

## Sistemsko načrtovanje vzdrževalnih del v večstanovanjskih stavbah

Klemen Pahulje, dipl. inž. grad. (UN), SPL d. d.,

član Združenja upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami

Upravljanje nepremičnin lahko opredelimo kot nekakšen protokol za stavbe, pri katerem so pravila in odgovornosti vseh udeležencev vnaprej znani in jasni. Glede na široko področje dela pa v praksi ni vedno tako. »Kamen spotike« sta kakovost načrtovanja vzdrževalnih del v stavbi in njegova izvedba. Različno tolmačenje zakonodaje in kršenje predpisov, ki ni ustrezno sankcionirano, odpira manevrski prostor za uveljavljanje interesov nekaterih upravnikov in etažnih lastnikov.

### Dober načrt kaže na končni cilj

Kljub splošni rasti tržne vrednosti nepremičnin v slovenskem prostoru za zdaj še ni čudežne paličice, s katero bi vzdrževali stavbo, skrbeli za njeno optimalno funkcionalno uporabnost in z minimalnimi stroški ohranjali normalne bivalne razmere v njej. Pogoji za izpolnitev končnega cilja je dober načrt, ki po najboljši poti usmerja, kako ta cilj uresničiti. V panogi upravljanja nepremičnin je načrt vzdrževanja glavno sredstvo za sodelovanje z etažnimi lastniki in podlaga za izvajanje vzdrževalnih del.

Njegova priprava zahteva od upravnika popolno poznavanje objekta in profesionalen pristop k analizi pridobljenih podatkov. To zajema natančen pregled projektne dokumentacije stavbe in primerjavo z dejanskim stanjem, kar zahteva ekipo strokovnjakov različnih tehničnih področij. Upravnik na podlagi pridobljenih informacij v programskem okolju vzpostavi bazo podatkov ter uredi evidence o posameznih elementih stavbe in pripadajoči opremi. Posamezne elemente se obogati z dodatnimi informacijami proizvajalca (navodila za vzdrževanje, garancijska doba itd.). Standarde vzdrževanja in pričakovano dobo trajanja posameznih elementov, inštalacij in naprav določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11), ki opisuje vzdrževalna dela, potrebna za doseganje predvidene dobe uporabnosti posameznega elementa in stavbe kot celote.

Sistemska rešitev omogoča upravniku spremljanje in načrtovanje rednih vzdrževalnih del ter načrtovanje dinamike stroškov. Izdelana priporočila za vzdrževalna dela se predložijo etažnim lastnikom po prednostni lestvici izvajanja, pripravi pa se tudi sklepe za odločanje na zboru lastnikov. Z opisanim postopkom upravnik predvidi in opozori na potencialna kritična mesta oz. elemente stavbe, ki jim je že potekla doba uporabnosti. Z načrtnim vzdrževanjem tako preprečimo nastanek večje škode in se izognemo morebitnim intervencijskim popravilom, ki so praviloma dražji. Ocena stroškov je sestavni del načrta vzdrževanja, saj je vprašanje »Koliko nas bo pa to stalo?« eno najpogostejših na zborih lastnikov. Seveda od upravnika ne moremo pričakovati, da bodo končne ponudbe enake predvideni oceni stroškov, nikakor pa se ne smejo bistveno razlikovati.

### Čarobna beseda je dialog

Čeprav so za vzdrževanje in prenovu stavbe odgovorni predvsem etažni lastniki, je težko pričakovati, da se bodo sami organizirali in izvedli dejavnosti, ki jih (trenutno) ne jemljejo kot nujne. Za pridobitev potrebnega soglasja je poleg načrta vzdrževanja pomemben predvsem način podajanja teh priporočil na zborih lastnikov, saj je od tega odvisna izvedba del. V praksi se etažni lastniki zelo različno zavedajo potrebe oz. odgovornosti za ustrezno vzdrževanje svoje lastnine. Nekateri vedo, da so z lastništvom stanovanj postali tudi solastniki skupnih delov, ki jih je prav tako treba vzdrževati. Spet drugi niso pripravljene sprejeti nobenih predlogov, ki niso vnaprej dogovorjeni in usklajeni z njihovimi interesi. Vzdrževalna dela, kot je popravilo strehe, so za posamezne etažne lastnike zelo pomembna, drugih pa se niti ne dotaknejo.

Primerov dobre prakse uspešno izpeljanih postopkov in končnih realizacij energetskih ali drugih prenov je ogromno, a se o njih govori veliko manj, kot si zaslužijo. Nesorazmerno velika pozornost in težko razumljiva pogostost pojavljanja v medijih sta namenjeni peščici posameznikov, ki nimajo

ustreznih strokovnih in izkustvenih referenc na področju upravljanja nepremičnin. Nedopustno je namreč, da upravnik namesto kakovostno pripravljenega načrta vzdrževanja izvaja le intervencijska popravila. Tovrstna ravnanja so obsojanja vredna in bi jih bilo treba ustrezno sankcionirati. Poudariti je treba, da izpostavljene nepravilnosti nekaterih upravnikov niso splošen pojav ter da večina posluje skladno s predpisi in s sredstvi rezervnega sklada ravna kot dober gospodar.

Za izboljšanje bivalnih razmer v stavbi sta pomembna kakovosten načrt vzdrževanja in aktivno sodelovanje upravnika in etažnih lastnikov. Zdravi temelji omogočajo večjo finančno varnost za ene in druge.