

Ali cenite svojo nepremičnino?

Vrednost nepremičnine je precej odvisna tudi od kakovosti vzdrževanja. Pri samostojnih hišah je to v celoti v rokah lastnika, pri večstanovanjskih zgradbah in poslovnih objektih pa pri tem pomembno sodeluje tudi upravnik zgradbe. Ta pa lahko kakovostno vzdrževanje zagotavlja le, če ima celosten nabor znanj in veščin.

Kako bi lahko definirali stavbo? Lahko zapišemo, da je to nepremični objekt, v katerega lahko človek vstopi in je namenjen njegovemu stalnemu ali začasnemu prebivanju, opravljanju poslovne in druge dejavnosti ter zaščiti pred zunanjimi dejavniki. Stavba ima lahko enega ali več delov. Posamezni del stavbe je prostor oziroma skupina prostorov v stavbi, ki se lahko samostojno pravno ureja. Stavba z več posameznimi deli ima praviloma tudi skupne dele (konstrukcija stavbe, fasada, streha idr.), pripadajoče skupne prostore (stopnišča, hodnike, kolesarnice, recepcije idr.), zemljišče, naprave (dvigala, odvode dima in plinov, klimatizacijo idr.), opremo (toplotne postaje, razvode vseh vrst instalacij, hidroforje, hidrantno omrežje idr.) ter varnostne in nadzorne sisteme. Vse naštetu je po navadi v skupni lasti vsakokratnih lastnikov posameznih delov.

Stavbe in skupine stavb – t. i. soseske – so bile zgrajene v različnih časovnih obdobjih. Starejše stavbe imajo običajno enostavno konstrukcijsko zasnovo in tehnično opremljenost ter manj posameznih delov v etažni lastnini. Novejše stavbe pa so veliki kompleksi, kamor spadajo soseske s svojo urbanistično in konstrukcijsko zasnovo, ki močno spremenijo in opredelijo območje. Zato so takšne velike stavbe in skupine stavb zahtevnejše za vzdrževanje in imajo skupno infrastrukturo (prostorsko, prometno, tehnično, varnostno idr.), ki je v skupni lasti vseh lastnikov v kompleksu. Zanj mora biti poskrbljeno tako, da deluje nemoteno in zagotavlja varno in trajno uporabo posameznih delov kompleksa. Skrb zanje pa lastniki s pogodbo najpogosteje zaupajo upravniku.

Prispodoba iz letalstva

Za lažje razumevanje vloge upravnika jo lahko simbolično primerjamo z upravljanjem in vzdrževanjem letala. Ultralahko letalo ne potrebuje pooblaščenih vzdrževalcev niti ni posebnih zahtev za pilota, ki ga upravlja, ker ga običajno uporablja le pilot s pridobljeno licenco za pilotiranje eno- ali dvosedihi letal. V primeru strmoglavljenja zaradi slabega vzdrževanja letala bo posledice nosil le pilot sam. Podobno bo posledice slabega vzdrževanja individualne stavbe nosil njen lastnik.

Drugače je pri velikem potniškem letalu. Za njegovo vzdrževanje, oskrbo in upravljanje zahtevajo drugačno, neprimerljivo višjo raven znanja in sposobnosti pilotov in vzdrževalnega osebja. Da letalo lahko leti, morajo biti izpolnjene bistveno višje zahteve. Dvomim, da bi si katera letalska družba kot lastnik letala, tudi če bi bilo to dovoljeno, privoščila in njegovo upravljanje zaupala pilotu ultralahkega letala ter s tem tvegala človeška življenje ali izgubo letala.

Brez ustreznega znanja ne gre

Ko se lastniki odločajo o upravljanju stavb, bi morala biti na prvem mestu presoja o znanju in veščinah za vzdrževanje. Razumljivo je to težko pričakovati, saj so stavbe za zdaj nepremične

na tleh, in četudi niso vzdrževane, prav daleč od njih nobena stvar ne bo padla. Vendar lahko kvadratni meter posameznega dela zaradi nevezdrževanja izgubi vrednost za kar nekaj letalskih vozovnic, da o izgubljeni vrednosti skozi njen celotni čas uporabe, ker ni bila pravočasno in pravilno vzdrževana, ne govorimo.

Za vzdrževanje skupnih delov mora imeti vsak upravnik, ne glede na organizacijsko obliko in velikost, širok nabor znanj. Izkušnje kažejo, da se sorazmerno s kompleksnostjo stavb povečujeta tudi potrebna raven in obseg znanj za vzdrževanje in upravljanje. Pričakovanja naročnikov lahko upravnik izpolnjuje le, če imajo njegovi zaposleni ne le znanje in veščine s področja vzdrževanja, ampak tudi računovodstva in financ, organizacije in administriranja ter stvarnega, obligacijskega in pogodbenega prava. Dolgoročno uspešen upravnik ima torej celosten in strokovno podprt pristop, temelječ na omenjenih znanjih in veščinah, vse pa je neločljivo povezano z usposobljenostjo zaposlenih za delo z ljudmi.

Kakovostno vzdrževanje je bistvo

Menim, da je med vsemi naštetimi znanji in veščinami prav poznavanje vzdrževanja stavb najpomembnejše. Le ustrezno vzdrževana stavba služi svojemu namenu in omogoča nemoteno uporabo ne le trenutnim, ampak vsakokratnim lastnikom. Ključnega pomena za ohranjanje vrednosti stavbe je brez dvoma njeno pravočasno in ustrezno vzdrževanje. Pri vsem skupaj moramo upoštevati ekonomsko ter tehnično upravičene in smiselne posodobitve zgradbe.

Stavba, pa naj bo namenjena bivanju, opravljanju poslovnih dejavnosti, počitnikovanju ali parkiranju, ki ni pravočasno in primerno vzdrževana, prej ali slej ne bo več služila svojemu namenu. Takrat tudi drugih prej naštetih storitev ne bo potrebovala.

Franc Props, SPL, d. d.
Združenje upravnikov nepremičnin
ZPN pri GZS