

Gospodarska zbornica Slovenije-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

19. 4. 2014

PR članek za prilogo Deloindom Nepremičnine

Poročanje upravnika

Razmerja med lastniki večstanovanjskih stavb na eni strani in upravnikom na drugi strani, so tudi razmerja med potrošnikom (uporabnikom) in ponudnikom storitev kakor tudi razmerja med naročnikom in izvajalcem storitev. V takšnih razmerjih so potrošniki načeloma obravnavani kot šibkejša stran. Prav zato obveznosti upravnika v zvezi s poročanjem etažnim lastnikom poleg pogodbe, sklenjene med upravnikom in etažnimi lastniki, precej natančno določa tudi stanovanjski zakon in predpisi, izdani na njegovi podlagi.

Upravnikov račun – obračun stroškov

Vsem, ki se zanimate za življenje v stavbi in nadzirate svoje mesečne stroške, povezane z bivanjem, je prva informacija, ki jo lahko preverite, upravnikov račun, oziroma obračun stroškov. Pogosto mu rečemo kar položnica. Upravnik mora vsakemu lastniku mesečno izstaviti obračun stroškov, etažni lastnik pa mora te obveznosti na podlagi izstavljenega obračuna redno in v roku izpolniti (66. in 59. Člen Stanovanjskega zakona). Upravnikov obračun mora ločeno prikazati vsak strošek obratovanja in vzdrževanja, strošek upravnikiških storitev za celotno stavbo in delež posameznega etažnega lastnika, na katerega je obračun izstavljen. Običajno upravniki na obračunu stroškov navedejo celoten znesek računa dobavitelja, način delitve tega stroška med lastnike ter znesek tega stroška, ki odpade na posameznega etažnega lastnika. Tak način prikaza vsakega posameznega stroška upravnikom nalaga zakon. Večina resnih upravnikov pa je že vzpostavila neobvezno, a med lastniki zaželeno prakso, da lastnikom poleg tako sestavljenega obveznega obračuna stroškov, preko spletnih portalov omogoča vpogled v originalne račune dobaviteljev storitev, ki so na mesečnih obračunih razdeljeni med etažne lastnike. Mesečni obračuni stroškov morajo poleg stroškov, ki jih upravnik razdeli med etažne lastnike, vsebovati tudi višino mesečnega prispevka v rezervni sklad ter stanje rezervnega sklada za celotno večstanovanjsko stavbo. Na tak način upravniki mesečno seznanjajo etažne lastnike z višino zbranih sredstev rezervnega sklada stavbe.

Vpogled v pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami

Na spletnih portalih, ki so jih upravniki pripravili in uvedli zaradi nadzora lastnikov nad postopki upravljanja njihove stavbe, upravniki običajno objavljajo tudi vse pogodbe, ki so jih v imenu in za račun etažnih lastnikov na podlagi zakonskih pooblastil sklenili s tretjimi osebami, tj. dobavitelji in izvajalci storitev. Če vaš upravnik te storitve ne omogoča ali nimate dostopa do svetovnega spleta, si lahko te dokumente ogledate pri upravniku. Upravnik vam je namreč na vašo zahtevo, vendar ne več kot enkrat mesečno, dolžan omogočiti vpogled v sklenjene pogodbe za posle obratovanja in vzdrževanja ter na njihovi podlagi izdane knjigovodske listine, tj. račune. Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb natančneje določa, da lahko vpogled v te listine opravite ob upravnikovi navzočnosti v času upravnikovih uradnih ur v njegovih prostorih. Iz teh listin lahko tudi prepisujete podatke, kopijo teh listin pa lahko od upravnika zahtevate proti plačilu. Zakon vsebuje vse potrebne podlage, da boste lahko mesečne obračune redno ali naključno preverjali. Če vaš upravnik omogoča vpogled v te listine in račune dobaviteljev preko spleta, s tem zagotovo ne boste imeli težav.

Poročanje zboru lastnikov – poročilo o upravnikovem delu

Vsaj enkrat letno, tako pravi zakon, mora upravnik lastnikom poročati o svojem delu. To mora upravnik storiti najkasneje do 30. aprila za preteklo koledarsko leto. Če poročila o upravnikovem

delu za lansko leto še niste prejeli, ga lahko pričakujete v teh dneh. Upravnik mora lastnikom poročati tudi, če tako sklenejo lastniki ali če sam oceni, da je tako poročilo potrebno. Poročilo o upravnikovem delu mora biti sestavljeno v pisni obliki za vsako večstanovanjsko stavbo posebej in upravnik ga mora pustiti vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku. Vsebina upravnikovega pisnega poročila je natančno predpisana z Navodilom o izdelavi poročila o upravnikovem delu. Vsebina upravnikovega poročila mora biti prikazana z ustreznimi zneski in številkami ter kratkimi komentarji. Sama vsebina poročila se bo nanašala predvsem na poročanje o številu lastniških in najemnih stanovanj v stavbi, številu poslovnih prostorov, o sprejetih sklepih etažnih lastnikov in njihovem izvrševanju, o morebitnih inšpekcijskih odločbah, izdanih za stavbo, o sprejetju in izvajanju načrta vzdrževanja stavbe, o izvajanju obratovanja stavbe, o intervencijskih delih, o obračunu letnih stroškov upravljanja, stanju neplačil etažnih lastnikov, o morebitnih škodah na skupnih delih, ki se krijejo iz naslova pogodbe z zavarovalnico, o stanju sredstev rezervnega sklada itd. Tako izdelano poročilo o upravnikovem delu predstavlja zbir podatkov poslovanja večstanovanjske stavbe za preteklo leto in lahko lastnikom služi tako za nadzor nad upravnikovim delom kakor tudi kot podlaga za načrtovanje nadaljnjega dela.

Kaj storiti, če ugotovite, da poročilo upravnika ne vsebuje vseh predpisanih podatkov, da so ti nerazumljivi ali napačni? V takšnem primeru lahko lastniki v stavbi z večinskim soglasjem vseh lastnikov pisno zavrnejo upravnikovo poročilo ter upravnika v zavrnitvi opozorite na pomanjkljivosti poročila. Upravnik je dolžan v nadaljnjih 14 dneh od pisne seznanitve z zavrnitvijo poročila, odpraviti pomanjkljivosti v poročilu in ga ponovno posredovati vsem lastnikom.

Zaupanje med lastniki in upravnikom je temelj dobrega upravljanja stavbe. Zaupanje pa je potrebno vzpostaviti in negovati. Zakon lastnikom torej omogoča dovolj možnosti za spremljanje dela upravnika. Poslovna praksa upravnikov pa je poleg izpolnjevanja prej navedenih zakonskih obveznosti, vedno bolj usmerjena tudi v komunikacijo preko spletnih portalov, kar omogoča hiter in udoben način spremljanja stroškov stavbe in dela vašega upravnika. Če vam vaš upravnik to možnost omogoča, jo le izkoristite.

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