

Upravljanje stavb in izzivi upravištva

Na tržno vrednost vsake nepremičnine vpliva veliko dejavnikov. Med pomembnejšimi so predvsem lokacija, starost in vzdrževanost stavbe. O tem se lahko precej hitro prepričamo s pogledom v nepremičninske oglase, kjer sta med prvimi podatki (poleg površine stanovanja) prav lokacija in leto gradnje nepremičnine. Vse prevečkrat pa se lastniki ne zavedajo vpliva vzdrževanja večstanovanjskih stavb na tržno vrednost nepremičnine v teoretičnem in praktičnem smislu.

Upravljanje večstanovanjskih stavb je opredeljeno kot sprejemanje in izvrševanje odločitev z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti stavbe. Vse lepo in prav. Upravnik skladno z zakonodajo skrbi za nemoteno obratovanje stavbe, v primeru poškodb posameznih elementov v sodelovanju z lastniki stanovanj poskrbi za sanacijo, pripravi načrt vzdrževanja stavbe in s tem ohranja vrednost nepremičnine. Pa res vse teče tako gladko?

Upravljanje se ne začne takrat, ko voda priteče v spalnico

V letih se je upravljanje stavb zelo spremenilo in enega največjih izzivov upraviškega poklica vidim predvsem v motiviranju lastnikov stanovanj k investiranju v vzdrževanje stavbe in tesnejšemu sodelovanju z upravnikom. Žal je veliko takšnih lastnikov, ki so neaktivni in nezainteresirani za dogajanje v stavbi, razen če se to ne tiče neposredno njihovega stanovanja, kar potrjuje nizka udeležba na zborih lastnikov, pa čeprav so sklicani samo nekajkrat na leto. Naj se to sliši še tako čudno, vendar večina lastnikov stanovanj niti ne ve, kje so nekateri skupni deli stavbe, npr. toplotna postaja, ki je sestavni del večine stavb, kaj šele, da bi se želeli seznaniti z njenim delovanjem. Etažne lastnike je treba informirati, da se upravištvo ne začne, ko je treba odpraviti napako, zaradi katere je pritekla voda v njihovo spalnico, temveč obsega veliko več kot samo to.

Naloga upravnika je vsekakor priprava načrta vzdrževanja stavbe v kvalitativnem in kvantitativnem smislu. Predpogoj priprave plana je podrobna analiza stanja vseh elementov stavbe, njihove funkcije in pričakovanega časa uporabnosti. Še tako kakovostno izvedena gradbena dela in materiali se brez vzdrževalnih del hitreje starajo, kar privede do skrajševanja časa uporabnosti glavnih delov in posledično celotne stavbe. Pri prenovitvenih delih posameznih elementov (streha, fasada, dvigala ...) stavbe je treba upoštevati tudi gospodarski oziroma ekonomski vidik. Presoditi je namreč treba, v kakšnem obsegu vzdrževati določen element oziroma ali ga je smotrnejše nadomestiti. Pri tem pa ima pomembno vlogo upravnik, ki stanje preuči na podlagi zakonodaje, strokovnih gradiv, lastnega znanja in izkušenj. Še tako dober načrt vzdrževanja pa je brez sodelovanja z lastniki stanovanj nemogoče uresničiti.

Kot rečeno so kakovostno izdelan plan vzdrževanja in strokovne izkušnje upravljaljskega podjetja predpogoj za racionalne odločitve lastnikov stanovanj. Morda pa je še bolj pomemben način podajanja teh informacij in predstavitev pozitivnih učinkov vzdrževanja stavbe. Lastniki stanovanj se morajo namreč zavedati, da ne mečejo denarja skozi okno, vendar investirajo v svojo nepremičnino, ki s tem pridobiva vrednost. Z uporabo sodobne tehnologije, strokovnih gradiv in primerov dobrih praks lahko vsako vzdrževalno delo ovrednotimo in precej natančno izračunamo, v kolikšnem času se kaka investicija povrne. Ob tem pa je treba upoštevati, da najcenejša rešitev ni nujno najboljša.

Zatišje pred nevihto

Vse več je primerov, ko lastniki stanovanj in upravnik živijo v t. i. namišljenem sožitju, v katerem vse nekako funkcionira. Upravnik z neodzivnimi in nezainteresiranimi lastniki stanovanj nima veliko dela, razen seveda obveznega zbora lastnikov in nekaj intervencij med letom, stanovalce pa veseli, da jim upravnik ne »vsiljuje« nečesa, kar je po njihovem mnenju nepotreben strošek. Tako mišljenje na obeh straneh vodi v velike težave in nejevoljo, saj je treba razumeti, da še tako kakovostno zgrajena stavba potrebuje redno vzdrževanje. Življenjsko je pričakovati, da se bodo v primeru zanemarjanja vzdrževalnih del poškodbe prej ali slej pojavile, velika razlika pa je v tem, ali bodo lastniki stanovanj nanje pripravljeni.

Naloga upravnika je ravno ta, da lastnike stanovanj seznanji z investiranjem v vzdrževanje stavbe in jih motivira zanj, še preden se elementi stavbe poškodujejo. Zakonski minimumi zbiranja sredstev v rezervni sklad nikakor ne zadostujejo za kakovostno vzdrževanje stavbe, kaj šele za energijsko prenovo večstanovanjskih stavb, ki jih v razmeroma velikem obsegu izvajajo v zadnjem obdobju. Pri obsežnejših in celovitih prenovah skoraj ni primera, da se del finančnih sredstev ne bi zagotovilo s kreditiranjem, bančnim odkupom terjatev ali drugo alternativno rešitvijo zapiranja finančnih obveznosti lastnikov.

Od nekdanj je bil govor o tem, kaj lastniki stanovanj pričakujejo od upravnika, ki v želji po zadostitvi njihovih potreb izvaja anketiranje in analizo trga. Redko pa si postavimo vprašanje, kaj od stanovalcev pričakuje upravnik, da lahko kakovostno opravlja svojo storitev. Nikakor se ne moremo sprijazniti s t. i. namišljenim sožitjem, ko upravnik zamenja oglasno desko in nekaj nabiralnikov, nihče pa ne pomisli na streho, ki bo komaj zdržala zimo.

V izogib takšnim in drugačnim težavam je aktivno sodelovanje med lastniki stanovanj in upravnikom ključ do uspeha in naj vas v deževni noči v spalnici prebudi kaj drugega kot voda s poškodovane strehe.

Klemen Pahulje, dipl. inž. grad.

SPL, d. d.

ZUN – Združenje upravnikov nepremičnin pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami