

Upravljanje večstanovanjskih stavb je zahteven posel

Mag. Peter Kern, Domplan, d. d.

Član GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Dom, streha nad glavo, če želite, po eni strani zadovoljuje eno od človekovih najpomembnejših potreb, po drugi strani pa je tudi največja postavka družinskega proračuna. Zato je skrb za upravljanje, s tem pa za vzdrževanje in obratovanje te lastnine, zelo pomembna. Zahteve in vse večja pričakovanja lastnikov nepremičnin, zaostrene tržne razmere in stalna konkurenca med upravniki, hkrati pa veljavna stanovanjska zakonodaja in predpisi silijo podjetja in družbe, ki opravljajo storitve upravljanja nepremičnin, ter vse njihove zaposlene k čim večji strokovnosti, nenehnemu usposabljanju in optimizaciji poslovanja. Še posebej so te zahteve očitne pri vsakodnevnem poslovanju oziroma upravljanju nepremičnin, predvsem večstanovanjskih stavb in poslovnih prostorov.

Upravljanje večstanovanjskih stavb določa Stanovanjski zakon (SZ-1) in obsega stanovanjske storitve, vzdrževanje, obratovanje stanovanjske stavbe, vzdrževanje skupnega pripadajočega zemljišča in skrb za varstvo bivalnega okolja. Pri vsakodnevnem upravljanju večstanovanjskih stavb in poslovnih prostorov stranke pričakujejo in od upravnika zahtevajo strokovno izvajanje nalog, predvsem pa jasno, pravično in pregledno delitev vseh mesečnih stroškov, ki nastajajo v stavbi. Dolžnost upravnika je lastnikom nepremičnin, ki so mu pogodbeno zaupali upravljanje, zagotoviti kakovostno upravljanje njihove lastnine ob čim manjših stroških.

S posebno pogodbo o poslovnem sodelovanju oskrbe terjatev se lahko na podlagi 71. člena SZ-1 upravnik posamezne stavbe in dobavitelj/izvajalec storitev dogovorita, da bo upravnik izvajalcu v celoti in redno poravnal račune za upravljanje njegovih dobav oziroma storitev v večstanovanjskih stavbah, ki so v njegovem upravljanju. Praviloma mora tveganje neplačevanja storitev ali dobav nositi izvajalec oziroma dobavitelj, a ti to tveganje običajno raje prenesejo na upravnika, ki se tako zaveže račune plačevati v celoti v določenem roku, ne glede na to, da kateri od lastnikov ali najemnikov ne poravnata računa za opravljeno storitev. Za prevzem tveganja neplačevanja oziroma neizterjanega dolga pripada upravniku plačilo za obračun storitev oskrbe terjatev v določenem odstotku od posamezne neto fakture, ki jo je izdal izvajalec. Upravnik pa teh terjatev ne sme in ne more prevaliti na redne plačnike v posamezni stavbi. Ob tem moramo poudariti, da se v tem primeru strošek dobavitelja za redne plačnike nikakor ne poveča. Prav tako dobavitelji ali izvajalci stroškov izterjave ne zaračunavajo dodatno na ceno dobave ali storitve, to je jasno razvidno npr. iz cene dobave vode, ki je za uporabnika enaka ne glede na to, ali prebiva v individualni hiši ali v stanovanju v bloku – povsod je strošek kubičnega metra vode za uporabnika enak!

Pri izboru izvajalca za večja vzdrževalna dela morajo sodelovati zastopniki etažnih lastnikov in upravnika. Vsem, brez izjeme, mora upravnik poslati jasen popis del z izdelano finančno konstrukcijo odplačila terjatev. Ponudbe se zbirajo izključno v zaprtih ovojnicah na dogovorjenem naslovu in se odpirajo ob sočasni navzočnosti predstavnikov etažnih lastnikov, upravnika in tudi zainteresiranih izvajalcev.

Nato vsi skupaj ovrednotijo prispele ponudbe, pri čemer je cena najpomembnejše merilo, ne pa edino. Pomembni so tudi rok izvedbe, garancija del, reference, možnost odplačila na obroke ...

Etažni lastniki znajo sami poiskati kakovostne izvajalce. Upravnik ima lahko preverjene in zanesljive pogodbene izvajalce, s katerimi zagotavlja nemoteno vzdrževanje, takojšnjo odzivnost, poznavanje stavbe, nikakor pa ne sme in ne more vsiljevati izbora za izvedbo. Etažni lastniki so tisti, ki izbirajo in potrjujejo izvajalce.

Upravnik je pri izvajanju svojega posla ves čas razpet med določili zakonodaje ter zahtevami in pričakovanji etažnih lastnikov. Velikokrat se mora postavljati kot zagovornik, pa tudi kot pojasnjevalec zakonskih določil, ki so pogosto neživljenjska in ne upoštevajo razmer v stavbi. To ga postavlja na nasprotni breg od etažnih lastnikov, pri tem pa se izgubljata njegov osnovni smisel in namen kot njihovega zastopnika in predstavnika. Ob vsem tem pa njega in njegovo delo ves čas nadzira tudi stanovanjska inšpekcija. Poleg tega so upravniki v zadnjem času deležni še neupravičenih obtožb na račun lahkega okoriščenja z neupravičenimi provizijami.

Tako je upravljanje stavb strokovno in tehnično, pa tudi s pravnega vidika zelo zahteven posel. Etažni lastniki in upravniki se moramo skupaj odločiti za zaupanje, saj bo le tako sodelovanje uspešno.