

STANJE TRGA NEPREMIČNIN V SLOVENIJI: VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB IN IZZIVI OPRAVLJANJA UPRAVNIŠKIH STORITEV

SLOVENIAN REAL ESTATE MARKET: MAINTENANCE OF MULTI-DWELLING BUILDINGS AND MANAGEMENT CHALLENGES

Klemen Pahulje, dipl. inž. grad. (UN)

klemen.pahulje@spl.si

Frankopanska 18 a, 1519 Ljubljana (SPL, d. d.)

Strokovni članek

UDK 332.21+332.871(497.4)

Povzetek | Družbenoekonomski razvoj in odsotnost dolgoročne ter konsistentne stanovanjske politike na področju upravljanja in vzdrževanja večstanovanjskih stavb imata za posledico neustrezno materialno stanje stanovanjskega fonda v Sloveniji. Izziv predstavlja predvsem premostitev glavnih ovir za prenovo stanovanjskega fonda. Pojavlja se potreba po zakonodajni ureditvi področja upravljanja večstanovanjskih stavb (zakonodajna funkcija), ustvarjanju pogojev za finančno sposobnost prenov večstanovanjskih stavb (ekonomska funkcija) in krepitvi odgovornosti do solastnine, socialne kohezije in zavesti med etažnimi lastniki (socialna funkcija). Z upoštevanjem družbeno-socialnih specifik je treba aktivno pristopiti k integraciji instrumentov oz. drugih ukrepov za učinkovito upravljanje in vzdrževanje večstanovanjskih stavb v Sloveniji ter upoštevati dobre prakse drugih držav z dolgoletno tradicijo na tem področju.

Ključne besede: vzdrževanje večstanovanjskih stavb, upravljanje večstanovanjskih stavb, stanovanjski fond

Summary | Socio-economic development and the absence of long-term and consistent housing policy in the management and maintenance of multi dwelling buildings result in inadequate material state of Slovenia's housing fund. The challenge is to overcome the main obstacles impeding the renovation of the housing stock. There is a need for legislative arrangements of multi-dwelling building management (legislative function), creating conditions for the financial fitness of renovating multi-dwelling buildings (economic function) and strengthening of responsibility towards joint-ownership, social cohesion and awareness among the dwelling owners (social function). Considering the social specifics, it is necessary to actively approach the integration of instruments or other measures for effective management and maintenance of multi dwelling buildings in Slovenia and take into account the good practices of other countries with a long tradition in this field.

Key words: Maintenance, management, multi-dwelling buildings, housing fund

1 • UVOD

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo najpogostejšo in z vidika izbire prostora najbolj racionalno obliko reševanja stanovanjskega problema na urbanih območjih. Z izgradnjo večstanovanjskih stavb so se pojavile tudi potrebe po njihovem upravljanju, ki je bilo v začetku omejeno na redno vzdrževanje stavbe z namenom njene obstoja. Z družbenim in ekonomskim razvojem sta se spreminjala tudi vsebina in način upravljanja večstanovanjskih stavb (Polajnar, 2013).

Z uveljavitvijo novega vrednotenja lastnine in zavedanja o njej pridobiva področje upravljanja nepremičnin vse večjo pomembnost. V Sloveniji se je dejavnost od njene uveljavitve v Stanovanjskem zakonu zelo razširila. Na trg vseskozi vstopajo nova podjetja s tovrstno dejavnostjo v upanju doseganja poslovne uspešnosti (Kapler Muhar, 2013).

Poleg vedno večjega števila podjetij, ki na tem področju poslujejo, narašča tudi povpraševanje po teh storitvah, saj stanovanjski fond v Sloveniji obsega nekaj več kot 650.000 stanovanjskih

enot, od tega več kot 300.000 stanovanjskih enot v mestnih naseljih v tako imenovanih večstanovanjskih stavbah. Populacijo predstavljajo vsa podjetja, ki se na trgu aktivno ukvarjajo z dejavnostjo upravljanja nepremičnin. Skladno s podatki AJPEŠ-a ima to dejavnost registrirano več kot tisoč podjetij oziroma samostojnih podjetnikov, kar nekaj pa je tudi registracij *skupnosti lastnikov stanovanj stavbe*. Dejansko je aktivnih registriranih podjetij in samostojnih podjetnikov v tej dejavnosti 372, od tega 293 manjših podjetij, 79 pa je podjetij z deset in več zaposlenimi (Kern, 2017).

Upravljanje danes ne predstavlja več le nujno potrebnih vzdrževalnih del, temveč vključuje tudi odločanje in opravljanje investicijskih del, ki odpravljajo funkcionalno zastarelost stavb. Cilj navkljub vedno širšemu obsegu vsebine upravljanja večstanovanjskih stavb ostaja enak, kot je bil na začetku, in sicer zagotavljanje obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe na način, da v času svoje življenjske dobe služi svojemu namenu (Polajnar, 2013).

Celoten trg se pri izvajanju storitev upravljanja še vedno razvija, zahteve in spremembe, ki oblikujejo ta trg, pa bodo zaznamovale delovanje delovnih organizacij na tem gospodarskem področju v prihodnje. To kažejo nenehne zakonodajne spremembe, vse večje zahteve in pričakovanja naročnikov teh storitev (etažnih lastnikov) ter ne nazadnje vse večja konkurenca na trgu. Ustvarjanje trajne konkurenčne prednosti v družbi zahteva tudi od podjetij na trgu upravljanja nepremičnin stalno usposabljanje in poznavanje sodobnih menedžerskih vsebin ter ekonomskih znanj (Kern, 2017).

Namen prispevka je opozoriti na pomanjkljivo vzdrževanje in upravljanje večstanovanjskih stavb v Sloveniji. Z analizo vzrokov za trenutno slabo stanje stanovanjskega fonda želimo predstaviti pravilne pristope vzdrževanja in upravljanja večstanovanjskih stavb. Poiskati želimo primere dobre prakse, ki bi jih bilo ob upoštevanju značilnosti slovenskega družbenega položaja smiselno vključiti v stanovanjsko politiko v Sloveniji z namenom izboljšanja materialnega stanja predvsem za večstanovanjske stavbe, grajene v času družbene lastnine, ki so danes v drugi polovici svoje življenjske dobe.

2 • PROBLEM: DRUŽBENO EKONOMSKI RAZVOJ IN ODSOTNOST DOLGOROČNE TER KONSISTENTNE STANOVANJSKE POLITIKE NA PODROČJU UPRAVLJANJA IN VZDRŽEVANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB V SLOVENIJI

2.1 Neustrezno materialno stanje stanovanjskega fonda v Sloveniji

Če predpostavimo za večstanovanjske stavbe (glede na raznolikost v vrsti gradnje) povprečno življenjsko dobo 80 let, lahko ugotovimo, da v Sloveniji več kot polovica stanovanjskih stavb zaradi zanemarjanja rednega in investicijskega vzdrževanja (neizvedene obnove streh in fasad po prefeku njihove življenjske dobe) spada v kategorijo zelo slabo vzdrževanih stavb (Polajnar, 2013).

Dodatno to potrjujejo podatki Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, ki navaja, da je v Sloveniji okoli 70 % stanovanj starejših od 30 let, kar pomeni, da so mnogi elementi stanovanjskih stavb amortizirani in potrebni prenove. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je leta 2012 v stanovanjih v slabem stanju živelo kar 32 % gospodinjstev.

Propadanje večstanovanjskih stavb zaradi pomanjkanja rednega vzdrževanja in inves-

tijskih obnov nima vpliva le na nižanje tržne vrednosti stanovanjskih stavb. Stanovanjski fond je eden od sestavnih delov nacionalnega bogastva vsake države. S propadanjem stanovanjskega fonda postaja to ne samo problem lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah, temveč čedalje bolj tudi problem države. Pomanjkljivo vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda zmanjšuje njegovo življenjsko dobo. Rezultat tega je, da se bo ob nadaljevanju trenutnega stanja v prihodnosti večji del graditve novih stanovanj namenjal za nadomeščanje tega, kar pri nezadostnem vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš izgubljam, oziroma z drugimi besedami – čim slabše se ohranja obstoječi stanovanjski sklad v uporabnem stanju, tem manjši bo dejanski uspeh graditve novega stanovanjskega sklada. V Sloveniji se že od leta 1991 neuspešno ukvarjamo z iskanjem ukrepov, ki bodo zagotovili izvedbo rednih vzdrževalnih del na večstanovanjskih stavbah. Prenovitve fasad ali prenove streh ponujata možnost

hkratne izboljšave energetske učinkovitosti večstanovanjske stavbe. Ta priložnost je bila v Sloveniji pri stavbah, ki so se obnavljale v zadnjih petnajstih letih, izpuščena v najmanj polovici vseh primerov (Polajnar, 2013).

Iz navedenega lahko zaključimo, da je materialno stanje stanovanjskega fonda v Sloveniji slabo in potrebno tako energetske kot tudi funkcionalne prenove, v nekaterih primerih pa tudi druge vrste prenove, kot je npr. protipotesna obnova.

2.2 Privatizacija družbene lastnine – razdrobljeno lastništvo stanovanjskih enot (atomizirano lastništvo) v Sloveniji

Različen družbeno ekonomski razvoj držav ima za posledico tudi različno stanovanjsko politiko in s tem različne načine upravljanja večstanovanjskih stavb. Tako je Slovenija na področju upravljanja večstanovanjskih stavb v drugačnem položaju v primerjavi z zahodnoevropskimi državami (predvsem Nemčija), od katere smo prevzeli znaten del stanovanjske zakonodaje (Polajnar, 2013).

Stanovanjski zakon (SZ), sprejet konec leta 1991, je določil pravno podlago za odpravo družbene lastnine na stanovanjskem področju ter začel in končal prvo od številnih privatizacij

v Sloveniji. Pred sprejemom stanovanjskega zakona, to pomeni pred privatizacijo stanovanjskega fonda, je bilo razmerje med številom lastnih in najemnih (družbenih) stanovanj 67 % : 33 %. Po privatizaciji pa je to razmerje 88 % : 12 % v korist lastniških stanovanj (Starič-Strajnar, 1995).

Glavni rezultat privatizacije je bil torej povečanje deleža lastniških stanovanj, ki je med največjimi v Evropi. Za primerjavo je v večini najrazvitejših držav v začetku devetdesetih let prav tako kot v Sloveniji prevladovalo, kot način stanovanjske oskrbe, lastniško stanovanje. Ta odstotek je še posebej visok v Grčiji (77 %), Španiji (76 %), Veliki Britaniji (67 %) in Italiji (67 %). Delež lastniških stanovanj kot način stanovanjske oskrbe pa je občutno manjši v Nemčiji (38 %), na Švedskem (41 %) in Nizozemskem (47 %). Večji del v teh državah predstavljajo najemna stanovanja, in sicer so med njimi v Nemčiji prevladovala zasebna najemna stanovanja (43 % od celotnega stanovanjskega sklada), na Nizozemskem javna najemna stanovanja (36 % od celotnega stanovanjskega sklada) in na Švedskem tudi javna najemna stanovanja (23 % od celotnega stanovanjskega sklada) (Mandič, 1996).

Kot dobra stran privatizacije Lavrač in Verlič Christensen (1996) navajata upanje, da bodo novi lastniki stanovanj bolj motivirani za

vzdrževanje in prenove stanovanjskega fonda kot predhodno, ko je bila to dolžnost države. Žal je bilo to upanje, kot se izkazuje danes, osnovano na predpostavki, da bodo lastniki v tržnem gospodarskem sistemu z lastnim kapitalom ravnali tržno v smislu ohranjanja njegove vrednosti (Polajnar, 2013).

Po privatizaciji stanovanjskega fonda se je pokazalo, da je bila cena stanovanj prenizka, saj je bilo več kot 60 % vseh stanovanj odkupljenih v enkratnem znesku, čeprav je zakon omogočal 10 % polog in dvajsetletno odplačilno dobo. Zaradi ugodne cene se je za odkup odločil tudi tisti sloj prebivalstva, ki obveznosti v zvezi z lastništvom (vzdrževanje stanovanja, tekoče in investicijsko vzdrževanje stavb, davki ipd.) težko izpolnjuje. Tako se sedaj v Sloveniji srečujemo s problemom "revnih lastnikov" (Starič-Strajnar, 1995).

Samoupravne stanovanjske skupnosti kot organ, ki opravlja strokovno-tehnične naloge na področju stanovanjskega gospodarstva v občini, so bile ukinjene, njihovo vlogo pa naj bi na področju investicijskega vzdrževanja in upravljanja večstanovanjskih stavb prevzeli lastniki stanovanj in upravniki, ki naj bi to nalogo opravljali kot poslovno dejavnost (Polajnar, 2013).

Težava, ki se pojavlja v prvih letih upravljanja večstanovanjskih stavb, ki so bile predhodno

v družbeni lasti, je, da novi lastniki stanovanj niso poznali ne pravic ne obveznosti, ki jih lastništvo prinaša. Nepoznavanje je vodilo do pasivnosti, saj je bila velika večina lastnikov prepričana, da so pristojnosti zunanjih upravnikov (ki v tržnem gospodarskem sistemu opravljajo dejavnost upravljanja kot poslovno dejavnost) enake pristojnosti nekdanjih stanovanjskih podjetij in samoupravnih stanovanjskih skupnosti v času pred letom 1991 (Janevski, 2004).

Iz sledečega lahko zaključimo, da je imela privatizacija družbenih stanovanj naslednje posledice za vzdrževanje večstanovanjskih stavb v Sloveniji:

- razdrobljeno lastništvo prodanih družbenih stanovanj, ki onemogoča doseganje potrebnega soglasja za izvedbo prenov,
- problematika socialno ogroženih lastnikov, ki so kupili stanovanja, vendar dolgoročno ne bodo sposobni nositi finančnega bremena lastništva stanovanj in se ne bodo strinjali z vzdrževalnimi deli v večstanovanjski stavbi (nenujnim investicijam),
- nepoznavanje obveznosti, ki jih prinese lastništvo stanovanja in solastništvo na skupnih delih večstanovanjske stavbe, je v veliki meri ustavilo vzdrževanje in preno-vo večstanovanjskih stavb (razvrednotenje pomena skupnih delov stavbe)

Pri etažnih lastnikih je potrebna sprememba miselnosti, da stanovanje ne more opravljati svoje funkcije brez skupnih delov stavbe. Posebno pozornost je treba posvetiti mehanizmu za dvig zavesti o solastnini in iskanju skupnega interesa za prenove večstanovanjskih stavb in s tem stanovanjskega fonda kot celote (slika 1). Gre za proces odločanja, kjer je najpomembnejše vprašanje, kako ga organizirati, da bo zagotavljal priložnosti za vse



Slika 1 • Shematski prikaz ureditve področja upravljanja in vzdrževanja ne-premičnin.

3 • IZZIV – PREMOSTITVE GLAVNIH OVIR ZA PRENOVO STANOVANJSKEGA FONDA

Zastavlja se vprašanje, zakaj stanovanjska zakonodaja omogoča učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb v nekaterih evropskih državah, v Sloveniji pa domala identična zakonodaja ne dosega popolnoma svojega namena? Omenjeno je razvidno predvsem iz slabega materialnega stanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji (Polajnar, 2013).

3.1 Zakonodajna funkcija – zakonodajna ureditev področja upravljanja večstanovanjskih stavb

Na nivoju države je v Sloveniji izziv vzpostavitev zakonodajne kontinuitete ter kontinuitete stanovanjske politike kot celote, ki bo s svojim povezovalnim značajem in poseganjem na različna področja delovanja države predstavljala integralni inštrument za doseganje učinkovitega upravljanja in vzdrževanja večstanovanjskih stavb. Podobno ugotavlja tudi Sendi (2006), ki navaja, da sta pravočasno in ustrezno vzdrževanje in prenova tega fonda

velik izziv politikom kakor tudi strokovnjakom, ki delujejo na tem področju.

3.2 Ekonomska funkcija – ustvarjanje pogojev za finančno sposobnost prenov večstanovanjskih stavb

Poleg vzpostavitve zakonskega okvira in strategije za zagotavljanje sistematične in učinkovite izvedbe programov sanacij je treba na nivoju države ustvariti pogoje, da bodo etažni lastniki v ekonomskem smislu sploh finančno sposobni prevzeti breme prenov večstanovanjske stavbe. Osnovi namen je torej zagotoviti takšno zakonodajno ureditev in mehanizme, ki bodo omogočili učinkovito in varno financiranje prenove večstanovanjskih stavb z razdrobljenim lastništvom, ki je značilno za Slovenijo.

3.3 Socialna funkcija – krepitev odgovornosti do solastnine, socialne kohezije in zavesti med etažnimi lastniki

lastnike stanovanj v večstanovanjski stavbi, da sodelujejo pri pomembnih odločitvah, ki zadevajo lastnino in njeno vodenje (Lujanen, 2010). Zavedati se je treba, da so prav lastniki stanovanj tisti, ki nosijo odgovornost za

(pravočasno) izvajanje vzdrževanja in nosijo celotno finančno breme za te dejavnosti (Sendi, 2007). Ključni izziv nadaljnjega razvoja pri upravljanju stanovanj je torej v iskanju novih oblik upravljanja znanja in razvoja nep-

osredne demokracije. Te oblike zadevajo tako posameznike in njihove vrednote in norme kot tudi delovanje formalne organizacije stanovalcev (Polajnar, 2013).

4 • METODE IN STRATEGIJE – UPRAVLJANJE IN VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB V SLOVENIJI

4.1 Analiza vpliva posrednih dejavnikov na izvajanje vzdrževalnih del v večstanovanjskih stavbah

Uspešno upravljanje, vzdrževanje in prenovitvena dela so pomembna za zagotovitev primerne kakovosti bivanja, vplivajo pa tudi na zunanjo podobo bivalnega okolja. Prva pomembna ugotovitev je, da je uspešnost izvajanja teh storitev odvisna od mnogih dejavnikov (Sendi, 2007).

Ovire pri odločanju o poslih upravljanja, vezanih na redno vzdrževanje in popravila, razdelimo v več skupin. Lujanen (Lujanen, 2010) med drugimi navaja predvsem pravne (zakonodajne) probleme, višino potrebnega soglasja za sprejemanje odločitev, finančne probleme (težave pri pridobivanju in financiranju posojila za večja popravila) in pomanjkanje transparentnosti postopkov naročanja večjih popravil.

Podobno tudi Sendi (Sendi, 2006) na podlagi stanovanjske ankete, opravljene leta 2005, pri kateri je sodelovalo 4009 gospodinjstev, izpostavlja glavne ovire za učinkovito prenovo skupnih delov večstanovanjske stavbe:

- pomanjkanje finančnih sredstev (42 % anketiranih)
- nezmožnost dogovarjanja z lastniki (18 % anketiranih)
- brezbržnost do skupne lastnine (10 % anketiranih)
- slab/nesposoben upravnik (6 % anketiranih)
- previsoko zahtevana soglasja lastnikov stanovanj za odločanje (5 % anketiranih)
- nič od tega (19 % anketiranih)

4.1.1 Finančni vpliv pri odločanju o vzdrževalnih delih

Eden od ključnih pogojev za vzdrževanje in prenovo stanovanjskih stavb je pripravljenost lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah, da za to namenijo lastna finančna sredstva. Izsledki stanovanjske ankete (Sendi, 2005) kažejo, da so anketiranci za glavno oviro izvedbe prenov skupnih delov večstano-

vanjskih stavb v 42 % navedli pomanjkanje finančnih sredstev. Zanimiva je ugotovitev, da načelna pripravljenost vseeno obstaja, saj je 78 % vprašanih pripravljenih nameniti lastna finančna sredstva za vzdrževanje in prenovo večstanovanjskih stavb (Sendi, 2006).

Vprašanje je seveda, kako je v dejanskih primerih, ko je lahko ravno tista manjšina do potrebnega soglasja tista, ki zavira odločitve povezane z obnovo večstanovanjskih stavb iz razloga nepripravljenosti oziroma nezmožnosti financiranja obnove. Primerjalno manjše sposobnosti vzdrževanja in prenove stanovanj in stanovanjskih zgradb je mogoče zaznati še posebej pri ekonomsko šibkejših gospodinjstvih, ki so prišla do lastništva stanovanj preko privatizacije nekdanjih družbenih stanovanj (Sendi, 2007). Omenjena gospodinjstva se v večini niso zavedala pomena lastništva nepremičnine v smislu finančne obremenitve, ki jo mora lastnik v večstanovanjski stavbi prevzeti predvsem v primerih večjih prenovitvenih del skupnih delov večstanovanjske stavbe (Polajnar, 2013).

Zaključimo lahko, da je eden od ključnih vzrokov za zastoje pri iskanju soglasja vprašanje načina financiranja obnove skupnih delov stavbe. Lujanen (Lujanen, 2010) navaja štiri osnovne načine financiranja večjih popravil skupnih delov v večstanovanjskih stavbah:

- uporaba sredstev rezervnega sklada,
- denarni prispevek s strani lastnikov stanovanj,
- dodelitev sredstev (subvencij s strani lokalnih skupnosti/države),
- posojilo, vzeto na finančnem trgu ali pri lokalni skupnosti

Večja popravila ali obnove naj bi se večinoma financirala z uporabo sredstev rezervnega sklada in posojila. Razlog za to je, da so ugodnosti od večjih popravil daljše obdobje, zato naj bi bili tudi stroški porazdeljeni na daljše obdobje.

V Sloveniji je rezervni sklad s sprejetjem Stanovanjskega zakona (SZ-1) iz leta 2003 postal edina sistemska oblika zbiranja fi-

nančnih sredstev v večstanovanjski stavbi. Zakon nalaga oblikovanje rezervnega sklada z namenom, da se zagotovi vzdrževanje večstanovanjske stavbe. Rezultati stanovanjske ankete (Sendi, 2005) kažejo, da 27 % anketiranih ne vplačuje v rezervni sklad. Problematika niso le lastniki, ki ne vplačujejo v rezervni sklad, temveč tudi višina prispevka za rezervni sklad. Minimalna zakonska predpisana višina prispevkov v rezervni sklad ne omogoča oblikovanje finančnega fonda, ki bi omogočal izvedbo večjih prenovitvenih del v večstanovanjski stavbi (Sendi, 2006).

4.1.2 Socialni vpliv pri odločanju o vzdrževalnih delih

Vzpostavljen zakonski okvir na področju upravljanja večstanovanjskih stavb sam po sebi ni zadosten pogoj za učinkovito upravljanje večstanovanjske stavbe. Eden ključnih dejavnikov, ki morajo biti izpolnjeni, da bo zakonodaja s področja upravljanja večstanovanjskih stavb dosegla svoj namen, je sposobnost odločanja skupnosti lastnikov stanovanj v posamezni večstanovanjski stavbi oziroma njihovo aktivno sodelovanje pri upravljanju večstanovanjske stavbe (Polajnar, 2013). Navedeno dodatno potrjujejo analize – Ploštajner, Černič Mali, Sendi s sodelavci ((Ploštajner, 2004), Sendi (Sendi, 2005) ter Sendi in Filipović (Sendi, 2007)), ki ugotavljajo, da je sodelovanje stanovalcev eden ključnih pogojev za uspešno izvedbo prenove stanovanjskih sosesk. Podobno ugotavljajo tudi Cirman, Čok, Lavrač in Zakrajšek (Cirman, 2000), in sicer da je stanje zgradbe odvisno od usklajenega delovanja vseh lastnikov in od sposobnosti njihovega medsebojnega dogovarjanja. V primeru, da le eden od njih svoje lastnine ne vzdržuje oziroma z njo ne ravna odgovorno, se lahko povzroči škoda tudi na lastnini drugih.

Izsledki stanovanjske ankete (Sendi, 2005) kažejo, da je glavni vzrok pomanjkanja socialnega kapitala nezmožnost sodelovanja lastnikov stanovanj za skupni interes. Stavbe, kjer je prenova potekala tekoče (brez zamud), upravlja zunanji upravnik, imajo vzpostavljen rezervni sklad, pogostejše se dogovorijo za skupen interes in imajo manj primerov neplačevanja ter nezakonite prilastitve skupnih prostorov (Mandič, 2006).

Lastniki stanovanj se ne zavedajo dejstva, da upravnik ne more delovati učinkovito brez podpore lastnikov, ki se odraža tudi z aktivno prisotnostjo na zboru lastnikov. V primeru večjih večstanovanjskih stavb je upravnik tisti, ki ima pregled nad stanjem stavbe in vseh njenih konstrukcijskih elementov. Skupnosti lastnikov lahko predlaga sprejetje potrebnih sklepov, s katerimi bodo lahko opravljena prenovitvena dela. Zbor etažnih lastnikov je mesto iskanja skupnega soglasja in odločitev, s katerimi skupnost etažnih lastnikov upravnika pooblašča, da v njenem imenu sprejete sklepe izvede. Sodelovanje in prisotnost na zbore etažnih lastnikov sta neposredno povezana z doseganjem potrebnega soglasja za večje prenove večstanovanjskih stavb (Polajnar, 2013).

Praznik in Kovičeva (Praznik, 2012) ugotavljata, da so pri odločanju lastnikov večstanovanjske stavbe za izbor optimalnega scenarija celovite prenove ključne informacije o tehničnih možnostih izvajanja različnih ukrepov. To zahteva od upravnika visok nivo strokovnosti in tehničnih znanj. V praksi so takšni podatki le redko razpoložljivi v primernem obsegu, kar se posledično odraža tudi v pogostih odločitvah lastnikov za minimalno izvajanje ukrepov energetske sanacije ali pa celo za izvajanje zgolj vzdrževalnih posegov, ki ob minimalni investiciji samo ohranjajo prvotno tehnološko stanje objekta ter njegovo neučinkovitost v nadaljnjih desetletjih uporabe.

Iz navedenega lahko ugotovimo, da bosta ekonomska in socialna funkcija večstanovanjske stavbe izpolnjeni, če bosta zagotovljeni vsaj:

- sposobnost financiranja rednega vzdrževanja stavbe in del, ki presegajo redno vzdrževanje;
- sposobnost sodelovanja in sprejemanja odločitev skupnosti lastnikov stanovanj za redno vzdrževanje stavbe in dela, ki presegajo redno vzdrževanje ter zagotavljanje sosedskega sožitja med lastniki stanovanj.

4.2 Menedžment vzdrževanja večstanovanjskih stavb

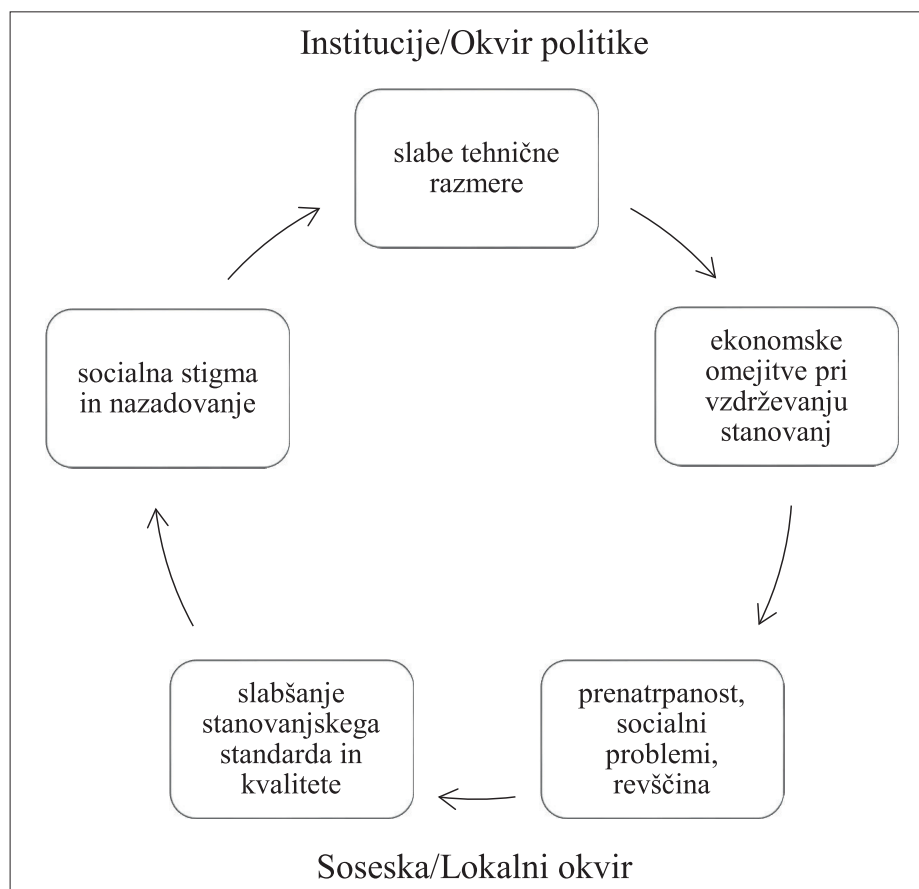
Z vzdrževanjem zmanjšujemo vpliv stalne naravne težnje vsega k propadanju in zaradi tega vse manj učinkovitem in uspešnem delovanju (Androjna, 2008). Podobna je tudi definicija vzdrževalnih del, ki so bili v Sloveniji z novim Gradbenim zakonom (GZ) sprejeti leta 2017, opredeljena kot dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta, ter izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjava posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter inštalacijske preboje.

Čeprav Janevski (Janevski, 2004) navaja, da je vzdrževanje večstanovanjske stavbe najpomembnejši posel upravljanja, ker je od obsega vzdrževanja stavbe odvisna tudi kakovost bivanja v njej, pa posamezni upravniki različno pristopajo k izvajanju strokovnega opravljanja preventivnega in kurativnega vzdrževanja večstanovanjskih stavb. Pri nekaterih upravnikih je voden kataster dejanskega stanja stavb v smislu vzdrževanja, večinoma pa upravniki pristopajo k vzdrževanju po stanju, torej ko je že treba neki konstruktivni element stavbe zamenjati (Kern, 2017).

Kern (Kern, 2005) opozarja na pomanjkljivosti v pristopih in načinu vzdrževanja večstanovanjskih stavb, ki jih je zaslediti pri upravnikih:

- ni ustvarjenega primernega načrtovanja in priprave vzdrževalnih del,
- ni vzpostavljenega stalnega in tekočega sodelovanja z zunanjimi izvajalci vzdrževalnih del, predvsem s strokovnjaki za posamezna vzdrževalna dela,
- pregledi o stanju konstrukcijskih elementov zgradbe niso opravljeni redno in sistematično (mesečno, polletno, letno),

- nadzor nad izvrševanjem vzdrževalnih del je v nekaterih primerih prepuščen referentom, ki niso strokovno usposobljeni za nadzor, ali pa takega nadzora upravnik sploh ne izvaja,
- ni vzpostavljenega komunikacijskega sistema z vso potrebno dokumentacijo, ki bi vključeval celoten krog vzdrževanja večstanovanjskih stavb od investitorja (lastniki stavbe) in naročnika (upravnik za lastnike) do izvajalca (vzdrževalec),
- ne skrbi se za pridobivanje ter izpolnjevanje tehnično-strokovnega znanja vzdrževalcev,
- ne sledi se tehničnih izboljšavam in inovacijam na področju vzdrževanja stavb,
- ni spremljanja razvoja gradnje v svetu,
- lastniki ne poznajo podrobno stavbe, v kateri živijo, vključno s sestavnimi elementi zgradbe ter njihovim pravilnim delovanjem, pri tem pa tudi nimajo nobene pomoči,
- ni sodelovanja z lastniki kot tudi s pripravo dela za skupno določanje terminov vzdrževalnih del,
- sodelovanje z drugimi službami pri upravnikih je v glavnem šibko (tehnično-strokovna, tehnološka, nabavna, računovodstvo itd.),



Slika 2 • Zaustavitev propadanja stanovanjskih stavb preko boljšega upravljanja premoženja (Polajnar, 2013).

- premalo je sodelovanja z inštitucijami, ki lahko nudijo znanje o boljših pristopih in organizaciji vzdrževanja,
- skrb za določanje in upoštevanje varnostnih navodil pri vzdrževalnem delu je prepuščena izvajalcu

Z neprimernim pristopom oziroma pomanjkljivim vzdrževanjem kot pojavom neekonskega ravnanja z večstanovanjsko stavbo etažni lastniki svojo lastnino dolgoročno izpostavljajo hitrejšemu staranju stavbe, kar pomeni nižjo ekonomsko dobo uporabe stavbe in posledično pospešeno zmanjšanje vrednosti stavbe. Zmanjšanje vrednosti stavbe, ki je hitrejša od normalnega (ob rednem vzdrževanju), pa nakazuje na neustrezno upravljanje. Ob nadaljevanju trenda pomanjkljivega vzdrževanja se bo večji del graditve novih stanovanjskih kapacitet izrabljala za nadomeščanje tega, kar pri nezadostnem vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš izgubljamo (Polajnar, 2013).

Slika 2 prikazuje, kam vodi nadaljnja pasivnost.

Shema prikazuje različne stopnje v krogu: slabe tehnične razmere vodijo v socialne in ekonomske težave stanovalcev, prenatrpanost, revščino in slabšanje stanovanjskega standarda. Vsi ti koraki se nadaljujejo v naslednjo stopnjo, kjer revščina in pomanjkanje postaneata značilnost določene soseske (Polajnar, 2013).

Iz navedenega lahko povzamemo, da so bili v Sloveniji pristopi k organiziranju intervencijskega vzdrževanja večstanovanjskih stavb do sedaj vse prevečkrat nepovezani, brez predhodno izdelanih planov del, torej stihijski in nenačrtovani. Kern in Bojnec (Kern, 2017) navajata, da se je intervencijsko vzdrževanje izvajalo glede na trenutno stanje nepremičnine, in ne preventivno. Prav tako je bilo v veliki večini primerov vzdrževanje izvedeno glede na posamezne zahteve etažnih lastnikov, glede na njihove finančne zmožnosti, vse premalo pa glede na dejanske potrebe in stanje. Prikazane pomanjkljivosti pri upravniki silijo v vzpostavitev tekočega organiziranja, rednega izvajanja in zagotavljanja ustreznega vzdrževanja stavb.

4.2.1 Preventivno vzdrževanje večstanovanjskih stavb

Za preprečitev nadaljevanja slabe prakse vzdrževanja stavb je od upravnika zahtevan širok spekter različnih znanj. Kern in Bojnec (Kern, 2017) opozarjata, da dejavnost vzdrževanja nepremičnin dosega tolikšen obseg,

da lahko k njej uspešno pristopamo in jo izvajamo le z organiziranim in sistematičnim pristopom, kar lahko opredelimo kot management vzdrževanja stavb (slika 3).

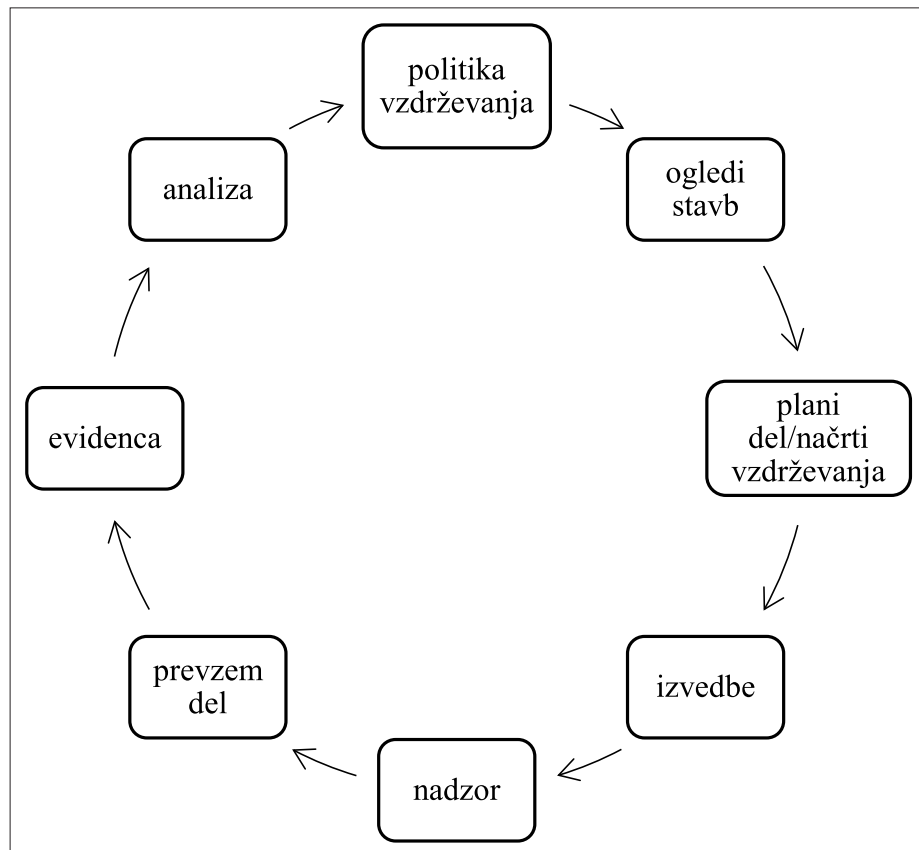
S tem ko zakon določa obveznosti zbiranja finančnih sredstev v rezervne sklade za kritja prihodnjih stroškov vzdrževanja po posamezni večstanovanjski stavbi, so podane možnosti preventivno pristopiti k vzdrževanju stavbe. Organiziran sistem preventivnega vzdrževanja sestavlja množica elementov, ki morajo biti tako povezani med seboj, da nam kot rezultat zagotavlja doseganje zastavljenih ciljev. Z reorganizacijo dela na tri osnovne funkcije mora biti poudarek pri operativni pripravi vzdrževanja na časovni komponenti izvajanja vzdrževalnih del: dolgoročno (petletni plan vzdrževanja), kratkoročno (letni plan vzdrževanja) in operativno tekoče planiranje, s tem da bi bil pri kratkoročnem planiranju poudarek na planiranju preventivnih vzdrževalnih del (Kern, 2017).

Časovna komponenta izhaja iz določil Stanovanjskega zakona (SZ-1), po katerem je upravnik dolžan pripraviti načrt vzdrževanja, in sicer za časovno obdobje od enega do pet let. V načrtu vzdrževanja so določena vzdrževalna dela, ki so potrebna

za izvedbo in bodo opravljena, upravnik pa je pooblaščen za termiski plan in izvedbo sprejetega načrta. Z načrtom vzdrževanja se glede na stanje večstanovanjske stavbe lahko opredelijo drugačni zneski vplačevanja v rezervni sklad za kritje prihodnjih stroškov vzdrževanja in način zagotavljanja denarnih vplačil v rezervni sklad.

Pri izdelavi načrta vzdrževanja se v Sloveniji upoštevajo minimalni tehnični standardi vzdrževanja po predpisanem Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Standardi opredeljujejo orientacijsko dobo trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, inštalacij, naprav in opreme ter opis del, ki jih je treba opraviti za doseganje predvidene življenjske dobe posameznega elementa. V pravilniku so določena tudi redna vzdrževalna dela manjše vrednosti, za katere izvedbo upravnik ne potrebuje posebnega sklepa etažnih lastnikov, saj predstavljajo del rednih nalog, ki jih na upravnika na podlagi zakonskih določil Stanovanjskega zakona prenesejo etažni lastniki s podpisom pogodbe.

Polajnar (2013) poudarja dvojno vlogo pravilnika na področju zagotavljanja rednega vzdrževanja večstanovanjske stavbe in s tem ohranjanja stanovanjskega fonda:



Slika 3 • Krog dejavnosti pri preventivnem vzdrževanju (Kern, 2017).

- Upravnikom služi za načrtovanje in izvajanje potrebnih vzdrževalnih del (pri izdelavi dolgoročnega, petletnega načrta vzdrževanja večstanovanjske stavbe, saj lahko na podlagi predvidene dobe trajanja elementov sklepa o potrebnosti in smiselnosti zamenjave elementov in jih vključi v predlog načrta vzdrževanja, ki ga potrjuje zbor etažnih lastnikov).
- Stanovanjski inšpekciji služi pri ukrepanju v primeru pomanjkljivega vzdrževanja ter v primerih nepravdnih sodnih postopkov predstavlja osnovo za presojanje o nujnosti vzdrževalnih in investicijskih del, o katerih lastniki stanovanj niso zmogli zbrati potrebnega soglasja.

Priprava načrta vzdrževanja zahteva od upravnika poleg upoštevanja zakonskih določil tudi popolno poznavanje stavbe in profesionalen pristop pri analizi pridobljenih podatkov. Sistematičen pristop zajema natančen pregled projektnih dokumentacije stavbe in primerjavo z dejanskim stanjem, kar zahteva ekipo strokovnjakov različnih tehničnih področij. Upravnik na podlagi pridobljenih informacij na različne načine upravlja podatke, kar je odvisno od ustaljenih praks posameznih podjetij, ki se ukvarjajo s to dejavnostjo. V splošnem se v programskem okolju vzpostavi baza podatkov in uredi evidence o posameznih elementih stavbe in pripadajoči opremi. Posamezne elemente stavbe se obogati z dodatnimi atributi oz. informacijami proizvajalca (navodila za vzdrževanje, garancijska doba itd.). Sistemski rešitev omogoča upravniku spremljanje in načrtovanje rednih vzdrževalnih del ter dinamike stroškov. Kvalitetno pripravljen načrt vzdrževanja predstavlja ključno orodje za sodelovanje z etažnimi lastniki. Na njegovi osnovi etažni lastniki kot posel rednega upravljanja z večino sprejmejo načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, ki služi kot podlaga za kasnejše izvajanje vzdrževalnih del.

Kern in Bojnec (Kern, 2017) navajata osnovne cilje, ki jih dosežemo s prehodom na preventivno (planirano/načrtno) vzdrževanje večstanovanjskih stavb:

- Minimiziranje skupnih stroškov vzdrževanja
- Počasnejše staranje konstrukcijskih elementov objekta
- Doseganje višje kakovosti (standarda) bivanja v stavbi
- Povečanje produktivnosti dela (pri upravniki)
- Zmanjšanje možnosti nenadnih okvar, zaradi česar bivanje v stavbi ne bi bilo mogoče (kvari, lomi, poškodbe)

- Pravočasno odzivanje in ukrepanje v smislu organiziranja in izvajanja vzdrževalnih del

Pogoj za izvajanje preventivnega vzdrževanja je strokovnost in tehnično znanje upravnikov. Vlaganje finančnih sredstev v izobraževanje lastnega kadra upravnika, etažnih lastnikov in izvajalcev vzdrževanja zniža tako čas trajanja preventivnega vzdrževanja kot tudi pojavljanje kurativnih vzdrževalnih posegov na posamezno stavbo in seveda s tem tudi stroške tako pri lastnikih nepremičnin kot pri upravnikih. Smiselno vpeljevanje preventivnega vzdrževanja je ekonomsko upravičeno in bolj primerno za tiste konstruktivne elemente, ki imajo kritično vlogo v procesu življenjske dobe večstanovanjske stavbe (streha, fasada), za tiste ki so finančno in tehnično bolj kompleksni (razvodi centralnega ogrevanja), pa tudi tam, kjer je pomemben požarnovarnostni vidik (sistemi za javljanje požarov) (Kern, 2017).

4.2.2 Uporaba sodobne tehnologije na področju upravljanja nepremičnin

Pri samem vzdrževanju in optimizaciji stroškov vzdrževanja ima vedno večje mesto uporaba sodobne tehnologije. Programski okolje za vzpostavitev takšnega načina upravljanja in vzdrževanja s stavbo so sicer dostopna na trgu, obseg in uporaba pa se razlikujeta od vsakega podjetja, ki se ukvarja s to dejavnostjo posebej.

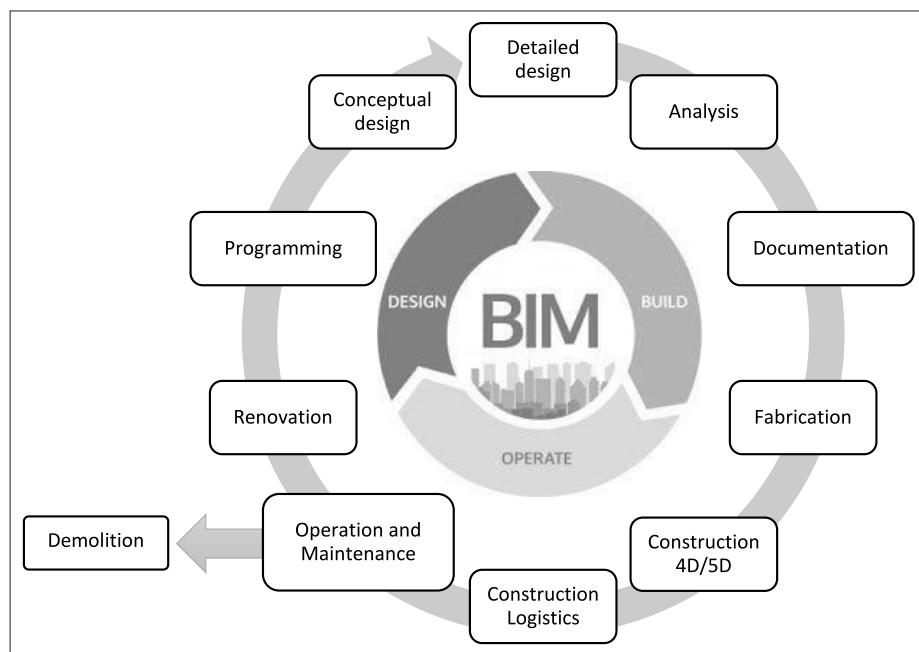
Različna programska okolja omogočajo spremljanje, planiranje in analizo realizacije rednih vzdrževalnih in intervencijskih opravil

na stavbi ter načrtovanje dinamike stroškov za vzdrževanje stavbe. Na podlagi obdelanih podatkov se izdelajo priporočila za vzdrževalna dela, ki služijo kot pripomoček za pripravo plana vzdrževanja, katerega izvedbo upravnik predlaga etažnim lastnikom po prednosti lestvici izvajanja. Tako lahko upravnik predvidi potencialne poškodbe na objektu in prepreči nastanek večje škode, ki jo lahko utrpijo lastniki zaradi prepoznega ukrepanja.

Sodoben in učinkovit pristop k upravljanju in vzdrževanju stavb predstavlja tudi informacijsko modeliranje v gradbeništvu (BIM), ki prihaja tudi na področju upravljanja in vzdrževanja nepremičnin vedno bolj v veljavo. Gre za proces, ki združuje in povezuje udeležence pri projektiranju, gradnji in vzdrževanju stavb. BIM-tehnologijo lahko na različne načine uporabimo v celotni življenjski dobi gradbene investicije.

Slika 4 prikazuje življenjski cikel gradbene investicije, sestavljene iz naslednjih faz: projektiranje – načrti, kontrola kakovosti projekta, energetska analiza projekta, projektna dokumentacija, terminsko planiranje, kalkulacije ter upravljanje in vzdrževanje.

Ob predaji objekta v upravljanje je upravnik soočen z množico razpršenih in pomanjkljivih dokumentov, specifikacij, garancij in tehničnih navodil vgrajene opreme pa tudi projektna dokumentacija večkrat ne ustreza izvedenemu stanju. Rešitev predstavlja integracija BIM, katerega ključna prednost je, da so uporabne informacije in podatki, ki se pridobivajo in vnašajo v BIM, med projektiranjem in samo gradnjo dostopni in jih ni treba ponovno



Slika 4 • Življenjski cikel gradbene investicije (Rihar in Lah, 2016).

BIM FM premošča informacijski primanjkljaj med projektanti in lastnikom objekta		
ZMANJŠUJE STROŠKE	IZBOLJŠUJE UČINKOVITOST	POVEZUJE SISTEME
Natančni in popolni podatki, pripravljeni za uporabo ob zaključku gradnje, zmanjšajo potrebe po zajemanju podatkov in stroške za obratovanje in vzdrževanje.	Popolnejše in dosegljive FM-informacije omogočajo hitrejše analize, hitrejše reševanje problemov in manj napak. Zadovoljni upravljavci in produktivnejši uporabniki.	Podatke iz BIM-modela integrira s sistemi za upravljanje z objekti in jih posodablja v življenjskem ciklu objekta.

Slika 5 • Glavne prednosti integracije BIM za upravljanje stavb (Teicholz, 2013).

vnašati v programska okolja za upravljanje nepremičnin (Teicholz, 2013). Proces omogoča neposredno dvosmerno povezavo med BIM-modelom in programom za upravljanje nepremičnin (slika 5). Z uporabo BIM se delo ne podvaja, dodatna prednost pa so časovni in finančni prihranki.

4.3 Primerjava zakonodajnega okvira in primerov dobrih praks v različnih družbenoekonomskih sistemih v Evropi

V vseh evropskih državah kljub različnim pristopom k stanovanjski politiki velja spoznanje, da sta dostopnost do stanovanja ter kakovostno bivanje bistvena za doseganje socialne kohezije. Kljub temu Evropska unija nima neposredne pristojnosti na tem področju, tako stanovanjsko politiko in problematiko v zvezi s tem praviloma rešujejo države članice EU samostojno, na nacionalni ravni (Kern, 2017). Slovenski ureditvi ja tako geografsko kot po vsebini najbližje avstrijska. Poleg tega je avstrijska zakonodaja na področju upravljanja etažne lastnine med najmodernejšimi v Evropi, saj je področje generalno urejeno z Zakonom o etažni lastnini iz leta 2002 (Udovič, 2018).

Z zakonodajnega vidika ni posebnih razlik glede upravljanja večstanovanjskih stavb v primerjavi Slovenije z npr. Nemčijo in Švico. Za upravljanje so vse tri države razvile zakonodajni okvir, ki deli pravice in obveznosti med

lastnike v večstanovanjski skupnosti. Zakonodaja prav tako v vseh treh državah določa procesne in organizacijske zahteve, vezane na strukturo upravljanja večstanovanjskih stavb in pravila glasovanja. Za potrebe odločanja v večstanovanjski stavbi je v vseh treh sistemih ustanovljena skupnost. Ustanovitev take skupnosti je obvezna v primeru vzpostavitve etažne lastnine v vseh 3 državah. Prav tako je obvezno letno zbiranje lastnikov v okviru skupnosti lastnikov. Upravljanje večstanovanjske stavbe lahko poteka preko upravnika kot pooblaščenca skupnosti lastnikov. V primerjavi s slovenskim in nemškim sistemom upravljanja švicarski ne omenja nadzornega odbora (upravni svet v Nemčiji) kot posebne organe (izvoljenega med etažnimi lastniki). Na drugi strani prav nemška zakonodaja temu organu namenja veliko pozornosti, saj je po njihovih izkušnjah nepogrešljiv v večstanovanjskih stavbah z vzpostavljeno etažno lastnino in velikim številom stanovanjskih enot (Polajnar, 2013).

Polajnar (Polajnar, 2013) opozarja na nekatere bistvene razlike zakonodajnega okvira med Slovenijo, Nemčijo in Švico:

- Kontinuiteta zakonodaje: večji del slovenske zakonodaje, povezan s stanovanjsko politiko in stvarnopravnimi razmerji, je bil spremenjen po letu 1991; švicarska in nemška zakonodaja imata s stanovanjskega področja temelje v civilnih zakonih, ki

so v veljavi že več kot stoletje. Pomanjkanje zakonske kontinuitete ima za posledico tudi pomanjkanje sodne prakse na stanovanjskem področju v Sloveniji.

- Prereguliranost zakonodaje: slovenska zakonodaja z zakonskimi in podzakonskimi akti posega tudi na področja, ki jih nemška in švicarska zakonodaja prepuščata v odločanje posamezni skupnosti lastnikov stanovanj (predpisan način delitve stroškov, zakonsko obvezno zbiranje v rezervni sklad, minimalna višina prispevka itd.)

Slovenija je velik del rešitev v stvarnopravni in stanovanjski zakonodaji prevzela iz nemške zakonodaje, pri tem pa zakonodajalec ni upošteval kulturnih razlik in razlik v zgodovinskem razvoju Slovenije in Nemčije. V Sloveniji v večstanovanjskih stavbah živi precej manjši delež prebivalcev kot npr. v Nemčiji, kjer predstavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah več kot polovico vseh stanovanj znotraj stanovanjskega fonda in večina vseh stanovanj v mestih. Tako več kot polovica prebivalstva živi v večstanovanjskih stavbah, kar pomeni pomembnejšo vlogo teh stanovanj in njihovih prebivalcev v stanovanjski politiki države. Nemčija iz tega razloga ter glede na demografsko stanje in napovedi (staraenje prebivalstva, padanje rodnosti) posebno pozornost namenja področju vzdrževanja in obnove večstanovanjskih stavb, in sicer s posebno zakonodajo in hkratnimi vlaganji državnih sredstev v programe za izboljšanje energetske učinkovitosti stavb in odpravo funkcionalnega zastarevanja. S tem ne rešujejo problema financiranja rednega vzdrževanja večstanovanjskih stavb, ki je v Nemčiji rešen z zagotovitvijo primernih rešitev stanovanjskega problema za posamezna gospodinjstva (dolgoročni najemi stanovanj, stanovanjske zadruge, stroge omejitve pri financiranju nakupa stanovanja, preverja se tudi finančna sposobnost vzdrževanja stanovanja in skupnih delov večstanovanjske stavbe) (Polajnar, 2013).

5 • REŠITVE – PREDLOGI IZBOLJŠAV NA PODROČJU UPRAVLJANJA IN VZDRŽEVANJA STANOVANJSKEGA FONDA:

5.1 Integracija instrumentov za ustvarjanje pogojev učinkovitejšega reševanja problema prenove večstanovanjskih stavb

Vzpostavljen zakonski okvir na področju upravljanja večstanovanjskih stavb sam po sebi ni zadosten pogoj za učinkovito upravljanje večstanovanjske stavbe in ne bo rešil proble-

ma pomanjkljivega vzdrževanja večstanovanjskih stavb, če ljudje v ekonomskem smislu niso finančno sposobni prevzeti bremena obnove (Lujanen, 2010). To dodatno potrjuje dejstvo, da zbiranje sredstev in zakonsko določen minimalni prispevek v rezervni sklad stavbe ne zadoščata za izvedbo potrebnih obnov večstanovanjskih stavb v Sloveniji.

5.1.1 Zakonodajni in finančni ukrepi za prenove večstanovanjskih stavb

Zaustavitev propadanja večstanovanjskih stavb zahteva skupek političnih ukrepov, ki bodo omogočili bolj učinkovito upravljanje premoženja. Za dosego cilja upravljanja večstanovanjskih stavb je nujno potrebna zakonodajna kontinuiteta ter kontinuiteta stanovanjske politike kot celote (Polajnar, 2013). Sendi (Sendi, 2006) meni, da je osnova za določitev ustreznih ukrepov na področju vzdrževanja in prenove stanovanjskega sklada vzpostavljena

strategija vzdrževanja in prenove stanovanj in stanovanjskih stavb. Ustrezna strategija prenove pa je pogoj za zagotavljanje sistematične in učinkovite izvedbe programov sanacij obstoječih stanovanjskih stavb.

Potrebo po določitvi stanovanjske politike in usmerjeni vzpostavitvi sistema, ki bo olajšal in s tem spodbudil izvajanje projektov prenov, poudarja tudi v letu 2015 sprejeta Resolucija o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljevanju NSP), katere odsotnost se je v izvajanju stanovanjske politike v Sloveniji močno poznala vse od leta 2009, dokler je še veljal dotedanji Nacionalni stanovanjski program. S tem so na nivoju države postavljeni nujni ukrepi za pospešeno prenovo stanovanjskega fonda. Stanovanjska politika bi morala s svojim povezovalnim značajem in poseganjem na različna področja delovanja države predstavljati integralni instrument za doseganje ciljev. V preteklem obdobju je bil predvsem gospodarski in prostorski vpliv stanovanjske politike zopostavljen in rezultat je trenutno neustrezno stanje stanovanjskega fonda (NSP, 2015).

Najbolj učinkovit ukrep, s katerim dosežemo energetske prenove brez zakonske ali drugačne prisile, je pomoč pri financiranju. Postopna vpeljava različnih mehanizmov financiranja iz obstoječih mednarodnih finančnih virov in nadaljnje zagotavljanje sistemskega financiranja energetske prenove prispevata k spodbujanju projektov celovite prenove in zmanjšanju toplotnih izgub in učinkoviti rabi energije v stanovanjskih stavbah. Osnovi namen je zagotoviti takšno zakonodajno ureditev, ki bo omogočila učinkovito in varno financiranje prenove večstanovanjskih stavb z razdrobljenim lastništvom.

Primer uspešnosti koriščenja finančnih instrumentov v Sloveniji nazorno dokazuje EKO Sklad (Javni okoljski sklad), ki upravičencem dodeljuje ugodna posojila in nepovratna sredstva za vlaganje v izboljšanje energetske učinkovitosti stavb. Pokazalo se je, da so tovrstne finančne stimulacije za prebivalce zelo privlačne in brez zakonske prisile dosegajo dobre rezultate (NSP, 2015). Smiselno je torej tudi v prihodnje uporabiti oba že preizkušena finančna instrumenta – subvencioniranje in ugodno kreditiranje prenove, tako energetske kot funkcionalne, saj za večji del večstanovanjskega fonda v Sloveniji niso problem le obnove z namenom izboljšanja energetske učinkovitosti, temveč bo treba vključiti tudi odpravo funkcionalne zastarelosti stavb.

Glede na ekonomsko stanje v Sloveniji je nemogoče pričakovati, da bo država name-

nila pomembnejši del sredstev proračuna za izvajanje omenjenih ukrepov na stanovanjskem področju (subvencije, sofinanciranje). Strategija spodbuditve razvoja in rasti gradbeništva preko obnove in vzdrževanja stavb v smislu izboljšanja energetske učinkovitosti predstavlja uvajanje javno-zasebnega partnerstva na področju prenove večstanovanjskih stavb oziroma t. i. modela energetskega pogodbeništva, kateremu preučitvi je posvečena posebna pozornost v novi finančni perspektivi 2014–2020. Mehanizem energetskega pogodbeništva je način zagotovitve prenove in dolgoročnega zmanjšanja stroškov za dobavo energije, tako da za določen vnaprej dogovorjen čas lastniki še naprej plačujejo enake stroške za dobavo energije in energentov, pogodbenik pa založi sredstva za takojšnjo energetske prenove (s tem se zmanjša raba energije), ki se odplačuje iz razlike med energetskimi prihranki prenovljene stavbe in starimi energetskimi stroški. Pri tem lastniki stavb brez lastnih vlaganj izvedejo potrebna prenovitvena dela (NSP, 2015).

Eno največjih ovir pri izvajanju projektov energetske prenove v večstanovanjskih stavbah predstavlja soglasno strinjanje lastnikov stanovanj za najem kredita za izvedbo energetske sanacije večstanovanjske stavbe. Ministrstva, pristojna za pravosodje, finance ter stanovanja, bodo morala poiskati načine reševanja problema kreditiranja za izvedbo projektov prenove večstanovanjskih stavb, ki za stanovalce ne bodo predstavljali neposrednega tveganja izgube lastništva stanovanja, obenem pa bo vsakemu lastniku omogočena izbira zanj najbolj primerne načina financiranja dela obveznosti v prenovi. V vzpostavitvi novih mehanizmov bodo vključene tudi banke, za katere bodo morali biti mehanizmi dovolj varni in mamiljivi, da bodo odobrile posojila za namen prenov (NSP, 2015).

Ena od spodbud NSP-ja je tudi možnost, da se lastnikom stanovanj, ki finančno ne zmorejo več nositi bremena lastništva, omogoči odkup stanovanja s strani javnega stanovanjskega sklada z doživljenjsko rento. S tem se lastniku omogoči, da svoje premoženje zamenja za javni najem na način, da njegova socialna in ekonomska varnost nista ogroženi. Tovrstnega ukrepa se je mogoče posluževati zlasti v primeru izvajanja projektov prenove večstanovanjskih stavb ali pri reševanju stanovanjskega problema starejših oseb. Z njim se neposredno prispeva k izboljšanju kakovosti stanovanjskega fonda, odpravljanju stanovanjske revščine in povečanju javnega najemnega stanovanjskega fonda.

5.1.2 Družbeno-socialni ukrepi za prenove večstanovanjskih stavb

Finančne vidike prenove stavb morajo spremljati tudi drugi, prav tako pomembni družbeni ukrepi. Posebnost večstanovanjskih stavb v Sloveniji predstavlja izrazito razdrobljeno lastništvo, saj ima vsako stanovanje običajno drugega lastnika. Ti se zaradi svoje ozaveščenosti in statusa uporabnika stanovanja ali najemodajalca težje dogovorijo za izvedbo prenov.

Posebno pomembno dejstvo je vzpostavljen občutek za lastnino oziroma predvsem za solastnino na skupnih delih stavbe, ki so bili z zakonodajo povsem pozabljeni. V Sloveniji se pri nekaterih novih lastnikih stanovanj še vedno, po več kot 25 letih od razprodaje družbenega premoženja, ni zrela zavest, da gre v primeru vzdrževanja stavb za vzdrževanje solastnine, ki je neločljivo povezana s stanovanjem. Vzdrževalna dela, kot je npr. popravilo strehe, so za posamezne etažne lastnike ključnega pomena, drugih pa se niti ne dotaknejo, čeprav gre za skupno lastnino vseh etažnih lastnikov. V tem je tudi bistvena razlika med Slovenijo in preostalimi članicami EU, torej v zavedanju o lastnini, kajti lastnina ni le ugodnost, ampak tudi velika dolžnost oziroma breme (npr. v smislu vzdrževanja) (Kern, 2017).

Samo obstoj potrebnega telesa odločanja (skupnosti etažnih lastnikov) in njegove sposobnosti, da odloča, niso dovolj pri iskanju skupne volje lastnikov. Lujanen (Lujanen, 2010) poudarja potrebo po nepretrganem izobraževanju vseh vpletenih, torej lastnikov stanovanj, članov nadzornega odbora (če ta obstaja), storitvenih podjetij (dobavitelji) in gradbenih podjetij, ki so vpletena v izvajanje na zboru lastnikov sprejetih odločitev.

Glede na to, da je pasivnost posameznih etažnih lastnikov, predvsem v večstanovanjskih stavbah, vedno večji problem, bi bilo treba uvesti tudi možnost elektronskega obveščanja etažnih lastnikov in elektronskega sprejemanja odločitev. Vse več etažnih lastnikov namreč ne najde časa za udeležbo na zborih lastnikov, bi pa z veseljem sodelovali pri odločanju, če bi bilo to poenostavljeno oziroma približano današnjemu načinu življenja. Elektronske komunikacije to omogočajo, zato jih je nujno treba izkoristiti (Udovič, 2016).

Cilj stanovanjske politike je vzpostaviti pravni in organizacijski okvir, ki bo uravnotežil težnje lastnika posameznega stanovanja v razmerju do skupnih delov večstanovanjske stavbe. Težišče oziroma osrednja točka zanimanja

pri upravljanju večstanovanjske stavbe ni nepremičnina kot taka, temveč organizacija in predvsem na komunikaciji temelječa pot odločanja etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi. S tem postanejo nosilci elementov pri opravljanju te naloge naslednji pojmi: komunikacija, organizacija, povezovanje in izvajanje. Ključnega pomena je prav ravnanje med neformalnimi normami in formalno institucionalno strukturo. Politike, čigar cilj je izboljšati prenovi, bi morale biti usmerjene h krepitvi obeh, in sicer neformalnih sodelovalnih norm posameznikov ter formalne institucionalne strukture oz. organizacije stanovalcev (Polajnar, 2013).

5.2 Vzpostavitev konsistentne stanovanjske politike

Problematika financiranja in iskanje skupnega soglasja v skupnosti etažnih lastnikov pri sprejemanju odločitev večjih obnovitvenih del v večstanovanjskih stavbah sta problematični področji, s katerima se ukvarjajo vse skupnosti etažnih lastnikov ne glede na družbenoekonomski okvir (Polajnar, 2013).

5.2.1 Nekritičen prenos rešitev drugih evropskih držav v slovensko zakonodajo

Izkušnje Nemčije in Švice kažejo, da je za spodbuditev prenovitvenih del, ki presegajo redno vzdrževanje na večstanovanjskih stavbah (obnova skupnih delov stavbe z namenom odprave funkcionalnega zastarevanja ali izboljšanja energetske učinkovitosti), treba ukrepati z posebnim državnim zakonom, ki bo omogočal državno financiranje stanovanjske prenovi preko zagotavljanja nižjih obrestnih mer kreditojemalcem, preko subvencij za odpravo funkcionalne zastarelosti in izboljšanje energetske učinkovitosti ali drugih vrst ugodnosti za zasebne investitorje (Polajnar, 2013). Prav v delu financiranja obnov večstanovanjskih stavb je Slovenija korak za večino evropskih držav, ki imajo daljšo zgodovino subvencij, posebnih oblik varčevanja, uredb in davčnih olajšav pri izvajanju vzdrževanja stavb (Kern, 2017). Pri tem velja poudariti, da v Nemčiji in Švici financiranje rednih investicijskih del v stavbi (zamenjava strehe, fasade po preteku življenjske dobe) ne spada v kategorijo prenovitvenih del, ki bi jih morala s posebno zakonodajo in finančnimi instrumenti spodbujati država, temveč je to naloga posamezne skupnosti lastnikov stanovanj (Polajnar, 2013). Polajnar (Polajnar, 2013) navaja, da v nasprotju z Nemčijo in Švico slovenska zakonodaja edina predpisuje obveznost vzpostavitve in minimalnih vplačil v sklad na podlagi zakona in podzakonskih aktov. Švicarska in nemška

tak sklad priporočata, ni pa ta zakonsko obvezen, ravno tako pa je višina vplačil stvar dogovora skupnosti etažnih lastnikov. Ob tem nemška priporočila o primernem vplačilu v rezervni sklad znašajo 25–30 €/m² stanovanjske površine na letni ravni. Minimalni znesek vplačila v rezervni sklad v Sloveniji tako pokriva le desetino primerne vplačila v rezervni sklad v Nemčiji. Glede na razpon stroškov za investicije izboljšanja energetske učinkovitosti in popolne modernizacije manjših večstanovanjskih stavb brez občutnega dolgoročnega povišanja vplačil v rezervni sklad ali posojila ni mogoče izvesti.

Glede na visok delež praznih stanovanj v Sloveniji (v primerjavi s Švico in Nemčijo) bodo prihodnje gradbene investicije s stanovanjskega področja morale biti usmerjene v prenovi večstanovanjskih stavb in ne v novogradnje, kar kažejo podatki o investicijah v gradbeništvu v preteklih letih. V Nemčiji gradbena dela na obstoječih stanovanjskih stavbah predstavljajo več kot 2/3 vseh investicij na področju stanovanjske gradnje (Polajnar, 2013). Podobno tudi Sendi (2006) navaja, da so v nekaterih razvitejših zahodnoevropskih državah že pred časom spoznali, da ni več pretirane potrebe po novi stanovanjski gradnji. Treba je le uvesti mehanizme in določiti ukrepe za učinkovito vzdrževanje in prenovi obstoječega stanovanjskega sklada.

Za hitrejšo reševanje in odločanje pri zadevah rednega upravljanja in vzdrževanja stavbe je v določenih državah prisotna ureditev, ki skupnosti etažnih lastnikov omogoča, da med člani skupnosti lastnikov stanovanj izvolijo izvršni odbor, ki je skupaj z upravnikom odgovoren za vsakodnevno upravljanje. Eden od takih primerov je primer nemškega upravnega soseda, ki ima omenjene pristojnosti. Taka organiziranost je še posebej smiselna v večstanovanjskih stavbah z zelo velikim številom stanovanj in razdrobljeno lastniško strukturo, kar je značilno za Slovenijo (Polajnar, 2013).

Poleg vnosa določil nemške zakonodaje v slovensko stanovanjsko zakonodajo bi bilo zato smiselno v obstoječem družbenoekonomskem sistemu na ravni lokalnih skupnosti vzpostaviti strokovni organ, ki bi s svojo svetovalno funkcijo deloma prevzemal vlogo samoupravnih stanovanjskih skupnosti, in sicer predvsem v delu, ki se nanaša na načrtovanje obnov stanovanjskih sosesk na občinski ravni (v mestih tudi na ravni četrtinskih skupnosti) (Polajnar, 2013).

Pri uporabi in vpeljavah dobrih praks in rešitev je treba kljub temu pozvati k previdnosti. Upoštevati je treba nekatere specifičnosti slovenske družbene resničnosti. Na področju upravljanja

je eden takšnih elementov izjemna lastniška razdrobljenost stanovanjskega fonda, ki otežuje učinkovito upravljanje (Udovič, 2016). Polajnar (Polajnar, 2013) poleg že omenjenega razdrobljenega lastništva navaja tudi druge razlike, ki zavirajo učinkovitost nemške stvarnopravne in stanovanjske zakonodaje v Sloveniji:

- velik delež večstanovanjskih stavb z več kot desetimi stanovanji v Sloveniji že vnaprej omejuje uspešnost sprejemanja odločitev v večstanovanjskih stavbah;
- nesprejemanje stanovanja kot investicije vpliva na upravljanje večstanovanjske stavbe (stanovanjska politika ne ponuja alternative lastništvu stanovanj in tako zavira spremembo miselnosti lastnikov stanovanj, da je stanovanje ne le socialna kategorija v smislu bivališča, temveč je hkrati ekonomska kategorija v smislu kapitala);
- lastniška struktura stanovanj (več kot 2/3 vseh stanovanj v Sloveniji je v enodružinskih hišah; stanovanja v večstanovanjskih stavbah za velik delež gospodinjstev predstavljajo le začasno rešitev stanovanjskega problema, ki je dolgoročno rešen z bivanjem v enodružinski stanovanjski hiši);
- neekonomsko ravnanje države z razprodajo družbenih stanovanj ima za posledico neekonomsko obnašanje lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

Iz navadnega lahko zaključimo, da bi ob upoštevanju značilnosti slovenskega družbenega položaja tudi v našem sistemu lahko uporabili vzpostavljene instrumente in razmerja nekaterih držav s precej daljšo tradicijo soupravljanja nepremičnega premoženja. Podobno tudi Gerbec (Gerbec, 2016) poudarja potrebo po uporabi dobre zakonodajne rešitve držav z dolgoletno pravno tradicijo urejanja solastnine in etažne lastnine ter tudi dobre prakse urejanja medsebojnih razmerij etažnih lastnikov s pravili solastnine. V nekaterih državah (Švica, Francija, Belgija itd.) so ta urejena v obliki notarskih zapisov, kar zagotavlja ustrezno skladnost z zakonsko ureditvijo na tem področju ter upoštevanje dobrih praks in učinkovito upravljanje etažne lastnine.

5.2.2 Priprava nove stanovanjske zakonodaje v Sloveniji

Za uveljavitev (vsaj nekaterih) rešitev, ki jih NSP predvideva, je nujno potrebna sprememba nekaterih zakonov in podzakonskih aktov, še posebej pa Stanovanjskega zakona (SZ-1). Eno najpomembnejših zahtev upravniške stroke v Sloveniji je pričakovanje, da bo področje upravljanja nepremičnin urejeno sistemsko v enem predpisu. Na omenjeno zahtevo se je odzvalo

Ministrstvo za okolje in prostor RS, ki je v letu 2016 z naročilom projektne naloge za pripravo izhodišč za novo stanovanjsko zakonodajo napovedalo pripravo celovite prenove stanovanjske zakonodaje, v katero zaradi že omenjene nesistematčnosti spada tudi področje upravljanja nepremičnin (Udovič, 2016).

Gerbec (Gerbec, 2016) navaja, da izdelana izhodišča za prenojo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih omogočajo ne samo temeljito in celovito prenojo veljavne zakonodaje na področju upravljanja stavb v solastnini oziroma etažni lastnini, temveč tudi sprejem novega enotnega sodobnega zakona o upravljanju etažne lastnine, ki bo upošteval ugotovitve in spoznanja vseh deležnikov na tem področju: etažnih lastnikov, upravnikov, državnih organov in občin ter stroke.

Eno temeljnih izhodišč v pripravi novega zakona o upravljanju v Sloveniji je visoka stopnja svobodnega urejanja pravic in obveznosti solastnikov oziroma avtonomija etažnih lastnikov pri urejanju medsebojnih razmerij v zvezi z upravljanjem nepremičnin v etažni lastnini po vzoru večine primerljivih zakonskih ureditev drugih držav (dispozitivna narava), ki naj imajo možnost drugačnega urejanja posameznih razmerij od zakonsko določenega. Zato je zelo pomembno vprašanje nove zakonske ureditve odgovor na vprašanje, katera razmerja urediti kot zavezujoče norme, pri katerih etažni lastniki ne bodo imeli možnosti oziroma pravice drugačnega urejanja oziroma bodo pri tem omejeni (Gerbec, 2016).

Gerbec (Gerbec, 2016) navaja, da bo potrebno v nadaljnji strokovni in javni razpravi o izhodiščih za prenojo sedanje zakonodaje oziroma pripravo nove zakonodaje ter nadaljnjih postopkov njenega sprejemanja razumno in pretehtano soočenje različnih pogledov in interesov.

5.2.3 Pogoji za opravljanje upravnih storitev v Sloveniji

Zakonske kvalifikacije in pogoji za opravljanje storitev upravljanja v večstanovanjskih stavbah kot poslovne dejavnosti so se razvijali z razvojem same zakonodaje. V Sloveniji trenutno veljavna zakonodaja s Stanovanjskim zakonom (SZ-1) določa edini pogoj za opravljanje dejavnosti upravljanja, da je lahko upravnik pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje nepremičnin, oziroma eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določitev upravnika nanaša. Treba je poudariti, da navedena ureditev velja zgolj za upravnike v večstanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih

stavbah. Za upravljanje ostalih stavb v etažni lastnini torej sploh ni pogojev, saj Stvarnopravni zakonik (SPZ), ki ureja področje ostalih stavb v Sloveniji, podobne določbe ne vsebuje.

Na podlagi navedenega lahko zaključimo, da za opravljanje dejavnosti v Sloveniji ni nobenih strokovnih, kadrovskih, kapitalskih ali drugih pogojev. Pogoj, če ga lahko tako sploh imenujemo, je torej le registracija dejavnosti, ki jo brez težav izpolni vsak gospodarski subjekt (Udovič, 2018).

Skladno z navedeno določbo v Sloveniji ni minimalnih standardov za opravljanje dejavnosti upravljanja in razpolaganje s premoženjem etažnih lastnikov. Po podatkih SURS-a je v Sloveniji več kot 300.000 stanovanjskih enot v večstanovanjskih stavbah, kar je dovolj za ugotovitev, da gre za izjemno visoko premoženje, katerega pretežni del je v lastni fizičnih oseb. Dejavnost upravljanja (predvsem večstanovanjskih) stavb v etažni lastnini je preveč pomembno področje, da bi bilo popolnoma deregulirano in v celoti prepuščeno tržnim razmeram, in vendar zakonodajalec ni smatral, da bi bilo za upravljanje takega premoženja treba izpolnjevati kakršnekoli pogoje (Udovič, 2018) (slika 6).

Trenutna ureditev dopušča, da je izbira upravnika ne glede na njegovo strokovnost in kakovost odvisna od konkurence in samega trga. Za ponudnike, ki vstopajo na trg, je trenutna ureditev seveda ugodna, saj lahko opravljajo dejavnost takoj, ko pridobijo stranke. Dodatno k temu pripomore porast povpraševanja po storitvah upravljanja. Razvoj konkurenčnega trga, ki deluje strokovno, transparentno in v korist etažnih lastnikov, je seveda pomemben. Posledice pa se kažejo v velikem pritisku na znižanje cen storitev upravljanja, katerih raven je močno vprašljiva, ter posledično slabem materialnem stanju stanovanjskega fonda v Sloveniji.

Zanimiva je primerjava z nekaterimi drugimi evropskimi pravnimi sistemi:

avstrijska zakonodajna ureditev predpisuje pogoje za opravljanje dejavnosti, in sicer diploma ustrezne smeri in vsaj eno leto delovnih izkušenj ali potrdilo o poklicni kvalifikaciji, pri čemer se za različne stopnje izobrazbe zahtevajo različne delovne izkušnje. Določena so tudi specifična znanja, ki jih morajo imeti upravniki nepremičnin. Ta ustrezajo aktivnostim, ki jih morajo izvajati (vključena so tudi znanja na področju izterjave in plačevanja stroškov). Poleg tega pa mora imeti upravnik sklenjeno zavarovanje v višini najmanj 100.000 evrov za vsako pogodbeno razmerje, pri čemer odbitna franšiza ne sme presegati 5 odstotkov (Udovič, 2018).

Tudi v Franciji je poklic upravnika strogo reguliran in ga lahko opravljajo le tisti, ki od pristojnega okrožja pridobijo potrdilo o strokovni usposobljenosti. Potrdilo se izda z veljavnostjo 10 let in dovoljuje tudi opravljanje nalog nepremičninskega posrednika. Za pridobitev je treba imeti diplomu (pravo, ekonomija, arhitektura ali inženiring) ali srednješolsko izobrazbo in opravljen triletni strokovni program upravljanja nepremičnin ter triletno delovno izkušnjo v podjetju za upravljanje nepremičnin. Pogoja za pridobitev potrdila o strokovni usposobljenosti sta tudi veljavna zavarovalna polica za zavarovanje poklicne odgovornosti in odškodninske odgovornosti za škodo, povzročeno tretjim osebam, ter bančna (ali zavarovalna) garancija, namenjena zavarovanju morebitne odgovornosti v razmerju do etažnih lastnikov zaradi nezakonitih ali nestrokovnih ravnanj upravitelja v vrednosti najmanj 110.000 evrov. Opravljanje nalog upravnika brez pridobitve potrdila o strokovni usposobljenosti je kaznivo dejanje ter se kaznuje z zaporom do

TREND POVEČEVANJA ZAKONSKIH POOBLASTIL/NALOG UPRAVNIKA:

SZ, 1991: Fizična ali pravna oseba, registrirana za upravljanje.	SZ-1, 2003: Fizična ali pravna oseba, registrirana za upravljanje, oziroma je eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določitev nanaša.	SZ-1A, 2008: SZ-1 + licenciranje, povezano z izobraževanjem (predlog ni bil sprejet).
--	--	---

Slika 6 • Opredelitev pogojev za upravnika po Stanovanjskem zakonu (Polajnar, 2013).

šest mesecev in denarno kaznijo do 7500 evrov. Imenovanje upravnika brez izpolnjenih pogojev za opravljanje dejavnosti je nično. Profesionalni upravnik mora na vseh dokumentih navajati številko licence in kraj njene izdaje ter izdajatelja pa tudi svojega garanta. Vse te informacije mora objaviti tudi v vsaki stavbi, v kateri izvaja svojo dejavnost (Udovič, 2018).

V Nemčiji sicer posebni pogoji za opravljanje dejavnosti niso predpisani, vendar gre za eno najstarejših ureditev upravljanja etažne lastnine. Po spremembi veljavne zakonodaje je v Nemčiji od 1. januarja 2018 obvezno dodatno usposabljanje (20 ur v obdobju treh let) za aktivno upravnike (Udovič, 2018).

V nekaterih državah (na primer Avstrija in Belgija) je za upravnike obvezna tudi vključitev v stanovanjska združenja, kot navedeno, pa v Sloveniji za zdaj ni nobenih materialnih pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin. Stroka sicer v tem smislu predlaga različne rešitve, med katerimi lahko izpostavimo predvsem kapitalsko oziroma finančno ustreznost upravnikov, njihovo ustrezno kadrovsko strukturo, usposabljanje oziroma izobraževanje zaposlenih in obvezno zavarovanje odgovornosti (Udovič, 2018).

V Sloveniji lahko na podlagi nekaterih primerov iz preteklosti ugotovimo, da so bile ravno finančne težave tiste, ki so posamezne upravnike vodile celo v zlorabe sredstev rezervnih skladov. Ravno zato je treba finančni stabilnosti upravnikov v povezavi z obveznim zavarovanjem poklicne odgovornosti nameniti posebno pozornost. Vse navedene pogoje bi seveda ob izbiri upravnika preverjali etažni lastniki, vendar je to v tem trenutno povsem utopično pričakovati, še posebej ob upoštevanju pasivnosti velikega števila etažnih lastnikov (Udovič, 2018).

Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije (v nadaljevanju ZPN) je z uvedbo certifikata Zaupanja vreden upravnik postavila smernice oz. osnovne pogoje za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin, ki služijo kot pomoč etažnim lastnikom pri izbiri upravnika. Za pridobitev omenjenega certifikata morajo podjetja izkazati izpolnjevanje zgoraj omenjenih pogojev, ki so v nekaterih evropskih državah stalnica (kapitalska ustreznost, kadrovska sposobnost in usposabljanje zaposlenih, zavarovanje odgovornosti), pa tudi nekaterih drugih, ki so za učinkovito opravljanje dejavnosti nujno potrebni (varnost sredstev rezervnega sklada, nekaznovanost ipd.). Po podatkih ZPN-a je bilo do 26. 7. 2018 v Sloveniji veljavnih 30 certi-

fikatov Zaupanja vreden upravnik. Certifikat Zaupanja vreden upravnik naj bi bil v takšni ali drugačni obliki zgolj dopolnitev državne regulative, ki bi morala zagotoviti, da upravniki nepremičnin izpolnjujejo vsaj osnovne pogoje.

Ministrstvo za okolje in prostor naj bi z novo zakonodajno ureditvijo upravljanja stavb v etažni lastnini vzpostavilo potrebne pogoje za opravljanje upravnških storitev, ki jih zagovarja stroka.

Gerbec (Gerbec, 2016) navaja odprta vprašanja glede pogojev za opravljanje dejavnosti, ki so del izhodišč za prenovno stanovanjske zakonodaje:

- poklicne kvalifikacije in strokovni izpit (zaposlena ena oseba z ustrezno kvalifikacijo in strokovnim izpitom),
- licenca za upravnika (oseba, ki opravlja upravniške storitve) in /ali za nosilca upravniške dejavnosti (gospodarska družba ali s. p.)
- obvezno zavarovanje odgovornosti upravnika (nosilca dejavnosti)
- možnost kolektivnega zavarovanja

Od navedenih pogojev naj bi ministrstvo za okolje in prostor načrtovalo zgolj uvedbo licenciranja t. i. operativnega upravnika. Predlog je v tem delu sicer dobrodošel, še zdaleč pa ni zadosten, saj so se že omenjene zlorabe položaja s strani posameznih upravnikov dogajale iz popolnoma drugih razlogov, ki jih ustrezno nastavljajo prej omenjeni predlogi, ki se nanašajo predvsem na gospodarske subjekte, ki dejavnost izvajajo (Udovič, 2018).

Eden od najpomembnejših konkretnih pogojev, ki bi ga zakonodajalec moral predvideti za izvajalce na področju upravljanja nepremičnin, je obvezno zavarovanje poklicne in siceršnje odgovornosti. Najpomembnejši učinek ukrepa je večja varnost etažnih lastnikov kot uporabnikov storitev upravljanja, saj sami niso dovolj usposobljeni, da bi lahko učinkovito preverjali kvaliteto storitev, ki jih zagotavlja posamezen izvajalec, še manj pa, da bi presojali izvajalce z vidika njihove sposobnosti za izvajanje storitev (Udovič, 2016).

Na smiselnost licenciranja opozarja tudi Polajnar (Polajnar, 2013), ki navaja, da je stanovanjski zakon v času svojega razvoja upravnikom nalagal čedalje več pooblastil in hkrati odgovornosti (tudi odškodninsko). Posledica tega je tudi ugotovitev, da upravljanje in vzdrževanje v sodobnem času zahteva vse večjo strokovnost tistih, ki se s tem področjem poslovno ukvarjajo. Nobenega dvoma ni, da mora biti ustrezno strokovno izobražen in se mora kontinuirano seznanjati z novostmi na delovnem področju.

5.2.4 Prereguliranost stanovanjske zakonodaje

Na podlagi primerjave zakonodaje, povezane z upravljanjem večstanovanjskih stavb v drugih državah Evrope, lahko ugotovimo posebnost slovenske zakonodaje s tega področja, ki poskuša preko Stanovanjskega zakona (SZ-1) in podzakonskih aktov urejati tudi najmanjše podrobnosti (razdelitve stroškov čiščenja skupnih prostorov v večstanovanjski stavbi) in ne dopušča skupnosti etažnih lastnikov, da sami oblikujejo pogoje življenja v večstanovanjski stavbi. Ta prerogativnost (odziv države na problem je vedno enak – sprejetje novega podzakonskega akta ali sprememba določil zakona) na eni strani resda poenoti različne prakse upravljanja večstanovanjskih stavb, a hkrati posredno povzroča pasivnost skupnosti lastnikov stanovanj, ki ne odloča o manj pomembnih zadevah in potem hkrati ne zna najti soglasja v zadevah, ki so zelo pomembne za upravljanje stavbe v smislu dobrega gospodarja (Polajnar, 2013).

Ena od negativnih posledic razdrobljene ureditve področja upravljanja je že omenjena ureditev pogojev za opravljanje dejavnosti, ki velja zgolj za upravnike v večstanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavbah, za katere veljajo določbe Stanovanjskega zakona (SZ-1). Za upravljanje ostalih stavb v etažni lastnini pa sploh ni pogojev, saj Stvarnopravni zakonik (SPZ) podobne določbe ne vsebuje.

Značilen primer prerogativnosti se kaže tudi v določilih stanovanjskega zakona in podzakonskih aktov, ki skoraj v celoti nadomeščajo pogodbo o medsebojnih razmerjih, ki naj bi urejala odnose med etažnimi lastniki. Glede na nizek delež podpisanih pogodb o medsebojnih razmerjih je država s tem v neki meri resda zagotovila večjo pravno varnost lastnikov stanovanj, a hkrati odvzela pravico in moč odločanja skupnosti lastnikov (Polajnar, 2013).

Upravnik je pri izvajanju svojega posla ves čas razpet med določili področne zakonodaje (Stanovanjski zakon, Stvarnopravni zakonik, velikokrat nedorečeni in neusklajeni podzakonski akti itd.) ter zahtevami in pričakovanji etažnih lastnikov stavb. Tako se mora vse prevečkrat upravnik v razmerju do etažnih lastnikov postavljati kot zagovornik oz. pojasnjevalec zakonskih določil, ki so pogosto neživljenjska in ne upoštevajo dejanskih razmer bivanja v stavbi, čeprav bi bila to pravenstvena naloga pristojnih služb v državi. Velikokrat to upravnika postavlja v konflikt z voljo etažnih lastnikov in delovanje v njihovem interesu (Kern, 2018).

6 • SKLEP

Stanovanjski fond je eden od sestavnih delov nacionalnega bogastva vsake države in ogledalo stanovanjske politike. S propadanjem stanovanjskega fonda postaja to ne samo problem lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah, temveč čedalje bolj tudi problem države.

V Sloveniji se celoten trg upravljanja nepremičnin še vedno razvija. Zahteve in spremembe, ki oblikujejo ta trg, pa bodo zaznamovale delovanje delovnih organizacij na tem gospodarskem področju v prihodnje.

Iz tega razloga je za razumevanje dobrih in slabih praks v preteklosti ključno poznavanje

razvoje področja upravljanja. S poznavanjem vzrokov ter posledic, ki so tem odločitvam sledile, lahko zagotovimo, da napak iz preteklosti ne bomo ponavljali. Z upoštevanjem družbeno-socialnih specifik v Sloveniji je treba aktivno pristopiti k ustvarjanju pogojev za učinkovito reševanje nastalih problemov in upoštevati dobre prakse drugih držav z dolgoletno tradicijo na tem področju z namenom doseganja učinkovitega upravljanja in vzdrževanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji.

7 • LITERATURA

Androjna, A., Rosi, B., Celovito obvladovanje vzdrževanja, Tržič, Učila International, 2008.

Cirman, A., Čok, M., Lavrač, I., Zakrajšek, P., Poslovanje z nepremičninami (2. natis.), Ljubljana, Ekonomska fakulteta, 2000.

Gerbec, F., V pričakovanju zakona o upravljanju stavb v etažni lastnini, zbornik referatov 27. tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami (str. 79-86), Portorož, GZS, 2016.

Janevski, S., Upravljanje večstanovanjskih stavb, Delo Repro, 2004.

Kapler Muhar, B., Analiza uspešnosti poslovanja upravnikov nepremičnin glede na celovitost ponudbe njihovih storitev, magistrsko delo, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta, 2013.

Kern, P., Management vzdrževanja večstanovanjskih stavb, specialistično delo, Univerza v Mariboru, Fakulteta za organizacijske vede Kranj, 2005.

Kern, P., Bojnec, Š., Trg upravljanja nepremičnin, Koper, Založba Univerze na Primorskem, 2017.

Kern, P., Upravnik nepremičnin – deklica za vse, zbornik referatov, 29. tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami (str. 36-46), Portorož, GZS, 2018.

Lavrač, I., Verlič Christensen, B., v Balchin, P. (ur.). 1996, Housing policy in Europe. London, Routledge, str. 307-313, 1996.

Lojanen, M., Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owneroccupied apartment blocks, International Journal of Law in the Built Environment, Vol. 2, Number 2, str. 178-197, 2010.

Mandič, S., Stanovanje in država, Ljubljana, Znanstveno in publicistično središče, 1996.

Mandič, S., Stanovanje in kakovost življenja, v Mandič, S. (ur.), Cirman, A. (ur.), Stanovanje v Sloveniji 2005, Ljubljana, Fakulteta za družbene vede, str. 15-53, 2006.

Ploštajner, Z., Černič Mali, B., Sendi, R. et al., Large Housing Estates in Slovenia – Policies and practices, v Restate report 3g, Utrecht, Faculty of Geosciences, Utrecht University, 65 str., 2004.

Polajnar, M., Upravljanje večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih, magistrsko delo, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, 2013.

Praznik, M., Kovič, S., Sanacija večstanovanjskih stavb v pasivnem in nizkoenergijskem standardu, Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Center za bivalno okolje, gradbeno fiziko in energijo, Ljubljana, 2012.

Rihar J., Lah M., Celostni pristop k načrtovanju, izvedbi in upravljanju gradbenih investicij, https://www.energetika.net/si/file/download/1191_68639cad497/Jurij%20Rihar.pdf, 2016.

Sendi, R., Sodelovanje stanovalcev kot pogoj za uspešno izvedbo prenove stanovanjskih sosesk, Urbani izziv, letnik 16, številka 2, str. 5-15, 2005.

Sendi, R., Dimenzija upravljanja, vzdrževanja in prenove stanovanj in stanovanjskega okolja, v Mandič, S. (ur.), Cirman, A. (ur.), Stanovanje v Sloveniji 2005, Ljubljana, Fakulteta za družbene vede, str. 157-180, 2006.

Sendi, R., Filipović, M., Dejavniki uspešnega upravljanja, vzdrževanja in prenove stanovanj, Urbani izziv, letnik 18, številka 1, str. 86-100, 2007.

Starič-Strajnar, B., Nova organiziranost stanovanjskega področja z vsemi novonastalimi problemi in ukrepi, Urbani izziv, 4(28), 68-71, 1995.

Teicholz, P., BIM Technology for FM, v P. Teicholz, ed., BIM for Facility Managers, 1st Edition, New Jersey, John Wiley&Sons, str. 2, 2013.

Udovič, G., Pričakovanja upravnikov od novega zakona o upravljanju, zbornik referatov, 27. tradicionalni posvet Poslovanje z nepremičninami, (str. 87-96), Portorož, GZS, 2016.

Udovič, B., Pogoji za opravljanje upravljanja, Pravna praksa - 18. 1. 2018, (str. 12-13), Ljubljana, GV Založba, 2018.

PREDPISI:

Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.)

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11)

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15)

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17)

Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13)