

Upravnik pri obnovi stavbe ne sme biti »nebodigatreba«

Ko se sprehodimo po ulicah v mestih, kaj hitro ugotovimo, da se veliko stavb obnavlja. Eko sklad z nepovratnimi sredstvi spodbuja k različnim ukrepom, s katerimi lahko stanovalci ustvarijo prihranke pri mesečnih stanovanjskih stroških. Tako se lastniki tudi zato, ker se stavbe starajo in so že več kot potrebne obnove, pospešeno odločajo zanje. Ukrepi, kot je obnova ovoja stavbe, so tisti, ki so očem vidni, veliko pa je tudi takih, ki so očem skriti in se dogajajo znotraj stavbe. Občasno se izvaja tudi več posegov hkrati: v letošnjem razpisu Eko sklada je to posebej spodbujeno, saj več ko je vlaganj v energijske posodobitve stavbe, višja je subvencija Eko sklada.

Naloga običajno zaupana upravniku

V veliki večini primerov so lastniki soglasni, da vse postopke v večstanovanjskih stavbah vodi upravnik. Načeloma naj bi bil ta usposobljen s svojimi kadri in znanji lastnikom ponuditi vse potrebno, da za čim manj denarja čim hitreje pridejo do kakovostno zaključene investicije. In prav je tako. Zakonodajalec je namreč z razlogom naložil upravniku odgovornost pri izbiri izvajalca vzdrževalnih del. Upravnik ima (naj bi imel) zaposlene kadre, s katerimi zagotavlja na vseh področjih upravljanja najboljšo in najbolj strokovno storitev. Pomembno pa je, da je za lastnike varna, brez presenečenj, in to v celotnem procesu obnove, ki se začne takrat, ko se lastniki zanj odločijo in potrdijo načrt vzdrževalnih del ter se dogovorijo za način financiranja. Varna mora biti tudi med izvedbo, pri čemer upravnik skrbi, da investicija poteka v dogovorjenih rokih in dogovorjenem obsegu, po zaključku investicije in vse do izteka garancijske dobe. Seveda pa je bistveni namen, da obnovljeni element služi lastnikom vse do izteka njegove uporabnosti: pri fasadi je to 30, 40 in tudi več let; z njo želimo izdelek, ki bo zagotovil največ prihrankov pri ogrevanju, oblekla bo dom, v katerem se bodo lastniki dobro počutili, in jim s toplino in lepim videzom zagotavljala dobro počutje.

So pa pri izvedbi postopkov obnove tudi izjeme. Na eni strani so primeri, ko lastniki ali nekaj njih oceni, da imajo znanje in sposobnosti in da bodo vse sami uredili, na drugi pa so nekatera podjetja, ki izvajajo obnove, in njihovi marketinški prijemi so tako agresivni in prepričljivi, da lastniki od njih kupijo vse, ne da bi se zares prepričali, ali je to zanje najbolje.

Ko lastniki vzamejo vajeti v svoje roke

V takem primeru je upravnik »nebodigatreba«, ki ga lastniki v nekaterih fazah projekta vključujejo, večinoma pa ne. Lastniki, ki vzamejo projekt obnove v svoje roke, se običajno organizirajo v gradbeni odbor, ki izbere izvajalca; glede na to, da je za podpisovanje po pogodbi o upravljanju »zadolžen« upravnik, mu odnesejo gradbeno pogodbo v podpis, da jo sklene v imenu vseh lastnikov, ne da bi vedel, ali je izbrani izvajalec primeren ali ne. Velikokrat je, ne da bi imel upravnik možnost kakor koli vplivati, izbran izvajalec brez bonitet, brez ustreznih referenc, z dolgovi do dobaviteljev, celo brez zaposlenih. Zgodi se tudi, da za podporo najamejo svetovalca, ki niti ni pooblaščen inženir in svoje »strokovno« svetovanje mastno zaračuna. Iz prakse so znani primeri, ko posamezniki celo zaračunajo provizijo za to, da so izvajalcu zagotovili posel – to uredijo tako, da se povežejo z enim od lastnikov in mu uspešno dopovejo, zakaj jim ponujajo najboljši možni izbor izvajalca.

Lastniki v nadaljevanju vodijo projekt in nadzirajo izvedbo, redkeje za to izberejo pooblaščenega strokovnjaka z znanji. Kadar to prevzamejo nase, ne da bi imeli potrebna strokovna znanja, so bolj ali manj v rokah izvajalca, ki bo zasledoval zase najugodnejšo ekonomiko s poenostavitvami, ki so lahko tehnično vprašljive in nekorektno izvedene. Na fasadah se to lepo vidi v zgodnjem bledenju barv zaključnega sloja, poškodovanem, preluknjanem zaključnem sloju fasade v primeru toče, skozi zaključni sloj vidnih sidrih in spojih toplotnoizolacijskih plošč, vgrajeni toplotni izolaciji z manjšo specifično težo, kot je zahtevana za določeno debelino, in še bi lahko naštevali.

Poceni se izkaže za drago Tudi v začetku projekta pričakovano znižanje stroškov, saj naj bi lastnik ali nekaj njih delali prostovoljno, svetovalec in nadzor pa tudi ne računata veliko, če jih poiščejo sami, se spremeni v zahtevo za plačilo ali vsaj nagrado.

Do zapletov najpogosteje pride pri končnem obračunu oziroma ob zaključku investicije. Je bilo vse izvedeno v roku? Kdo uveljavlja morebitne pogodbene kazni? Obstaja vsa dokumentacija o izvedbi, ki jo bo morebiti zahteval Eko sklad, preden bo izplačal nepovratna sredstva? Je končni obračun v okviru dogovorjene pogodbene vrednosti ali je znatno presežen? Med investicijo se namreč lahko pokažejo manjša ali večja odstopanja in tudi to je treba ustrezno koordinirati. Kje pa bodo lastniki dobili manjkajoča sredstva ob povišanju investicije? Kdo bo uveljavljal odpravo napak v garancijski dobi?

Seveda je prav, da je vsak za svojo storitev plačan. Vendar večina problemov, ki so posledica nestrokovno vodene investicije, na koncu odpade v reševanje in na pleča upravnika, ki zaradi izključenosti iz glavnine postopkov potem, ko je vse že mimo, to težko uredi. Rekonstrukcija postopkov in dogodkov je težka in zahtevna, rezultat odprave napak pa je običajno le delno rešljiv in tako na koncu v takih primerih najkrajšo potegnejo lastniki.

Odgovornost upravnika

Zato znova ugotavljamo, da je zakonodaja modro in vnaprej naložila upravniku odgovornost pri izvedbi postopkov obnove, da bi se izognili zapletom in uredili za lastnike tako, kot je napisano na začetku tega prispevka.

Žal pa je zakonodaja pozabila odvzeti odgovornost upravnika v primerih, ko investicijo vodijo »prostovoljci« in njihovi svetovalci, še huje – menedžerji izvajalskih podjetij, ki so uspešno vsilili svoj »optimalni« izdelek lastnikom.

In v takih primerih se tudi kaže, da so lastniki za veliko denarja dobili bistveno premalo. Razen problemov.

Martina Možina, inž. grad.

SPL, d. d.,

ZUN Združenje upravnikov nepremičnin pri GZS-ZPN