

Gospodarska zbornica Slovenije-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

1. 3. 2014

PR članek za prilogo Deloindom Nepremičnine

Primernost prostora za zbor lastnikov

Pred kratkim se je na našo Zbornico obrnila bralka naših uvodnikov in nas opozorila na zelo aktualno vprašanje, povezano z udeleževanjem zborov lastnikov. Gre za prostor, kjer poteka oz. se opravlja zbor lastnikov. Po navadi prostor, kjer se sicer izvajajo različni sestanki, sam po sebi ni vreden posebne pozornosti. Seveda pa je drugače, če govorimo o zboru lastnikov večstanovanjske stavbe. Tisti, ki se zborov udeležujete, veste o čem govorimo.

Kje se običajno odvijajo zbori lastnikov?

Zbor lastnikov je sestanek etažnih lastnikov, ki je namenjen odločanju o zadevah, pomembnih za stavbo in za njene etažne lastnike. Praviloma gre za odločitve, ki zadevajo vse etažne lastnike. To so torej odločitve, ki so pomembne in ki imajo lahko tudi dolgoročnejske posledice za lastnike stavbe. Če se udeležujete takšnih sestankov etažnih lastnikov, si verjetno predstavljate, na kaj nas je želela opozoriti bralka.

Dejstvo je, da večina večstanovanjskih stavb nima primerne prostora za tako množične sestanke, kot so zbori lastnikov. To velja tako za starejše večstanovanjske stavbe kot tudi novejše. Sestanki se tako pogosto odvijajo pred stavbami, na stopniščih, v kletih, mrzlih in temnih skupnih kolesarnicah, med odsluženim starim pohištvom, pajčevinami in še bi lahko naštevali. Taki prostori seveda ne nudijo niti najosnovnejših pogojev, da bi se sestanki lahko v njih odvijali na organiziran način, niti ne omogočajo konstruktivnega dela. Običajno ali celo praviloma udeleženci sestanka stojijo, saj ti prostori v osnovi niso namenjeni sestankom in nimajo sedežev. Razen seveda, če se lastniki organizirajo in take prostore »opremijo« s svojimi odsluženimi naslanjači in stoli, ki sicer sodijo med kosovne odpadke.

Tudi upravnik, ki sestanek vodi in o sestanku piše zapisnik, nima ustrezne mize, o npr. električnem priključku za prenosni računalnik ali morda celo internetni povezavi, pa ne more niti sanjati. Navedene okoliščine seveda ne pripomorejo k temu, da bi sestanek potekal v konstruktivnem ozračju. V takšnih okoliščinah je zelo težko pravilno voditi sestanek. Že ugotavljanje sklepčnosti sestanka v večjih objektih, v katerih je sto in več lastnikov, lahko poteka več kot eno uro. Ugotavljanje rezultatov glasovanja pri vsakem posameznem sklepu etažnih lastnikov pa je lahko pravi izziv.

V razmerah, ko so zaradi neprimernosti prostorov lastniki primorani postopati na hodnikih in kletih ter so tako prikrajšani za osnovne pogoje za konstruktivno delo, nas ne sme čuditi dejstvo, da sestanke zapuščajo, še preden so ti zaključeni. Žal zbori lastnikov pogosto tudi zaradi neprimernosti prostorov, v katerih se odvijajo, izzvenijo v nekontrolirane in nekonstruktivne brezciljne debate, ki razen promociji posameznikov, ne služijo ničemur. Tudi zato se pogosto dogaja, da postanejo etažni lastniki pasivni. Žal to vodi v nesklepčne zbere lastnikov, odločanje o skupnih zadevah stavbe pa je na ponovljenih zborih lastnikov prepuščeno zagnanim posameznikom.

Kaj pravijo predpisi?

Predpisi, ki urejajo način sklica in izvedbo zborov lastnikov, so usmerjeni v to, da omogočajo udeležbo na zboru lastnikov čim večjemu številu lastnikov. Zato zakon pravi, da se zbor lastnikov praviloma opravi v večstanovanjski stavbi ali v drugem primernem prostoru v njeni neposredni bližini. Namen te

zakonske določbe je, da se etažnim lastnikom ne bi oteževalo udeležbe na zboru lastnikov s tem, da bi slednje upravnik npr. skliceval v svojih poslovnih prostorih. Zagotovo večina upravnikov razpolaga s prostori, ki so za izvedbo sestankov primernejši kot so kolesarnice, hodniki in stopnišča. Vendar je zakonodajalec ocenil, da je potrebno dati prednost možnosti udeležbe na sestanku pred možnostjo, da se sestanki odvijajo v za to primernih prostorih, četudi ti niso v stavbi. Tako stališče je razumno z vidika zagotavljanja upravičenj etažnih lastnikov, da odločajo o skupnih zadevah stavbe in da jim je ta pravica čim bolj približana tudi tako, da se sestanki praviloma odvijajo v stavbi.

Zbori lastnikov morajo biti sklicani tako, da se jih lahko udeleži kar največ etažnih lastnikov. To praviloma pomeni, da se sestanki etažnih lastnikov odvijajo v pozno popoldanskih urah, ali celo v večernih urah, pogosto pa se zaradi trajanja zavlečejo tudi v pozne ure. Znano je, da predolgi sestanki niso konstruktivni in učinkoviti, zato etažni lastniki od upravnika upravičeno pričakujejo, da bo sestanek dobro pripravil. Le tako bo delo na sestanku učinkovito. Učinkovito pa je lahko le, če so za to zagotovljeni najosnovnejši pogoji. Na primer stol in miza.

Poskrbite za to, da so zbori lastnikov organizirani in dobro vodeni sestanki

Kakorkoli gledamo na to morda banalno vprašanje, gre pri tem, v kakšnih pogojih delamo – in sestanek etažnih lastnikov je delo – za vprašanje spoštovanja. Medsebojnega spoštovanja med etažnimi lastniki, spoštovanja do upravnika in ne nazadnje spoštovanja do odločitev, ki jih na zbore etažnih lastnikov sprejemamo. Zbori etažnih lastnikov naj nam zaradi neprimernosti prostorov, ki so zanje na voljo, ne zbujejo občutkov manjvrednosti in nepotrebosti, hkrati pa tudi ne smejo postati poligon za medsebojno obračunavanje ter prikazovanje moči posameznikov.

Vsekakor je kakovostna izvedba zbora lastnikov (in prostor je pomemben pogoj zanjo) lahko tudi predmet obravnave. Zagotovo tudi za ta problem obstaja prava rešitev, le dogovoriti se je treba in se skupaj zanjo odločiti. Pomembno je zagotoviti oz. omogočiti, da so zbori lastnikov organizirani in dobro vodeni sestanki, na katerih se bomo etažni lastniki in upravnik dobro počutili ter bomo lahko aktivno sodelovali pri razpravljanju in odločanju.

Ali kot je v svojem pismu zapisala v uvodu omenjena bralka: »V Prešernovi Vrbi stoji lipa, okoli nje pa so kamni, na katerih so sedeli in moževali gospodarji posameznih kmetij. To je bilo središče srenjske samouprave. Lahko pritrдите, da je naša blokovska srenja na nižjem nivoju«. Od nas samih je odvisno, ali bo ta raven ostala takšna ali pa jo bomo izboljšali.

Dejan Papež
Direktor
GZS- Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje upravnikov nepremičnin