

Zakaj je prav, da prisluhnemo stanovalcem lenarških blokov?

Tamkajšnji stanovalci so težavo, ki jo imajo z upravnikom, izpostavili medijsko. Postalo je namreč očitno, da jim je upravnik pobral denar za plačilo računov dobaviteljev, plačal pa jih ni. In tako jih je pustil dobesedno na hladnem. Prav je, da so lastniki o tem obvestili medije, saj gre za težavo, ki ni problem samo konkretnih lastnikov in samo s konkretnim upravnikom. Namen tega prispevka ni ugotavljati, kako slab je bil upravnik lenarških blokov ali kako naivni so bili lastniki, ki ga niso nadzirali. Težava je v pomanjkljivi zakonodaji in pomanjkljivem sistemskem nadzoru nad upravniki.

Upravnikom je treba predpisati pogoje za opravljanje dejavnosti

Zbornica za poslovanje z nepremičninami, ki združuje tudi upravnike, že dalj časa opozarja na pomanjkljivosti v sistemu nadzora in je že pripravila tudi konkretnejše predloge, kaj in kako bi bilo treba spremeniti, da se zgodbe, kot je lenarška, ne bi ponavljale; taki primeri žal niso niti novi niti ta zgodba ni edina. Morda je to priložnost, da opozorimo na že davno pozabljene zgodbe upravnikov, ki so se na trgu pojavili ob sprejetju prvega stanovanjskega zakona. Sprostitev trga upravljanja je pripeljala tudi do takih zgodb, ko je posameznik z imenom in priimkom dobesedno zapravil denar lastnikov stavb, ki jih je upravljal, podjetje spravil v stečaj, danes pa še vedno nemoteno prek drugih podjetij upravlja nepremičnine. In take zgodbe so v časih gospodarske negotovosti, povečane plačilne nezmožnosti etažnih lastnikov v stavbah in podprte s pomanjkljivim nadzorom države nad upravniki spet privrele na dan. Na eni strani tako, kot se je zgodilo stanovalcem lenarških blokov, ki so po tem, ko so jih dobavitelji začeli obveščati, da jim bodo odklopili ogrevanje, vodo itd., ugotovili, da je šel njihov denar za povsem drug namen. In na drugi strani z nenamensko porabljenimi ali izginulimi rezervnimi skladi stavb, ki so last etažnih lastnikov. In zato v zbornici opozarjamo, da je prišel čas, ko je treba omejiti vstop na trg upravnikov, ki svoje delo opravljajo po pogodbi z etažnimi lastniki. Ne gre za omejevanje konkurence, temveč preprosto za to, da je za upravnike treba predpisati pogoje, ki jih morajo izpolnjevati, če želijo opravljati ta posel. Razmisliti je treba o licencah za upravnike, o zavarovanju njihove odgovornosti, o obveznosti stalnega izobraževanja, o kadrovskih zahtevah, o obvezni računalniški podpori in še bi lahko naštevali. Upravnikom, ki že nastopajo na trgu, pa bo treba dati na voljo prehodno obdobje, ko bodo lahko izpolnili zahtevane pogoje, če bodo želeli obstati na trgu.

Potreba po spremenjenem nadzoru nad sredstvi rezervnega sklada

Poleg pogojev za vstop na trg upravnikov večlastniških objektov je skrajni čas, da se nad upravniki vzpostavi drugačen nadzor, kot ga predvideva trenutna stanovanjska zakonodaja. V rezervnih skladih stavb so visoke vsote prihranjenih sredstev etažnih lastnikov, nadzora nad varnostjo teh prihrankov pa ni oz. je pomanjkljiv. Sredstva rezervnega sklada večstanovanjske stavbe so skupno premoženje etažnih lastnikov, namenjeno stroškom vzdrževanja stavbe, in z njimi na podlagi zakona gospodari upravnik. Upravnik je dolžan o stanju teh sredstev z mesečnimi obračuni (razdelilniki stroškov) poročati etažnim lastnikom, nadzor nad porabo pa poleg etažnih lastnikov opravlja tudi stanovanjska inšpekcija. Sredstva rezervnega sklada so že na podlagi zakona izvzeta iz stečajne mase upravnika, za primer, če gre upravnik v stečaj.

Mislimo, da tako postavljen zakonski okvir žal ne daje zadostne varnosti etažnim lastnikom, saj je zelo verjetno, da bo, ko bi moral doseči svoj namen, ostal zgolj črka na papirju. Nadzor stanovanjske inšpekcije je omejen na porabo sredstev rezervnega sklada, tj. ali upravnik z njimi plačuje samo to, čemur je sklad namenjen (v praksi to pomeni, da inšpektor pregleduje, ali so bila sredstva rezervnega sklada porabljena za plačilo samo tistih vzdrževalnih del, ki so sprejeta v načrtu vzdrževanja na pravilno sklicanem zboru lastnikov). Tudi to, da so sredstva rezervnega sklada izvzeta iz stečajne mase ob morebitnem stečaju upravnika, lastnikom ne bo dosti pomagalo, če jih ne bo nikjer več, poročila lastnikom pa bodo kazala, da imajo v rezervnem skladu nekaj deset tisoč evrov.

Upravniki gospodarijo z visokimi vsotami sredstev rezervnega sklada, a jih nihče ne nadzoruje. V združenju na to opozarjamo že dalj časa, saj ima lahko pomanjkanje institucionalnega nadzora nad delovanjem upravnikov pri gospodarjenju z rezervnim skladom zelo resne posledice za etažne lastnike. Prepričani so, da imajo v rezervnem skladu npr. 50.000 evrov za obnovo stavbe, ker verjamejo papirju, ki jim ga mesečno pošlje upravnik, v resnici pa na banki denarja, kjer bi se moral plemenititi, že dolgo ni več. Varovala, ki jih za nadzor nad temi sredstvi vgrajuje zakon, tj. mesečna poročila in sopolodpisovanje etažnih lastnikov za porabo sredstev rezervnega sklada, so dosti premalo, če ne celo povsem zgrešena za dosego cilja, tj. varnost sredstev lastnikov.

Poročilo o naložbenju denarja rezervnega sklada

Vsak upravnik bi moral podati poročilo o naložbenju sredstev rezervnega sklada stavb in pridobiti neodvisno mnenje zunanje institucije, ali njegovo poročilo dejansko izraža resnično in pošteno sliko stanja naložbenja denarnih sredstev rezervnega sklada.

Poročilo bi moralo vsebovati:

- datumsko stanje, za katero je pripravljeno,
- sumarne podatke o knjigovodskem stanju denarja v rezervnih skladih stavb na določeni dan,
- sumarne podatke o vrednosti nezapadlih depozitov, sklenjenih v imenu in za račun etažnih lastnikov, s seznamom posameznih depozitnih pogodb (ali lastništvom nad obveznicami), vrednostjo glavnice, rokom dospelja, nazivom banke (izdajatelja obveznic in serija),
- stanje na bančnih računih, odprtih za namene vodenja rezervnega sklada stavb,
- mnenje neodvisnega strokovnjaka o resničnosti in poštenosti podanega poročila.

Poročati bi morali na predpisano obdobje, ki ne bi smelo biti krajše od treh mesecev in daljše od leta dni.

Organ za izvajanje pregleda naložbenja

Mnenje o resničnem in poštenem poročilu o naložbeni politiki denarja rezervnega sklada bi morala podati neodvisna revizijska družba, ki v skladu s postopki revidiranja in preverjanja poslovnih izkazov uživa zunanje zaupanje in obvladuje metodologije za izdajanje takih

mnenj. Lahko pa država v okviru inšpekcijskih služb zagotovi neodvisen organ, ki bo kompetenten za pregledovanje naložbenja sredstev rezervnega sklada v skladu s pravili stroke.

Prepričani smo, da predpisana oblika poročanja državi glede verodostojnosti poročil o stanju sredstev v rezervnem skladu ne vodi v dodatno administriranje. Država bi, verjetno z inšpekcijskimi službami, le spremljala morebitna odstopanja in ukrepala s prepovedjo opravljanja dejavnosti.

Da bi se izognili zgodbam, kot je ta o stanovalcih lenarških blokov, bi bilo prav, da tudi dobavitelji storitev, za katere je običajno prekinitev dobave skrajni izhod, o nezanesljivem upravniku pravočasno obvestijo lastnike in javnost.

predsednik Združenja upravnikov nepremičnin mag. Franc Props