarnega poročanja in anonimnega izražanja stališč na forumih in družabnih omrežji, je kar nekaj upravnikov opeharilo etažne lastnike. Veliko se o tem ni vedelo in to k sreči tudi ni bilo pogosto. In tudi danes ni pogosto, samo več slišimo o tem. V Sloveniji je veliko upravnikov in veliko večstanovanjskih stavb in iz tega zornega kota je očitnih nepravilnosti in ekscesnih primerov zelo malo. Gotovo je vsak odveč in preveč, a vendarle je treba pogledati širšo sliko. Jo popraviti, če je treba. Pri tem pa ne smemo izpred oči izgubiti dejstva, da prehitri, nedomišljeni in parcialni pogledi in rešitve dolgoročno lahko prinesejo več škode kot koristi. Vsem nam, ki se bomo v Portorožu pogovarjali o stanju v panogi. To je po našem prepričanju kljub vsemu normalno. V to »normalnost« štejemo tudi to, da poskuša vsaka stran uresničiti svoje interese, da imajo in imamo etažni lastniki svoje želje in zahteve in da imajo in imamo upravniki predpisana pravila in okvire, kako jih uresničiti. To je pač del poslovnega in

zasebnega življenja in s tem se je treba sprijazniti. Sprijazniti se je treba tudi s tem, da zakon nikoli ne bo dal jasnih odgovorov na vsa vprašanja, ki jih prinese upravniški vsakdanjik. In da se bomo morali poslušati, slišati in razumeti. Ker drugače ne bo šlo. V tej panogi ni vedno tako enostavno, da je na eni strani naročnik, na drugi pa izvajalec.

Ker ni vse tako narobe, kot se zdi na prvi pogled ali kot bi nekateri radi prikazali, pozivamo tudi k premisleku, kako poseči v stanovanjsko zakonodajo, ki je v procesu spreminjanja. Vsi moramo pri tem pozabiti na svoje seznane želja in predvsem premisliti, ali bodo posegi sistemski, premišljeni in pravilni. In pri tem ne smemo spregledati, da je stanovanjska zakonodaja vendarle vpeta v širši sistem stvarnega prava. Doslednost pri iskanju rešitev z upoštevanjem že postavljenih pravil bo lahko prinesla dobre rezultate, vse drugo je lahko le mašenje razpok.

Kakšni bodo sklepi, je prezgodaj napovedovati. Mislimo pa, da je debato treba usmerjati v to, kar se je izkazalo kot primer dobre prakse, ter iskanju poti, kako to prakso uveljaviti, in ne v prepovedovanje in zapovedovanje ravnanj. In dobrih rešitev je v stanovanjski zakonodaji že zdaj veliko.

Alma Pašanović, univ. dipl. prav., SPL d.d.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje upravnikov nepremičnin