

UPRAVLJANJE JE STROKOVNO IN ODGOVORNO DELO

Upravljanje je multidisciplinarno, strokovno, odgovorno in zelo zahtevno delo. Zahteva veliko strokovnega znanja na širšem gradbenem področju, področju strojnih in elektroinstalacij, pravna in ekonomska znanja ter zvrhano mero mehkih komunikacijskih veščin in sposobnosti dela z ljudmi ter ustrezne organizacijske sposobnosti.

Za kakovostno upravljanje sta potrebna dober in strokoven upravnik in tudi lastnik, ki se zaveda odgovornosti za svojo lastnino. Potrebno je aktivno sodelovanje med lastniki in upravnikom. Nepoznavanje dela in odgovornosti upravnikov ter odgovornosti lastnikov ali uporabnikov so po večini glavni vzroki za nesporazume med upravniki in stanovalci.

Cilji upravljanja so zagotavljanje razmer za kakovostno bivanje in sobivanje v večstanovanjskih stavbah, skrb za obratovanje, vzdrževanje, odprava okvar, ohranjanje ter povečevanje vrednosti stavbe in vseh pripadajočih delov etažne lastnine.

Za uspešno sodelovanje etažnih lastnikov z upravnikom je nujno zavedanje, da je lastnina odgovornost in obveznost ter da je upravnikovo delo predpisano z zakoni. Upravnik mora dosledno delovati v okviru zakonodaje in lastniki zaradi svojih interesov ne smejo zahtevati kršenja.

Pravna podlaga za izvajanje upravnških storitev so stanovanjski zakon, stvarnopravni zakonik in pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Pooblastila upravniku in način razdeljevanja stroškov pa opredeljuje pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb.

Upravljanje poslovnih objektov je še bolj nedorečeno kot upravljanje večstanovanjskih zgradb. Delno se uporablja stanovanjski zakon, vsekakor pa bi bilo to področje nujno zakonsko urediti.

Osnova za sodelovanje etažnih lastnikov z izbranim upravnikom je pogodba o opravljanju upravnških storitev, za katero je potrebno več kot 50-odstotno soglasje lastnikov po solastniških deležih. V upravnški pogodbi morajo biti natančno določene storitve in njihova cena. Če pa se etažni lastniki odločijo za storitve, ki niso navedene v pogodbi, in njihovo izvedbo naročijo upravniku, se to praviloma opredeli v dodatni pogodbi.

Za različne posle upravljanja zakon predpisuje tudi različno soglasje etažnih lastnikov po solastniških deležih, in sicer:

- več kot 50-odstotno soglasje za odločitve pri poslih rednega upravljanja,
- več kot 75-odstotno soglasje za odločitve etažnih lastnikov pri poslih, ki presegajo redno upravljanje, in
- 100-odstotno soglasje za odločitve pri vprašanjih, ki posegajo v lastninske pravice.

MNENJE JAVNOSTI O UPRAVNIKI

Še vedno mi ne gre iz spomina izjava udeleženca okroglega mize o upravljanju letos spomladi v oddaji Studio ob 17. na RSLO 1, ki je izjavil: upravnški posel je slasten in dobičkonosen,

upravnik ne potrebuje znanja, kapitala niti licence. Upravniki so slabi in še slabši, dobrih ni. Zbolelo me je ob izjavi, ki mogoče drži za pet odstotkov. Prepričan sem, da se velika večina upravnikov trudi delati dobro, strokovno, resno, odgovorno, skladno z zakonodajo in pravili stroke. Take pavšalne izjave so neresnične, napačne, namerno zavajajoče in tendenciozne, brez prave argumentacije in škodljive za celotno panogo.

Odločno sem protestiral na GZS ZPN, razmišljal o protestu na radiu, vendar sem se na koncu odločil, da se od izjave ogradim. Vsi protesti bi samo potrdili vtis, da so izgovor nekoga, ki poskuša sebi v bran zanikati vsebino izjave.

Pred kratkim sem bil na delavnici Energetske sanacije, na kateri me je razveselila uvodna izjava voditeljice Biserke Povše Tašič, ki je stroko upravnikov predstavila s stavkom: so odlični in dobri upravniki, so pa tudi slabi upravniki. Zagotovo je ta druga trditev veliko bližje resnici in dejanskemu stanju v praksi.

Na splošno je v javnosti vsakdo, ki za svojo storitev pošilja redne mesene račune, nepriljubljen, če ne že osovražen. Račun je breme, ki ga je treba plačati. Tega se zaveda vsak prejemnik, le redko pa tudi realno oceni in ovrednoti izvedeno storitev. Najlažje je zmetati vse upravnike v isti koš, češ da drago zaračunajo svojo storitev, za to pa ne naredijo nič.

Dobri upravniki se zavedamo svoje odgovornosti, izvajamo delo po najboljših močeh v skladu s pravili stroke in se trudimo etažnim lastnikom ponuditi največ v okviru danih možnosti.

Kot na drugih področjih je tudi pri upravljanju slika nekako taka: približno tretjina upravnikov se trudi delati dobro, ima vse kompetence in možnosti to tudi izvajati v stabilnem poslovnem okolju in odlično obvladuje vse procese dela, približno tretjina je povprečno dobrih upravnikov in preostala tretjina slabših in slabih upravnikov, ki delajo samo toliko, da lahko pošiljajo račune. Le nekaj odstotkov upravnikov je takih, ki namenoma manipulirajo tako z etažnimi lastniki kot z njihovimi sredstvi.

Na drugi strani imamo tudi med etažnimi lastniki zelo pisano družbo. Dobrih deset odstotkov se jih trudi nesebično storiti vse, in to zase, za svoj blok in za boljše življenjske razmere. Dobri polovici etažnih lastnikov je vseeno, kaj se dogaja, nimajo niti želje niti časa se ukvarjati s skupnimi težavami, le da stanje v bloku ni preveč kritično. Od pet do deset odstotkov je tistih, ki poskušajo za vsako ceno onemogočiti vse aktivnosti in projekte, pa naj so namenjeni dobri ali ne, da le ne bo tako, kot si je kdo (skupnost etažnih lastnikov) zamislil. Nekaterim je vseeno, ali se kaj dela ali ne, samo da sami niso soudeleženi v kakršnem koli procesu.

ZAMENJAVA UPRAVNIKA IN PRIMOPREDAJA

To je razmeroma enostaven postopek. Ko etažni lastniki niso zadovoljni z delom svojega upravnika, se morajo pogovoriti, razjasniti stanje in zbrati več kot 50-odstotno soglasje za odpoved. Hkrati morajo proučiti možnosti izbora novega upravnika, najbolje na podlagi priporočil znancev, prijateljev, sosedov. Tudi za izbor novega upravnika je potrebno več kot 50-odstotno soglasje vseh etažnih lastnikov.

Če je stari upravnik korekten, mora v trimesečnem odpovednem roku izvesti primopredajo, predati vso dokumentacijo in prenakazati sredstva rezervnega sklada. V tem času mora opravljati vsa dela rednega upravljanja in za to zaračunati svojo storitev.

Najpomembnejše ob zamenjavi upravnika je pridobiti resnične reference novega.

REZERVNI SKLAD

Rezervni sklad je eden najboljših institutov stanovanjskega področja v Republiki Slovenji. Zakonsko predpisuje obvezo zbiranja sredstev za vzdrževanje objekta, določa minimalne okvire prispevkov v rezervni sklad in druge možnosti (povečanje prispevkov, prostovoljni rezervni sklad, kredit v breme rezervnega sklada).

Nekateri upravniki so uporabljali sredstva rezervnega sklada nenamensko za lastno poslovanje (kar je protizakonito) in so postavili v slabo luč celotno dejavnost in tudi upravnike, ki delamo zakonito in se na vseh področjih trudimo za strokovnost in odgovornost. Upravnik mora predati celotni rezervni sklad objekta novemu upravniku, ne glede na okoliščine. Seveda so tudi etažni lastniki odgovorni za posledice vezave sredstev rezervnega sklada, če so za tako vezavo sprejeli ustrezne sklepe.

Za protizakonito uporabo in poneverbo sredstev rezervnega sklada je upravnik vsekakor odgovoren, sankcioniranje protizakonitega delovanja pa je področje kazenske zakonodaje. In ker na tem področju stvari niso ustrezno regulirane, nekateri to zakonsko nedorečenost in praznino s pridom izkoriščajo, se okoriščajo in škodujejo celotnemu področju upravljanja.

SOGLASJA ZA IZVEDBO POSAMEZNIH AKTIVNOSTI

Predpisujeta jih stanovanjski zakon in pravilnik o upravljanju. Do tu vse lepo in prav, težave in nedorečenosti pa se začnejo, ko potrebna soglasja niso eksplicitno določena oziroma se zaradi predpisanega potrebnega soglasja otežuje izvedba aktivnosti oziroma se dela gospodarska škoda posameznim etažnim lastnikom. Za energijsko sanacijo objekta je potrebno 75-odstotno soglasje, za najem kredita v breme rezervnega sklada za financiranje izvedbe projekta pa 100-odstotno. Ministrstvo je razložilo, da so lastniki s tem zaščiteni pred obremenitvijo svojega premoženja s kreditom. Lahko pa se s 75-odstotnim soglasjem izvede fasada in financiranje z enkratnim zneskom ali obročnim plačilom. V tem primeru so pred pretirano obremenitvijo svoje nepremičnine nezaščiteni socialno šibki lastniki, ki bi lahko investicijo odplačevali pet ali sedem let s kreditom v breme rezervnega sklada, takega načina pa (včasih) ne sprejemajo ekonomsko močnejši lastniki. Tako se hipotetično lahko zgodi, da je socialno šibak lastnik zaradi nezmožnosti plačila obveznosti financiranja fasade lahko celo ob stanovanje. Zakonodajalec mora pripraviti ustrezne rešitve.

NEPLAČILA UPRAVNIKOVIH RAČUNOV

Upravnik zaračuna svoje storitve in ob tem prefakturira račune dobaviteljev za izvedene storitve na objektu. Med večjimi težavami so neplačila in izogibanja plačil. Neplačniki praviloma ne plačujejo računov upravljanja niti prefakturiranih računov dobaviteljev. Upravnik mora te plačati in v sodnih postopkih tožiti za plačilo neplačanih terjatev.

Neplačniki se plačilom obveznosti izogibajo z ugovori, pri čemer služijo odvetniki. Ogromno škode se povzroči z brezplačno pravno pomočjo. Neredko upravnik nikoli ne dobi poplačanih svojih terjatev.

LICENCA IN POGOJI ZA DELO UPRAVNIKA

Vsekakor ima v procesu učinkovitega dela upravnika enako vlogo upravnik in tudi etažni lastniki. Če je upravnik nestrokoven, neučinkovit in nedosleden, ne moremo pričakovati dobrih rezultatov. Prav tako ni mogoče dobro upravljanje, če ni sodelovanja etažnih lastnikov. Ni možno dobro upravljati objekta, če nima predstavnika etažnih lastnikov, če je ta neaktiven, če so zbori lastnikov nesklepčni in če posamezni etažni lastniki nevede ali namerno preprečujejo izvedbo sklepov s postavljanjem vedno novih pogojev.

Dober upravnik je motor razvoja na področju upravljanja, vzpostavlja preglednost in učinkovitost vodenja rezervnega sklada, v sistem uvede stabilnost in procesne standarde, sistematično ugotavlja dejansko stanje in obogati kakovost bivanja stanovalcev.

Vsak predlog lastnikov z naklonjenostjo in delovno prožnostjo preizkusi, ga ne zavrača pavšalno, ugotovi dejansko stanje, uporablja previdnostno načelo in zavezujoča pravila stroke. V procese poslovanja uvede merljive cilje. Dober upravnik uvaja najboljšo poslovno prakso in ne dopušča strokovnih improvizacij, dosledno uveljavlja odgovornost, strokovnost in profesionalnost. Ima jasno opredeljeno vizijo, poslanstvo in vrednote.

Menim, da bi moral regulator na področju upravljanja opredeliti minimalne vstopne standarde za opravljanje del in nalog upravnika ter zahtevati vsaj višjo strokovno izobrazbo in predpisati druge potrebne pogoje za pridobitev licence upravnika.

Martin Kambič
GZS-ZPN
ZSS- Združenje stanovanjskih skladov