

Sodelovanje upravnika pri izvedbi investicij

Vsak med nami se je že kdaj ukvarjal z izvedbo kakšne investicije in s tem naletel na pereča vprašanja, kako jo izvesti, kdo bo izvajalec, kakšna bo končna vrednost in ne nazadnje kako bo odplačana. Če gre pri tem za težavne odločitve posameznika že pri individualni izvedbi investicije, kako težka je šele izvedba investicije pri večstanovanjski stavbi s paletto kupcev in investitorjev z različnimi interesi, željami in ekonomskimi zmožnostmi. Tu lahko predvsem upravnik odigra pomembno vlogo.

Pri stavbah lahko zgolj s strokovnim in pravilno načrtovanim vzdrževanjem zagotovimo boljše bivalne in delovne razmere, ohranjanje ali celo povečanje njene vrednosti in znižanje stroškov obratovanja za uporabnike stavb. Pri tem je pomembno tako redno vzdrževanje (redni pregledi in servisi delov stavbe in vgrajenih naprav, manjša popravila ali obnove ipd.) kakor tudi večja investicijska vzdrževanja, med katerimi v zadnjem času prednjačijo energetske sanacije. V primeru individualnih stavb je njihovo vzdrževanje prepuščeno lastnikom, pri večstanovanjskih stavbah pa je upravnik stavbe pristojen, da skupaj z etažnimi lastniki kot dober gospodar poskrbi za strokovno in finančno optimalno vzdrževanje stavbe v celotni življenjski dobi.

Preden se odločimo za izvedbo energetske sanacije stavbe, je treba najprej oceniti, v kakšnem stanju je stavba, ter na podlagi pridobljenih podatkov ugotoviti, ali je sanacija sploh racionalna. Lastniki stavb kot investitorji se na podlagi pridobljenih podatkov, to so vračilna doba investicije, višine naložbe, pričakovani prihranki pri energiji in stroških, povezanih s porabo energije, in ne nazadnje tudi na podlagi izboljšanja toplotnega ugodja nadalje odločijo o izvedbi energetske sanacije stavbe. Smiselno je, da se pri izvedbi energetske sanacije poskuša doseči čim več ciljev hkrati oziroma da se lotimo celovite energetske prenove (npr. hkratna izvedba izolacije fasade, strehe, zamenjava stavbnega pohištva, namestitvev rekuperacije zraka, zamenjava ogrevalnega sistema itd.), saj je taka vrsta sanacije bolj učinkovita kakor postopne delne rešitve. Ker so s celovito energetsko sanacijo po pravilu povezani visoki investicijski stroški, kar je za lastnike prepogosto prevelik finančni zalogaj, se najpogosteje izvaja postopno po nekem logičnem zaporedju izvedenih del. S hitrim posodabljanjem tehnologije se vzporedno spreminjajo tudi normativi v gradbeništvu, zato je zelo pomembno, da se izvedejo najboljši ukrepi za zmanjšanje porabe energije, ki so na voljo v določenem trenutku. Vsaka neustrezna oziroma neprimerna obnova se lahko namreč hitro izkaže za zastarelo in tako povzroči škodo za vrsto let. Zavedati se je treba, da so izvedene energetske investicije namenjene uporabi za vsaj 25–40 let, zato bi z napačno izvedbo ukrepov dosegli samo dodatne nepotrebne stroške in s tem nezadovoljstvo uporabnikov.

Vloga aktivnega in strokovnega upravnika je pri izvedbi investicijskih del zelo pomembna, saj ima upravnik širok nabor vseh potrebnih podatkov, ki lahko v sodelovanju z lastniki oziroma investitorji investicije pomagajo izvesti najbolj optimalno investicijo. Dober upravnik lahko s svojim strokovnim kadrom odigra zelo pomembno vlogo že med pripravami na investicijo. S pomočjo finančnih podatkov o stanju sredstev rezervnega sklada, vplačili lastnikov in ocenjeno vrednostjo investicije lahko pripravi različne simulacije oziroma finančne konstrukcije, na

podlagi katerih se etažni lastniki lažje odločijo o izvedbi investicije in načinu njenega odplačevanja, da je finančno čim manj boleče za lastnike. V praksi velikokrat pride do nesoglasij prav pri denarju. Tu je treba upoštevati tudi dejstvo, da bivajo v večstanovanjski stavbi lastniki z različnimi dohodki, prav upravnik pa ima lahko vlogo koordinatorja oz. mediatorja pri dvigu prispevka v rezervni sklad. Ker je v praksi zakonsko določen prispevek v rezervni sklad prenizek za poplačilo večjih investicij, ga je po pravilu treba povišati, da zagotovimo vsa potrebna finančna sredstva za poplačilo investicije. Z dobrim finančnim načrtom lahko dober upravnik etažne lastnike pripravi na izvedbo investicije in za odplačevanje, pridobi nepovratna sredstva pri različnih institucijah, se pogaja z bankami za dobre bančne pogoje v primeru najema kredita v breme rezervnega sklada itd. Ustrezno strokovno usposobljen upravnik pa lahko pripravi tudi dobre projekte, pomaga etažnim lastnikom pri izvedbi postopkov izbire izvajalcev in zagotovi kakovost izvedenih investicij.

Pozitivnih učinkov energetske sanacije ne smemo meriti samo na podlagi različnih merljivih ekonomskih kazalnikov, ki nam na primer povedo, koliko smo prihranili z zmanjšano porabo energije, temveč tudi v luči varčevanja z neobnovljivimi viri energije, varovanja okolja in kakovostnejšega bivanja v energetske sanirani stavbi. O dobro izvedeni investiciji pa lahko govorimo le, če so z njeno izvedbo in načinom odplačila zadovoljni etažni lastniki, kar lahko omogoči prav dobro sodelovanje z upravnikom.

mag. Simona G. Zorko, SPL, d. d.

GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami