

Upravljanje nepremičnin

V Sloveniji je 36 odstotkov vseh stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah. Stanovanja so večinoma v »osebni lasti«, in to kar v 90 odstotkih. To pomeni, da kar tretjina vseh Slovencev živi v večstanovanjskih stavbah, ki pa zaradi razdrobljenega lastništva zahtevajo drugačen način upravljanja kot individualne hiše.

Odgovornost je skupna. In ta je velika

Največja razlika med večstanovanjskimi stavbami in individualnimi hišami je tako v upravljanju stavbe. Če se v individualnih hišah lastniki sami odločajo o svojih nepremičninah, je v večstanovanjskih enotah ta odgovornost razdeljena med vse lastnike. To pa zahteva celovito upravljanje ne le odgovornosti, želja, teženj lastnikov posameznih stanovanjskih enot, ampak celotne večstanovanjske stavbe. To ni enostavna naloga, saj je za večstanovanjske stavbe potrebnega več znanja, dela, usklajevanj ter tudi stroškov. Nemoteno bivanje vseh stanovalcev je že v letu 1991 omogočil stanovanjski zakon, ki je uvedel inštitut upravljanja ter odgovornega obratovanja in vzdrževanja skupnih delov in naprav večstanovanjskih stavb.

Odgovor na izzive – upravljanje nepremičnin

Stanovanjski zakon določa obvezno imenovanje upravnika v stavbah, ki imajo več kot dva lastnika in več kot osem posameznih delov (stanovanj ali poslovnih prostorov). To določbo zakon postavlja za zagotavljanje odgovornega upravljanja nepremičnin, ohranjanje njihove vrednosti ter zagotavljanje kakovosti bivanja. In to je tudi glavno poslanstvo upravljavcev nepremičnin.

Ljudje kot svoj dom razumejo svoje stanovanje, stavbe pa ne, in to kljub temu, da gre za sobivanje posameznih lastnikov v določeni stavbi, ki skupaj uporabljajo dovozne poti, stopnišča, garažne prostore, zelenice, kjer se lahko srečujejo in tudi družijo, ter druge spremljajoče dejavnike. V stavbah so tudi vgrajene naprave, ki jih uporabljajo vsi stanovalci in ne omogočajo individualne uporabe. Tako stanovalci souporabljajo razsvetlavo na stopniščih, v kolesarnici, shrambah, uporabljajo dvigala, imajo skupen odjem sanitarne vode, odvoz odpadkov, lahko tudi skupen odjem toplote za ogrevanje prostorov.

Stične točke vseh posameznih stanovalcev pa je treba primerno organizirati, in sicer tako, da je bivanje v stavbah prijetno in urejeno, da ohranja vrednost nepremičnin ter zagotavlja njihovo odgovorno upravljanje.

Upravnik – skrbnik doma

Za to poskrbi upravnik stavbe, ki organizira in uredi pogodbeno razmerja z vzdrževalci stavbe, predvsem za hišniška opravila, čiščenje stopnišč in zunanje okolice, z dobavitelji električne energije, toplotne energije, odvoz odpadkov, dobavo vode. Tudi delovanje naprav zahteva upravljanje, saj je treba zagotoviti vzdrževalce, kot so serviserji toplotnih postaj, kotlovnice, dvigal, klimatskih naprav. Vloga upravnika je torej zagotoviti delovanje vseh skupnih naprav v stavbi in zagotoviti urejeno in čisto skupno bivalno okolje. Morda se zdi zagotovitev delovanja naprav stavbe preprosto, saj je treba le najeti ustrezne obrtnike. Pa le ni tako preprosto. Podjetje, ki se z upravljanjem nepremičnin ukvarja resno, potrebuje

strokovnjake strojništva, elektroinštalacij ipd., saj s tem zagotavlja etažnim lastnikom pravi izbor izvajalcev in tudi nadzor nad njihovim izvajanjem storitev. Le upravnik stavb s takimi strokovnjaki lahko zagotavlja kakovostno upravljanje.

Delo upravnikov stavb pa se tu šele začne. S staranjem stavb in z novonastalimi razmerami na trgu energentov in v okolju je vedno bolj v ospredju tudi energijska učinkovitost, ki pa je v večstanovanjskih stavbah zahteven strokovni podvig. Pri vožnji skozi večja urbana naselja z večstanovanjskimi stavbami vidimo prenovljene fasade, strehe, okna ali vrata. Številnim se morda zdi prenova preprosta naloga. Pa vendar prenova ni samo lep videz prebarvane fasade. Ali je fasada dodatno izolirana, ali so prenovljene strehe le prekrite z novo kritino, ali so ostrejša tudi primerno izolirana, vse to so vprašanja, s katerimi se ukvarja strokovna ekipa usposobljenih sodelavcev podjetij za upravljanje nepremičnin. Ali je izvedba vgradnje kakovostna in ali sta kakovost in specifikacija vgrajenih materialov taki, kot sta na koncu tudi zaračunani. To so pomembna vprašanja, ki od upravnika zahtevajo strokovnjake gradbene, energetske ter tehničnih strok, s čimer zagotavlja vsaj osnovni nadzor in obračun izvedenih del.

Upravljanje stavb je dejavnost, ki zahteva strokovnost na več področjih. Poleg strokovnih tehničnih so pomembna tudi druga znanja. Brez pravne podpore na področju urejanja zemljiškoknjižnih in lastniškopравnih zadev na skupnem premoženju ni mogoče zagotoviti celovite storitve upravljanja. Zanimariti pa ne smemo niti finančno-računovodskega vidika poslovanja upravnikov, saj ti stroške dobave in storitve za skupne dele in naprave razdelijo med stanovalce stavb, s tem pa omogočajo enostavnejše poslovanje z dobavitelji.

Navsezadnje pa ne gre zanemariti dejstva, da upravnik kljub temu, da skrbi za nepremičnino, skrbi in dela za ljudi ter da so njegovi »naročniki« lastniki posameznih delov v stavbi. Dovolj dobro usposobljen upravnik, ki ima strokovno znanje, se zaveda, da je njegova vloga skrb za vse in vsakokratne lastnike stavbe. Zato mora tudi obvladovati zahteve in želje posameznikov ali skupine, ki si zlasti v večstanovanjskih stavbah vse prepogosto radi jemljejo pristojnosti, ki jih nimajo.

In lastniki?

Etažni lastniki so solastniki večstanovanjske stavbe in njenih skupnih delov in naprav. Upravnika stavbe s pogodbo o upravljanju pooblastijo za zastopanje v njihovem imenu in za njihov račun. O opravilih na stavbi in njenih napravah odločajo etažni lastniki na zborih lastnikov, ki jih organizira in vodi upravnik stavbe. Sklepi, veljavno sprejeti na zborih etažnih lastnikov, so nato osnova za delo upravnika stavbe, razen opravil, ki jih upravniku stavbe nalaga zakonodaja. (So)lastnina je tudi odgovornost, kar pomeni, da bi morali etažni lastniki dejavneje sodelovati z upravnikom pri odločitvah o večjih prenovah stavbe in potrebnih vzdrževalnih delih. Odgovornost iz lastnine pa se kaže tudi v zagotavljanju finančnih obveznosti za izvedbo sprejetih del. Nemalokrat se pričakuje, da je upravnik stavb tudi tisti, ki mora vnaprej zagotavljati finančna sredstva, potrebna za izvedbo dogovorjenih del. To ni tako, saj tudi lastniki individualnih stavb, ki nimajo upravnika stavbe, ne pričakujejo financiranja tretjih oseb ali celo izvajalcev del, temveč zagotovijo sami sredstva iz lastnih virov ali z bančnimi produkti. Prav gotovo pa je prednost za etažne lastnike, da lahko zaupajo upravljanje stavbe upravnikom, ki so finančno in kapitalsko močni.

Današnji izzivi dejavnosti upravljanja nepremičnin

Razvejenost različnih strok oz. poklicev, ki naj bi jo dober upravnik zagotavljal, je že zdaj velika. V zadnjem času pa se kažejo težnje k še dodatnim področjem, ki naj bi jih upravniki obvladovali z lastnimi znanji oz. kadri ali pa zunanji viri. V ospredju je tako potreba po podpori upravnikov stavb pri energijski prenovi stavb, ozaveščanju stanovalcev pri učinkoviti rabi energije, delitvi stroškov ogrevanja na osnovi individualnih delilnikov in merilnikov, nadzor nad veljavno umerjenimi individualnimi vodomerni itn.

Upravljanje stavb je storitev, ki je neopazna in neoprijemljiva, vendar le do tedaj, ko so vsa opravila izvedena. Takoj ko pa na primer okvara na toplotni postaji ni odpravljena, se pokaže pomen storitve upravljanja stavb.

Mag. Franc Props
Zbornica za poslovanje z nepremičninami
pri Gospodarski zbornici Slovenije