

Upravljanje večstanovanjskih stavb pomeni upravljanje celotne nepremičnine

Sosed sosеду upravnik

Verjetno vsi, ki domujejo v večstanovanjskih stavbah, poznajo situacije, ki jih lahko razumemo kot »sosed sosеду upravnik«. To so namreč tiste situacije, ko naše sosede (pre)podrobno zanima, kaj se dogaja v stavbi. Zakaj smo izbrali ravno tega izvajalca del, če pa vendar on pozna nekoga, ki pozna nekoga, pa čeprav nima zdaj ravno vseh referenc? In da bi morali ravno v tem trenutku v celostno prenovu fasade, čeprav sredstev še nimamo zbranih, saj je on ravno vgradil nova okna? In zakaj sploh rabimo čistilke, saj vsak počisti pred svojim pragom? In o vsem tem želi seveda podrobno govoriti z vami, od vas želi odgovore, in še več, od vas terja (so)odgovornost, da postavite zadeve tako, kot si jih je zamislil... V takšnih in podobnih situacijah ste verjetno z olajšanjem pomislili, da se vam s tem ni potrebno ukvarjati, saj imate za seboj preverjeno, strokovno in kakovostno ekipo upravnika, ki bo poskrbel vse te in podobne zadeve v korist in interes vseh stanovalcev ter v korist dodajanja in ohranjanja vrednosti nepremičnin.

Upravnik stavbe je sicer res zakonsko predpisan, vendar je predvsem za kakovost (so)bivanja nujen

Ob takih pomislekih, se pravzaprav se sam po sebi postavlja odgovor, zakaj je imenovanje upravnika v stavbah z več kot dvema lastnikoma in več kot osmimi posameznimi deli, obvezno. To velja tako za poslovne kot za tudi za večstanovanjske stavbe. Upravnik namreč upravlja večstanovanjsko stavbo v korist in interes vseh lastnikov ter celotne stavbe, in upravlja jo kot strokovnjak. In to je že v stanovanjskem zakonu prepoznal zakonodajalec, ki je mejo, ki zahteva imenovanje upravnika, postavil pri osmih posameznih delih, kadar so ti v lasti dveh ali večih lastnikov. **Zakonsko so razmejitve vloge etažnih lastnikov in upravnika jasne, kakšno pa je dejansko stanje?**

Upravljanje večstanovanjske stavbe tako kljub dobrim namenom posameznikov, ne more biti prepuščeno vzgibom in interesom posameznih lastnikov. Vloge upravnika ter vsakega in vseh lastnikov in nadzornega odbora stavbe morajo biti jasno razmejene. Upravnik, ki je strokovno usposobljen in ki za svoje delo tudi odgovarja po profesionalnih standardih, mora poleg samega »fizičnega« upravljanja nepremičnin, imeti tudi veščine dialoga in ravnanja z etažnimi lastniki. . Poskrbeti mora za ravnotežje želja in interesov nezainteresirane večine etažnih lastnikov ter tudi (pretirano) zainteresiranih posameznikov. Pri čemer mu je glavni strokovni izziv to, da ne sme dopustiti, da postane zgolj izvrševalec odločitev posameznikov. Gibanje na tovrstnem tankem ledu med stroko, pooblastili in kompetencami upravnika ter prevečkrat poudarjeni odvisnosti upravnika od volje lastnikov, bo omogočilo le zaupanje lastnikov do upravnika.

Upravljanje s stavbo je dolžnost upravnika, pravica in dolžnost etažnih lastnikov pa je, da sprejemajo odločitve, ki upravniku omogočajo upravljanje in ohranjanje vrednosti stavbe

Vaš zainteresirani sosed ima kot etažni lastnik povsem enake pravice in dolžnost, kot jih imate vi, ki sodite v nezainteresirano večino. To pa pomeni, da bo skupaj z vami in ostalimi solastniki v stavbi odločal o tem, da je potrebno v stavbi npr. prenoviti streho. Ker vam je tako predlagal upravnik v planu vzdrževanja, izdelanem na podlagi Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, ki ga lahko lastniki bodisi sprejmete bodisi zavrnete. Od tu dalje pa je najbolj kakovostno in strokovno prepustiti delo upravniku. Upravnik bo svoje delo opravil strokovno, kakovostno, s pomočjo pravne in finančne službe ter s pomočjo ekipe strokovnih sodelavcev. In tako niti vam, niti vašemu bolj angažiranemu sosеду ni potrebno iskati izvajalca, pridobivati ponudb, opravljati nadzora, pisati tehničnih specifikacij in podobno. Ne samo, da to ni potrebno. V sistemu, kjer bi v razmerju med lastniki in upravnikom, vsakdo kompetentno odigral svojo vlogo, tega niti ne bi smeli. Upravnik ima zakonske okvire, v katerih mora delovati. Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb zelo natančno predpisuje, kako je potrebno izbrati izvajalca. Izbere ga upravnik in strokovno usposobljen upravnik bo seveda preveril sposobnost izvajalcev izvajati posamezna dela (reference, plačilno sposobnost, morebitne blokade računov, plačevanje prispevkov itd). Nadzor nad postopkom imajo člani nadzornega odbora stavbe, ki lahko upravniku predlagajo, katerega izvajalca naj tudi povabi k oddaji ponudb. Ne bi se smelo zgoditi, kar se žal v praksi vse prevečkrat dogaja, da upravniki podležejo interesom posameznikov in postanejo zgolj administratorji posameznih lastnikov. V imenu etažnih lastnikov podpisujejo pogodbe z različnimi izvajalci del, pri čemer upravnik niti ni sodeloval v postopku odločanja o delih in izboru izvajalca. Vse to včasih uredijo etažni lastniki, največkrat zainteresirani posamezniki prinese pogodbo upravniku v podpis. Ta pa naj bi s svojim podpisom zagotavljal kakovostno in odgovorno izvedbo del, in to brez predhodnega upoštevanja postopkov, ki jih nalaga zakonodaja. Še slabša je praksa, ko lastniki upravniku zgolj prinesejo račun izvajalca v izplačilo. Pri tem se samo po sebi postavlja vprašanje odgovornosti, tako tistega ali tistih etažnih lastnikov, ki si jemljejo pravico, da sami upravljajo s stavbo, kot upravnika, ki tako prakso dopušča. Ravnanje upravnika mora biti vedno tako, da ga lahko vzdrži presojo vsakega etažnega lastnika in hkrati vseh in vsakokratnih etažnih lastnikov.

Upravljanje večstanovanjskih ali poslovnih stavb ni in ne sme postati dejavnost, na katero se spozna prav vsakdo, ki je kadarkoli imel stanovanje v večstanovanjski stavbi.

Upravnik ni imenovan samo za to, ker se lastniki sicer ne bi znali ničesar dogovoriti. Nasprotno, zakonodajalec je odločitve s področja rednega upravljanja prepustil etažnim lastnikom, upravnik pa po zakonu izvršuje odločitve etažnih lastnikov. Zakon pa dovolj jasno postavlja zakonske okvirje, ki upravnika vodijo pri izvrševanju odločitev lastnikov in ki morajo biti dobremu upravniku edino in vodilo, od katerega ne bi smel odstopati. Večstanovanjske stavbe same po sebi lahko pomenijo tudi vir nevarnosti, saj je njihova tehnična zasnova take narave, da imajo vgrajene naprave, ki terjajo predpisano in načrtovano vzdrževanje (npr. protipožarni sistemi ipd) in v primeru neželenih dogodkov bodo vsi iskali odgovornost pri upravniku in nihče pri posameznih etažnih lastnikih. Zato si moramo prizadevati, da bodo upravniki odgovorno in strokovno upravljali z nepremičninami, lastniki pa jim bodo na podlagi izkušenj tudi zaupali.