

Kjer je volja, tam je pot

V prispevkih, ki obravnavajo etažno lastnino in njeno upravljanje ter odnose med etažnimi lastniki kot odredbodajalci in upravniki kot izvajalci nalog po upravniški pogodbi in po sklepih zborov lastnikov, velikokrat najdemo tezo, ki je popolnoma nasprotna temeljnemu namenu upravljanja nepremičnin – češ da so etažni lastniki in upravniki včasih celo na smrt sprti in da imajo drug z drugim same težave. Žal se to ponekod res zgodi ali še bolje rečeno izbruhne in potem polni časopisne stolpce, premalo pa se govori o dobrih praksah, ki jih je precej več kot omenjenih dogodkov.

Vsi skupaj pozabljamo na neizogibno dejstvo, da lahko etažni lastniki skladno z zakonodajo in upravniško pogodbo enostavno prekinejo sodelovanje z upravnikom, če niso z njim zadovoljni ali ta ravna celo v nasprotju z njihovimi sklepi, svojimi obveznostmi iz upravniške pogodbe ali ne dela po načelu dobrih poslovnih običajev. Popolnoma nerazumljivo je, da se etažni lastniki in upravnik včasih vedejo kot sovražniki, namesto da bi bili tesno povezani kot sodelavci, katerih skupni cilji so dobro upravljanje in vzdrževanje večstanovanjskega objekta oz. njegove okolice ter na splošno zagotavljanje boljšega stanovanjskega standarda za vse uporabnike nepremičnine.

Medsosedski odnosi v večstanovanjski stavbi

V nasprotju s trditvijo, da se etažni lastniki z upravnikom lahko hitro razidejo, žal tega ne moremo trditi za etažne lastnike. Oni so skupaj za vedno ali za dlje časa. Sosedov se ne moreš kar tako znebiti. Hočeš nočeš živijo v istem objektu in med njimi ni harmonije, še več, med njimi so lahko tudi izjemno huda nasprotja, ki lahko povzročijo brezizhoden položaj. Naštejmo jih nekaj:

- neudeležba na zborih lastnikov, ki je najvišja oblika odločanja v večstanovanjski stavbi (včasih celo popolno ignoriranje);
- ustvarjanje nenehnih sporov med posameznimi etažnimi lastniki ali celo med skupinami, ki se združijo zaradi kakršnega koli interesa in poskušajo »premagati« drug drugega;
- nagajanje pri odločitvah, pri katerih je potrebno 100-odstotno soglasje, ki so za večino izjemnega pomena in lahko samo delček solastniškega deleža ustavi vse aktivnosti (najem kredita, prodaja dela nepremičnine itd.);
- uveljavljanje svojih (pretežno individualnih) idej za načrte vzdrževalnih del za »prijateljske« izvajalce, pri čemer upravnik, ki mora priskrbeti najmanj tri ponudbe, to stori samo zaradi boljšega vtisa in je celo prezrt, če opozori na boniteto izvajalca ali nesolidnosti, ki jih lahko pridobi iz prakse ali uradnih evidenc.

Dobra praksa medsebojnih odnosov

Našel sem ne tako redke negativne pojave, da bi lahko v nadaljevanju poudaril dobro prakso, ki je hvala bogu pogostejša in seveda veliko uspešnejša. V večstanovanjskih stavbah, v katerih se etažni lastniki oz. stanovalci dobro razumejo, so pripravljeni sodelovati in pomagati drug drugemu, z veliko večino solastniških deležev odločajo o najpomembnejših stvareh ter dajejo jasna navodila upravniku in ga sproti tudi nadzirajo, je upravljanje zelo uspešno, kar se pozna pri bivalnih razmerah, videzu in kakovosti

večstanovanjske stavbe, njeni okolici in splošnem vzdušju. Okolica je lepo urejena, prav tako vhod, v objektu vlada čistoča, hodniki so brez nepotrebne navlake. In kako to dosežejo? V veliki večini brez denarja, le z dobro voljo in sodelovanjem. To je recept, ki nikoli ne zataji. Veliko se jih organizira pri urejanju okolice, notranjem čiščenju, sprotnem opozarjanju na nepotrebno navlako, ki velikokrat zapira celo požarne poti, pri čiščenju podstrešja itd. ter skupaj z upravnikom, ki vse to organizira, poskrbi tudi za veliko udeležbo pri nameravanih aktivnostih. Takim sosedom tudi ni težko sprejemati načrtov vzdrževalnih del in spremljati njihove realizacije, saj hočejo v lepem in prijaznem okolju bivati vsak dan in ne le občasno.

Kako doseči boljše sobivanje

Seveda ni čarobne paličice, s katero bi odnose med etažnimi lastniki uredili čez noč. To je dolgoročen proces, ki ga morajo začeti tisti etažni lastniki ali stanovalci, ki jih spoštuje in jim zaupa večina sosedov in ki znajo druge prepričati, da je lahko boljši vsakdanjik samo posledica dobrih, spoštljivih in bolj povezanih odnosov. Od tega je odvisno, kako bodo nastopali tudi navzven – do upravnika, drugih sosedov in končno tudi do države. Vse je v njihovih rokah. Najlažje je za slabo stanje kriviti druge, težje je nekaj postoriti v lastni hiši. Ampak, žal, brez tega ne bo šlo.

Spomladanski čas je sila primeren za take začetke. Okrog večstanovanjskih objektov se je nabralo ponekod manj, ponekod več nesnage, ki jo je treba počistiti, urediti rastlinje in zelenico ter odpraviti posledice zime. Seveda lahko etažni lastniki vse to naročijo upravniku, je pa še druga pot. Skupaj z njim in organizacijami, ki skrbijo za čisto bivalno okolje, se lahko izvedejo aktivnosti, ki povežejo stanovalce, upravnika in običajno komunalna podjetja. Pri nas smo veseli dobre prakse, saj so bila tako rekoč vsa komunalna podjetja, ki smo jih zaprosili za sodelovanje, vesela teh pobud in skupne aktivnosti že potekajo. Ni redko, da se (običajno sobotne) delovne akcije končajo s skupnim piknikom in zelo veselim razpoloženjem. Res je – kjer je volja, tam je pot.

Alojzij Podboj, član UO
Zbornica za poslovanje z nepremičninami, GZS