

## Poštni predal 29



### Slabega upravnika se znebite s podpisami

Delo, 21. aprila

V Delu sem zasledila prispevek z zgornjim naslovom o ustanovitvi Združenja etažnih lastnikov Slovenije, katero je vpisano v Ajpes 1. aprila 2015. Omenila bi, da je to samo še eno metanje peska v oči vsem etažnim lastnikom, ki smo že izčrpani od »dobrotnikov«, ki nam »pomagajo« za plačilo, enako kot upravnik. Dejstvo je, da veljavna stanovanjska zakonodaja ureja samo laičen nadzor nad delom upravnika stavbe, ker je zakonodajalec nadzor nad upravniki prepustil etažnim lastnikom prek nadzornega odbora, katere člane imenujejo etažni lastniki med seboj in so to laične osebe, katere stanovanjsko zakonodajo ne poznajo in se izvolijo samo po simpatiji sosedov.

Namen ustanovitve društva etažnih lastnikov ni zbiranje podpisov – podpore etažnih lastnikov za spremembo veljavne zakonodaje iz naslova nadzora nad delom upravnika in podelitev licenc, s katero bi država opravljala nadzor nad delom upravnikov, ampak temelji zgolj na ponudbi »svetovanja« etažnim lastnikom, katere soustanovitelji že izvajajo prek svojih ustanovljenih s. p.. Višješolska izobrazba ne more biti ključen element za ureditev nadzora nad delom upravnika, če ta oseba nima licenco, s katero dokazuje, da strokovno pozna in izvaja določila s področja stanovanjske zakonodaje. Licenca je edini način, da upravnik resno dojame, da svoje delo opravlja zakonito, v nasprotnem primeru lahko ostane brez nje. Etažni lastniki z društvom nismo pridobili zaveznike ampak še eno združbo, katere je v društvu prepoznala tržno nišo, v kateri si bo porazdelila svetovalna področja v Sloveniji ter tako etažnim lastnikom dodatno zaračunala svetovanje, ki temelji samo na podlagi veljavne zakonodaje, na podlagi katere je etažna lastnina še zmeraj ogrožena ter etažni lastnik ne more uspeti v pravdi proti upravniku.

Leta 2013 sem poslanski skupini v državnem zboru podala predstavitev, s katero sem predlagala uvedbo licenc za upravnike, enako kot je to potrebno za nepremičninske posrednike, a za ta predlog ni bilo interesa. Izpostavila sem tudi problematiko vpisa etažne lastnine, katero so urejali upravniki. Za enako stanovanjetipske gradnje je vpisana različna površina (ena na podlagi vrednosti stanovanja in druga na podlagi geo izmere in tlorisne vrednosti), kar je v naravi predstavljalo do 10 m<sup>2</sup>. Glede na ceno m<sup>2</sup> je to velik znesek. Če bi sosed premaknil mejni kamen za en meter, bi zadeva končala na sodišču, ko pa upravnik napačno vpiše 10 m<sup>2</sup>, se ne zgodi nič. Narobe svet.

<http://www.delo.si/arhiv/tiskanocs/Sobotna-priloga/2015/0620/29>

Osnova mojega predloga je temeljila na podatkih in sicer:

- nepremičninski posrednik za promet s stanovanjem v vrednosti 100.000 evrov mora imeti licenco;
- upravnik upravlja nepremičnino – stavbo z vrednostjo stanovanj (hipotetičen primer) 50 stanovanj, v skupni vrednosti 5.000.000 evrov pa ni potrebna nobena licenca;
- dejavnost upravljanja izvajajo s. p., ki ne znajo pojasniti, kaj pomeni pojem etažne lastnine in pravice etažnih lastnikov. Branje zakonodaje jih ne zanima.

Strinjam se, da se o problematiki upravljanja nepremičnin govori in se posredujejo pripombe na delo upravnika, samo interes posameznikov, ki živijo v privatnih hišah, ustanovitev društva etažnih lastnikov je zakulisje interesa posameznikov, kateri v tem vidijo lasten dobiček. Program društva etažnih lastnikov je na kratko in splošno predstavljen v promociji društva, javno pa vsebino programa ni mogoče zaslediti. Povem naj, da sem odlično educirana s področja stanovanjske zakonodaje (geodetska stroka, strokovni izpit), kar mi ni pomagalo v praksi, in sem se prepričala, kako je biti etažni lastnik talec upravnika, ki se zaveda neurejenosti na področju nadzora nad njegovim delom. Menim, da bi bilo bolj smiselno javno podpirati mnenje etažnih lastnikov, ki se zavzemamo za uvedbo licenc za upravnika, ter predlog, da nadzor nad delom izvaja ministrstvo, enako kot za nepremičninske posrednike, kot pa reklama za interesno združenje etažnih lastnikov, v katerem se registrirajo svetovalci s svojimi s. p.-ji in vidijo samo lasten zaslužek.

Osnovni problem je miselnost ljudi, ki se ne zavedajo, da je vsak podatek v zvezi z etažno lastnino tudi vrednost, na katero je potrebno biti pozoren in se izogniti dejanju, katerega nam kroji »simpatičen sosed v nadzornem odboru«. Miselnost ljudi je težko spremeniti, še posebno v primeru, ko upravnik na leto nezakonito pridobi do 1000 evrov, a etažni lastnik se za to ne zmeni, vse zaradi ljubege miru.

**Jasna Škrbin,**  
Trbovlje