

Pomen inšpekcijskega nadzora za boljše upravljanje nepremičnin

Boštjan Udovič,

direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

V Združenju upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami že dolgo opozarjamo, da je eden ključnih vzvodov za izboljšanje upravljanja nepremičnin, seveda predvsem večstanovanjskih stavb, učinkovit nadzor, za katerega je skladno z določbami stanovanjskega zakona pristojna stanovanjska inšpekcija. In ravno na tem področju so deležniki v preteklosti čutili precejšnje pomanjkanje, bodisi zaradi kadrovske podhranjenosti inšpekcije bodisi zaradi preozkih zakonskih pristojnosti. Kljub temu ugotavljamo, da se stanje na tem področju počasi, a vztrajno izboljšuje. Žal pa se o rezultatih izvedenih nadzorov v javnosti le redko govori. Verjetno tudi zato, ker ugotovitve inšpektorjev, kot izhaja iz njihovih poročil, ne ustrezajo željam nekaterih, da bi panogo upravljanja nepremičnin prikazali kot dejavnost, v kateri se dogajajo sistemske nepravilnosti.

Decembra je bilo na spletnih straneh ministrstva za okolje in prostor objavljeno poročilo izvedene akcije nadzora upravljanja večstanovanjskih stavb v letu 2017. V uvodu poročila je navedeno, da je bil namen usmerjene akcije preveritev zagotavljanja ustreznih razmer za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb. V ta namen je stanovanjska inšpekcija izvedla inšpekcijski nadzor nad naključno izbranimi 81 večstanovanjskimi stavbami, razpršenimi po vsej Sloveniji. V okviru rezultatov izvedene akcije ministrstvo navaja, da v zvezi z izvedenimi usmerjenimi nadzori v 68 primerih ni bilo ugotovljenih nobenih nepravilnosti, v 13 pa so bile ugotovljene posamezne kršitve SZ-1 in uvedeni prekrškovni postopki. Žal iz poročila ne izhaja teža nepravilnosti. Iz dodatnih ugotovitev izvedenih nadzorov pa je moč sklepati, da so se nanašale predvsem na administrativne naloge upravnikov (sklic in izvedba zбора lastnikov ter sestavljanje zapisnika zбора lastnikov), pri vodenju sredstev rezervnega sklada pa jih praktično ni bilo. Na spletnih straneh ministrstva lahko najdemo tudi poročilo o rednem pregledu dvigal v večstanovanjskih stavbah v letu 2017, iz katerega ravno tako izhaja majhno število ugotovljenih kršitev. Od skupno 16 obravnavanih primerov so bili tako v 14 primerih postopki s sklepom ustavljeni, ker ni bilo ugotovljenih pomanjkljivosti vzdrževanja dvigal, oziroma so bile te odpravljene, v dveh primerih pa sta bili izdani ureditveni odločbi. Na podlagi omenjenih poročil nedvomno lahko zaključimo, da kršitve zakonskih obveznosti upravnikov niso tako pogoste, kot bi lahko sklepali na podlagi medijskih objav, ki so pogosto posledica posameznih ekscesnih primerov.

Tudi na Zbornici za poslovanje z nepremičninami si, kot rečeno, želimo še učinkovitejšega, pogosto pa tudi ostrejšega nadzora stanovanjske inšpekcije, ki bi na trgu preprečil ali vsaj omejil nekatere slabe prakse in kršitve veljavne zakonodaje, saj takšna ravnanja posameznih upravnikov mečejo slabo luč na celotno panogo. Obenem pa si želimo, da bi bili z ugotovitvami inšpekcijskih nadzorov ustrezno seznanjeni predvsem upravniki sami, saj je tudi od tega odvisno njihovo izvajanje, včasih pa tudi razumevanje zakonskih obveznosti. Zaradi vsega navedenega smo na lanski posvet Poslovanje z nepremičninami povabili tudi predstavnika stanovanjske inšpekcije. Stanovanjski inšpektor je tako udeležencem posveta poleg splošnih vsebin (pravni okvirji in pristojnosti ter način dela stanovanjskih inšpektorjev) podrobno predstavil tudi rezultate nekaterih usmerjenih nadzorov, ki jih je stanovanjska inšpekcija izvedla v letih 2015–2017. Nekateri od teh so bili v času predstavitve še v teku, zato rezultati še niso bili dokončni.

Iz predstavitve rezultatov vseh izvedenih nadzorov je moč zaključiti, da kršitve sicer so, nikakor pa niso množične. Pogosto so tudi rezultat nerazumevanja posameznih prezapletenih določb stanovanjskega zakona. Tudi zato je takšna interakcija med inšpekcijo in upravniki izjemnega pomena. So pa stanovanjski inšpektorji v okviru omenjenih nadzorov ugotovili tudi nekatere

okolščine, ki vplivajo na nezadovoljstvo posameznih etažnih lastnikov z upravnikom, tudi če ta svoje naloge izvaja skladno z zakonskimi obveznostmi. Med njimi so posebej izpostavili slabo komunikacijo, ki lahko v končni fazi vodi tudi v neudeležbo na zborih lastnikov, pasivnost etažnih lastnikov pri sprejemanju odločitev in celo v odpoved pogodbe o upravljanju. Predstavniki stanovanjske inšpekcije je na podlagi ugotovitev izvedenih nadzorov upravnikom predstavil nekaj nezavezujočih predlogov za boljše opravljanje storitev (predlog za izboljšanje informiranja in poročanja etažnim lastnikom; predlog, da etažni lastniki o najpomembnejših odločitvah odločajo s podpisovanjem listine pri notarju; predlogi za izboljšanje vsebine načrtov vzdrževanja in za vključevanje strokovnjakov posameznih strok v primeru večjih investicij ipd.), izpostavil pa je tudi nekatere predloge stanovanjske inšpekcije za izboljšanje stanovanjskega zakona, ki pa jim očitno pristojno ministrstvo v dosedanjih aktivnostih za spremembo zakona ni namenilo dovolj pozornosti. Ti bistveno ne odstopajo od siceršnjih predlogov stroke, velja pa posebej izpostaviti predlog za konstitutivno naravo registra upravnikov, za kar si že dolgo prizadevajo tudi upravniki. V vsakem primeru bi bilo dobro, da bi ministrstvo večjo težo namenilo predlogom stroke in inšpekcije kot nekaterim populističnim predlogom posameznih interesnih skupin, ki bi lahko upravljanju, predvsem večstanovanjskih stavb, povzročili nepopravljivo škodo.