

Univerza
v Ljubljani

Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*



Jamova cesta 2
1000 Ljubljana, Slovenija
<http://www3.fgg.uni-lj.si/>

DRUGG – Digitalni repozitorij UL FGG
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

To je izvirna različica zaključnega dela.

Prosimo, da se pri navajanju sklicujete na bibliografske podatke, kot je navedeno:

Polajnar, M. 2013. Upravljanje večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih. Magistrska naloga. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo. (mentor Rakar, A.): 181 str.

University
of Ljubljana

Faculty of
*Civil and Geodetic
Engineering*



Jamova cesta 2
SI – 1000 Ljubljana, Slovenia
<http://www3.fgg.uni-lj.si/en/>

DRUGG – The Digital Repository
<http://drugg.fgg.uni-lj.si/>

This is original version of final thesis.

When citing, please refer to the publisher's bibliographic information as follows:

Polajnar, M. 2013. Upravljanje večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih. M.Sc. Thesis. Ljubljana, University of Ljubljana, Faculty of civil and geodetic engineering. (supervisor Rakar, A.): 181 pp.

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Jamova 2, p.p. 3422
1115 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



**MAGISTRSKI ŠTUDIJ
GRADBENIŠTVA
KOMUNALNA SMER**

Kandidat:

MATIJA POLAJNAR, univ. dipl. inž. geod.

**UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB V
RAZLIČNIH DRUŽBENO-EKONOMSKIH SISTEMIH**

Magistrsko delo štev.: 236

**MANAGEMENT OF MULTI-DWELLING BUILDINGS
IN DIFFERENT SOCIO-ECONOMIC SYSTEMS**

Master of Science Thesis No.: 236

Mentor:
izr. prof. dr. Albin Rakar

Predsednica in članica komisije:
izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Članica komisije:
izr. prof. dr. Srna Mandič, UL FDV

Ljubljana, 23. april 2013

STRAN ZA POPRAVKE

Stran z napako	Vrstica z napako	Namesto	Naj bo
----------------	------------------	---------	--------

IZJAVE

Podpisani Matija Polajnar izjavljam, da sem avtor magistrskega dela z naslovom »Upravljanje večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enaka tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v digitalnem repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 9.4.2013

Matija Polajnar

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

UDK:	332.871:728.2(043.2)
Avtor:	Matija Polajnar, univ. dipl. inž. geod.
Mentor:	izr. prof. dr. Albin Rakar
Naslov:	Upravljanje večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih
Obseg in oprema:	181 str., 14 pregl., 6 sl., 33 graf.
Ključne besede:	večstanovanjska stavba, upravljanje, vzdrževanje, prenova, stanovanjska zakonodaja, etažna lastnina

Izvleček

V magistrskem delu je obravnavano področje upravljanja večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih. Temeljni cilj upravljanja večstanovanjskih stavb, ne glede na družbeno-ekonomski sistem, je v zagotavljanju obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe na način, da v času svoje življenjske dobe služi svojemu namenu.

Tema magistrskega dela analizira upravljanje večstanovanjskih stavb z različnih vidikov v državah Slovenije, Švice in Nemčije. Izvedena je primerjava zakonodajnega okvira na področju upravljanja večstanovanjskih stavb, predvsem glede organizacije upravljanja in odločanja skupnosti lastnikov stanovanj, načrtovanja vzdrževalnih del in zbiranja finančnih sredstev za njihovo izvedbo. Glede na demografske spremembe (stagnacija rasti prebivalstva in staranje prebivalstva) je v izbranih državah nujno izvesti prenove obstoječega večstanovanjskega sklada. S tem namenom magistrska naloga analizira sposobnost gospodinjstev pri financiranju investicijskih prenov večstanovanjskih stavb. Rezultati analize so podprti s podatki o materialnem stanju večstanovanjskih stavb v izbranih državah ter s podatki o gradbeni aktivnosti na obstoječih večstanovanjskih stavbah. Z namenom zagotavljanja ekonomske (investicija) in socialne (prebivališče) funkcije stanovanja je izvedena primerjava možnosti in načinov zagotavljanja sosedskega sožitja v večstanovanjskih stavbah v izbranih državah.

Iz analize upravljanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji, Švici in Nemčiji je razvidno, da z zakonodajnega vidika ni bistvenih razlik glede upravljanja večstanovanjskih stavb. Bistvene razlike se pojavljajo v dostopnosti primernih stanovanj posameznim slojem prebivalstva. Magistrska naloga pri tem izpostavlja probleme, ki so posledica privatizacije družbenih stanovanj v Sloveniji in jih bo z namenom vzpostavitve učinkovitega upravljanja večstanovanjskih stavb potrebno rešiti. Pri tem se kot možne rešitve ponujajo tudi primeri dobre prakse pri upravljanju večstanovanjskih stavb v Švici in Nemčiji.

BIBLIOGRAPHIC-DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC:	332.871:728.2(043.2)
Author:	Matija Polajnar, B.Sc.geod.
Supervisor:	Assoc. Prof. Albin Rakar, Ph.D.
Title:	Management of multi-dwelling buildings in different socio-economic systems
Scope and tools:	181 p., 14 tab., 6 fig., 33 graph.
Keywords:	multi-dwelling building, management, maintenance, renovation, housing legislation, floor ownership

Abstract

The thesis deals with the management of multi-dwelling buildings in different socio-economic systems. The basic objective of management in multi-dwelling buildings, irrespective of socio-economic system, lies in providing operation, maintenance and preservation of essential qualities of multi-dwelling buildings in the manner that it serves its purpose during its lifetime.

The main theme of thesis analyses management of multi-dwelling buildings from different perspectives in the countries of Slovenia, Switzerland and Germany. Comparison of the legislative framework in the field of multi-dwelling buildings is carried out, particularly with regard to organizing management and decision making of the floor owners. Maintenance planning and collection of financial resources for the renovation are analysed as well. Given the demographic change (stagnation of population growth and aging) in selected countries, it is necessary to carry out the renovation of the existing housing fund. To this end, thesis analyses the ability of households to finance renovations of multi-dwelling buildings on their own. The results of the analysis are underpinned by data on the physical condition of multi-dwelling buildings and with details of construction activities at existing multi-dwelling buildings. In order to ensure economic (investment) and social (residence) function of the dwelling, the comparison of different methods to ensure neighbourhood harmony is carried out.

The analysis of management in multi-dwelling buildings in Slovenia, Switzerland and Germany shows that in terms of legislation there are no essential differences. Significant differences occur in the availability of suitable housing for each population strata. Thesis therefore highlights the problems caused by the mass privatization of social housing in Slovenia, which will have to be solved in order to establish effective management of multi-dwelling buildings. As possible solutions, examples of good practice in the management of multi-dwelling buildings in Switzerland and Germany are presented.

ZAHVALA

Za pomoč in podporo pri nastajanju magistrskega dela se iskreno zahvaljujem mentorju, izr. prof. dr. Albinu Rakarju.

KAZALO VSEBINE

1	UVOD	1
2	NAMEN, CILJI, METODA DELA, VIRI	3
	2.1 Namen	3
	2.2 Cilji	4
	2.3 Metoda dela	4
	2.4 Viri ter viri podatkov	5
3	OPREDELITEV TEMELJNIH POJMOV	6
4	KAZALCI ZA UGOTAVLJANJE ZNAČILNOSTI IN UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB	11
5	KRONOLOŠKI PREGLED PODROČJA UPRAVLJANJA Z VEČST. STAVBAMI V SLOVENIJI V OBDOBJU 1950 DO 1991	15
	5.1 Obdobje po II. svetovni vojni (1950 do 1974)	15
	5.1.1 Začetki samoupravljanja z večstanovanjskimi stavbami	16
	5.1.2 Hišni svet	17
	5.1.3 Stanovanjska skupnost	17
	5.2 Obdobje 1974-1991	18
	5.2.1 Celovita ureditev gospodarjenja s stanovanjskimi stavbami	19
	5.2.2 Skupnost stanovalcev z zborom stanovalcev in hišnim svetom	20
	5.2.3 Samoupravna stanovanjska skupnost	21
	5.2.4 Prenos prakse upravljanja večstanovanjskih stavb v družbeni lasti na področje stan. stavb z vzpostavljeno etažno lastnino, stan. stavb v lasti stanovanjskih zadrug in stan. stavb v zasebni lasti	22
	5.3 Vzroki za pomanjkljivo vzdrževanje večstanovanjskih stavb v obd. 1950-1991	23
	5.4 Rešitve problemov pomanjkljivega vzdrževanja večstanovanjskih stavb v obd. 1950-1991	28
6	KRONOLOŠKI PREGLED PODROČJA UPRAVLJANJA Z VEČSTANOVANJSKIMI STAVBAMI V SLOVENIJI PO LETU 1991	31
	6.1 Obdobje 1991-2003	31
	6.1.1 Nova zakonodajna ureditev področja upravljanja v večst. stavbah	33

6.1.2	<i>Privatizacija družbenega stanovanjskega fonda in njene dolgoročne posledice na upravljanje večstanovanjskih stavb v urbanih območjih</i>	36
6.1.3	<i>Alternativni načini privatizacije stanovanjskega fonda, ki bi lahko preprečili propadanje večstanovanjskih stavb</i>	39
6.2.	<i>Obdobje od 2003</i>	39
6.2.1	<i>Pomembnejša zakonska in podzakonska določila</i>	40
6.2.2	<i>Aktualno stanje na področju poslovne dejavnosti upr. s stavbami v Sloveniji</i>	45
6.3	<i>Značilnosti večstanovanjskega fonda v Sloveniji danes</i>	49
6.3.1	<i>Vrednost stanovanjskega fonda</i>	49
6.3.2	<i>Statistični podatki o vrsti prebivališča</i>	49
6.3.3.	<i>Statistični podatki o starosti in vzdrževanosti večstanovanjskih stavb</i>	51
6.3.4	<i>Statistični podatki o gradbeni dejavnosti izvajalcev gradbenih del s poudarkom na prenovitvenih in vzdrževalnih delih</i>	55
6.4	<i>Problematika prenove večstanovanjskih stavb v Sloveniji</i>	60
6.4.1.	<i>Potrebe po energetskih sanacijah večstanovanjskih stavb</i>	62
6.4.2	<i>Zmanjševanje vrednosti večst. stavb kot posledica pomanjkljivega vzdrževanja</i>	62
6.4.3	<i>Finančna sposobnost slovenskih gospodinjstev glede prenov večst. stavb</i>	64
6.4.4	<i>Proces upravljanja večst. stavb kot vezni člen med zakonodajno ureditvijo in uspešnostjo izvajanja prenove</i>	67
6.4.5	<i>Glavne ovire za učinkovito prenovo skupnih delov večstanovanjskih stavb</i>	68
7	ANALIZA SISTEMOV UPRAVLJANJA Z VEČSTANOVANJSKIMI STAVBAMI V EVROPSKIH DRŽAVAH: PRIMER ŠVICE IN NEMČIJE	70
7.1	<i>Švica</i>	71
7.1.1	<i>Značilnosti stanovanjskega fonda v Švici</i>	71
7.1.2	<i>Sistem financiranja nakupa stanovanj in davčna politika na stanovanjskem področju ter njun vpliv na upravljanje večstanovanjskih stavb</i>	77
7.1.3	<i>Zakonodajni okvir upravljanja večstanovanjskih stavb</i>	79
7.1.4	<i>Značilni primeri večstanovanjskih stavb v Švici in razlike v upravljanju</i>	80
7.1.5	<i>Upravljanje večstanovanjske stavbe z vzpostavljeno etažno lastnino v Švici</i>	81
7.1.6	<i>Stanovanjske zadruga</i>	86

7.2 Nemčija	89
7.2.1 Značilnosti stanovanjskega fonda v Nemčiji	89
7.2.2 Sistem financiranja nakupa stanovanj in davčna politika na stanovanjskem področju ter njen vpliv na upravljanje večstanovanjskih stavb	96
7.2.3 Stanovanjska politika Nemčije po združitvi in njen vpliv na upravljanje večstanovanjskih stavb	98
7.2.4 Zakonodajni okvir upravljanja večstanovanjskih stavb	100
7.2.5 Upravljanje večstanovanjske stavbe z vzpostavljeno etažno lastnino v Nemčiji	101
7.2.6 Zunanji upravnik večstanovanjske stavbe v Nemčiji	108
7.2.7 Statistični podatki o gradbeni dejavnosti izvajalcev gradbenih del s poudarkom na prenovitvenih in vzdrževalnih delih v stanovanjskih stavbah	109
8 ODLOČANJE O POSLIH UPRAVLJANJA IN NAČINI FINANCIRANJA PRENOVE SKUPNIH DELOV V VEČSTANOVANJSKI STAVBI	114
8.1 Odločanje o poslih upravljanja	114
8.2 Finančni vidik pri odločanju o poslih upravljanja	117
8.3 Pravna varnost skupnosti lastnikov stanovanj v primeru neplačevanja sorazmernega deleža stroškov, povezanih s skupnimi deli večstanovanjske stavbe, s strani posameznega lastnika	120
8.4 Dolgoročne posledice pomanjkljivega vzdrževanja večstanovanjskih stavb ter njihov vpliv na stanovanjsko sosese	122
9 MOŽNOSTI IN NAČINI ZA ZAGOTAVLJANJE SOSEDSKEGA SOŽITJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH	126
9.1 Pravna podlaga za zagotavljanje sosedskega sožitja	126
9.1.1 Pomen in vloga pogodbe o medsebojnih razmerjih pri upravljanju večstanovanjske stavbe	126
9.1.2 Vloga hišnega reda pri upravljanju z večstanovanjskimi stavbami	129
9.2 Neformalne možnosti in načini za zagotavljanje sosedskega sožitja	133
10 PRIMERJAVA UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB V RAZLIČNIH DRUŽBENO-EKONOMSKIH SISTEMIH: PREGLED ZNAČILNOSTI PODROČJA PREKO KAZALCEV	136

11	PROBLEMSKA PODROČJA UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB V SLOVENIJI IN PREDLOGI MOŽNIH REŠITEV	147
	11.1 Odsotnost dolgoročne in konsistentne stanovanjske politike	147
	11.2 Inštrumenti za reševanje problema prenove večstanovanjskih stavb	148
	11.3 Nekritičen prenos rešitev drugih držav v slovensko stanovanjsko zakonodajo	154
	11.4 Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo	155
	11.5 Nevarnost pojava getoizacije stanovanjskih sosesk	157
	11.6 Pravni status in ekonomski položaj upravnikov	157
	11.7 Odsotnost sodne prakse in učinkovitega inšpekcijskega nadzora	158
	11.8 Odsotnost sosedskega prava med etažnimi lastniki	159
	11.9 Prereguliranost stanovanjske zakonodaje	160
12	ZAKLJUČEK	162
13	POVZETEK	165
13	SUMMARY	167
	VIRI	169

KAZALO PREGLEDNIC

Preglednica 1:	Rekapitulacija finančnega načrta samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Center za leto 1975 (Gradivo za javno razpravo in sejo skupščine samoupravne interesne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana – Center, 1975)	27
Preglednica 2:	Večstanovanjske stavbe z obnovljenimi strehami in fasadami (razredi glede na leto izgradnje večstanovanjske stavbe) (REN, 2011)	53
Preglednica 3:	Standardi vzdrževanja strešne kritine in fasad po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (2004)	54
Preglednica 4:	Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na stanovanjskih/večstanovanjskih stavbah po vrsti del - število dokončanih objektov in vrednost opravljenih del na objektih (Letni pregled gradbeništva, 2001)	56
Preglednica 5:	Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na stanovanjskih/večstanovanjskih stavbah po vrsti del - število dokončanih objektov in vrednost opravljenih del na objektih (Letni pregled gradbeništva, 2002)	57
Preglednica 6:	Vrednost opravljenih investicijskih in rednih vzdrževalnih del na stavbah v Sloveniji v obdobju 2006-2010 (Vrednost opravljenih gradbenih del, Slovenija 2010, 2012)	58
Preglednica 7:	Primerjava investicij v stanovanjsko/večstanovanjsko gradnjo po različnih časovnih obdobjih (po podatkih SURS)	59
Preglednica 8:	Izračun ocene števila gospodinjstev v večstanovanjskih stavbah, ki bodo v prihodnjih petih letih morala soinvestirati v obnovo strehe in/ali fasade	61
Preglednica 9:	Zmanjšanje vrednosti stavb glede na kronološko starost in stopnjo vzdrževanosti po WertR (2006)	63
Preglednica 10:	Ocena deleža izvedenih prenov za izboljšanje energetske v večstanovanjskih stavbah (BEI, IWU, 2010)	93
Preglednica 11:	Struktura stanovanjske gradnje v Nemčiji v obdobju 2000-2010 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 2010)	111
Preglednica 12:	Razpon stroškov za investicije izboljšanja energetske učinkovitosti in popolne modernizacije manjših večstanovanjskih blokov (3-12 stanovanj) v Nemčiji (Walberg et al., 2011)	118
Preglednica 13:	Izračun zbranih sredstev v rezervnem skladu pri minimalnem vplačilu brez upoštevanja obresti v obdobju oktober 2003 januar 2012	119
Preglednica 14:	Primerjava upravljanja večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih preko kazalcev	136

LIST OF TABLES

Table 1:	Recap of the financial plan for self-governing housing community Ljubljana-Center in 1975 (Gradivo za javno razpravo in sejo skupščine samoupravne interesne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana – Center, 1975)	27
Table 2:	Multi-dwelling buildings with renovated roofs and facades (classification by the year of construction) (REN, 2011)	53
Table 3:	Maintenance standards for roofing and facades according to the Rules on maintenance standards of residential buildings and dwellings (2004)	54
Table 4:	Construction activity of contractors in the field of residential buildings by the type of work - number of completed buildings and value of the work carried out on the buildings (Letni pregled gradbeništva, 2001)	56
Table 5:	Construction activity of contractors in the field of residential buildings by the type of work - number of completed buildings and value of the work carried out on the buildings (Letni pregled gradbeništva, 2002)	57
Table 6:	Value of the investment maintenance and ongoing maintenance carried out on the buildings in Slovenia during the period 2006-2010 (Vrednost opravljenih gradbenih del, Slovenija 2010, 2012)	58
Table 7:	The comparison of investment in residential construction in different time periods (according to SURS data)	59
Table 8:	Calculation of the estimated number of households in multi-dwelling buildings which will have to invest in roof and/or facade renovation	61
Table 9:	Decrease in the value of buildings regarding to chronological age and the state of maintenance (WertR, 2006)	63
Table 10:	Estimate of the share of renovations in the field of improved energy efficiency of the multi-dwelling building that has already been carried out (BEI, IWU, 2010)	93
Table 11:	The structure of housing construction in Germany in the period 2000-2010 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 2010)	111
Table 12:	The range of costs for investments in the field of energy efficiency improvement and complete modernization of multi-dwelling buildings (with 3-12 dwellings) in Germany (Walberg e tal., 2011)	118
Table 13:	The calculation of the collected funds in the reserve fund (aimed at investment maintenance) at the minimum payment without taking into account interest over the period October 2003 January 2012	119
Table 14:	Comparison of management of multi-dwelling buildings in different socio-economic systems via indicators	136

KAZALO SLIK

Slika 1:	Upravljanje stanovanj v kontekstu vplivnih dejavnikov (Gruis, Tsenkova, Nieboer, 2009)	10
Slika 2:	Gospodarjenje s stanovanjskimi stavbami po Zakonu o stanovanjskem gospodarstvu (1981)	19
Slika 3:	Upravljanje večstanovanjske stavbe po Stanovanjskem zakonu (1991)	33
Slika 4:	Opredelitve pogojev za upravnika po stanovanjskem zakonu	46
Slika 5:	Razmerje med zborom etažnih lastnikov, upravnikom in upravnim svetom po nemškem WEG	103
Slika 6:	Zaustavitev propadanja stanovanjskih stavb preko boljšega upravljanja premoženja (Tsenkova, 2009)	122

LIST OF FIGURES

Figure 1:	Housing management in the context of the influential factors (Gruis, Tsenkova, Nieboer, 2009)	10
Figure 2:	Management of residential buildings according to the Act on housing management (1981)	19
Figure 3:	Management of multi-dwelling building according to the Housing Act (1991)	33
Figure 4:	The definition of terms for the multi-dwelling building manager according to the Housing Act	46
Figure 5:	The authorities in the field of multi-dwelling building management according to WEG	103
Figure 6:	Halting the deterioration of residential buildings through a better asset management (Tsenkova, 2009)	122

KAZALO GRAFIKONOV

Grafikon 1:	Število dokončanih stanovanj po posameznih letih in razmerje med stanovanji v zasebni in družbeni lasti (Statistični letopis SRS, 1980)	15
Grafikon 2:	Število dokončanih stanovanj po posameznih letih in razmerje med stanovanji v zasebni in družbeni lasti (Statistični letopis SRS, 1990)	18
Grafikon 3:	Prihodki stanovanjskega sklada in poslovnih prostorov (v 1000 din) in delež sredstev, namenjen investicijskemu in tekočemu vzdrževanju stanovanjskih stavb in stanovanj (Statistični letopis SRS, 1980)	25
Grafikon 4:	Delež sredstev (v %) namenjen investicijskemu in tekočemu vzdrževanju stanovanjskih stavb in stanovanj v prihodkih stanovanjskega sklada in poslovnih prostorov (stanarine, subvencije, prihodki lastnikov etažnih stanovanj, ostalo) (Statistični letopis SRS, 1990)	25
Grafikon 5:	Deleži investicij glede na namen vlaganja na področju stanovanjske dejavnosti (1979) (Statistični letopis SRS, 1980)	27
Grafikon 6:	Deleži investicij glede na namen vlaganja na področju stanovanjske dejavnosti (1989) (Statistični letopis SRS, 1990)	28
Grafikon 7:	Stanovanja glede na vrsto najema (Register nepremičnin, 2011)	49
Grafikon 8:	Število večstanovanjskih stavb po številu stanovanj (REN, 2011)	51
Grafikon 9:	Število večstanovanjskih stavb glede na leto njihove izgradnje (REN, 2011)	51
Grafikon 10:	Stanovanjske stavbe z obnovljenimi strehami in fasadami (razredi glede na leto izgradnje večstanovanjske stavbe) (REN, 2011)	52
Grafikon 11:	Razmerje dobe trajanja med posameznimi gradbenimi elementi (Ross, Brachmann, 1997)	53
Grafikon 12 :	Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na večstanovanjskih stavbah po vrsti del - število dokončanih objektov (Letni pregled gradbeništva, 2001)	56
Grafikon 13:	Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na večstanovanjskih stavbah po vrsti del - vrednost opravljenih gradbenih del na večstanovanjskih stavbah (Letni pregled gradbeništva, 2001)	57
Grafikon 14:	Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na večstanovanjskih stavbah po vrsti del - število dokončanih objektov (Letni pregled gradbeništva, 2002)	57
Grafikon 15:	Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na večstanovanjskih stavbah po vrsti del - vrednost opravljenih gradbenih del na večstanovanjskih stavbah (Letni pregled gradbeništva, 2002)	58
Grafikon 16:	Delež opravljenih investicijskih in rednih vzdrževalnih del na stavbah v Sloveniji v obdobju 2006-2010 v 1000 EUR (Vrednost opravljenih gradbenih del, Slovenija 2010, 2012)	59
Grafikon 17:	Breme plačevanja stanovanjskih stroškov za slovenska gospodinjstva v obd. 2005-2010 (Kakovost življenja, 2012)	65
Grafikon 18:	Obremenjenost s stanovanjskimi stroški in stanovanjski stroški v razpoložljivem dohodku, Slovenija (Kakovost življenja, 2012)	66
Grafikon 19:	Stanovanjske stavbe po vrstah (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)	71
Grafikon 20:	Delež večstanovanjskih stavb glede na leto njihove izgradnje (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)	72
Grafikon 21:	Delež izvedenih prenov večstanovanjskih stavb glede na leto izgradnje in obdobje izvedene prenove (Bundesamt für Energie, 2005)	73

Grafikon 22:	Delež izvedenih prenov fasad na večstanovanjskih stavbah po letih izgradnje (Bundesamt für Energie, 2005)	74
Grafikon 23:	Delež izvedenih prenov streh na večstanovanjskih stavbah po letih izgradnje (Bundesamt für Energie, 2005)	74
Grafikon 24:	Delež izvedenih prenov /zamenjave oken v večstanovanjskih stavbah po letih izgradnje (Bundesamt für Energie, 2005)	75
Grafikon 25:	Stanovanja glede na vrsto stanovanjske stavbe (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)	76
Grafikon 26:	Stanovanja glede na vrsto stanovanjske stavbe in lastniški status (leto 2000)	76
Grafikon 27:	Stanovanjske stavbe po vrstah (Bestand an Wohnungen, 2010)	90
Grafikon 28:	Število stanovanjskih stavb glede na število stanovanj in obdobje izgradnje (Dena, 2011)	90
Grafikon 29:	Delež manjših večstanovanjskih stavb glede na opravljene energetske prenove (Walberg, et al., 2011)	92
Grafikon 30:	Stanovanja glede na vrsto stanovanjske stavbe (Bestand an Wohnungen, 2010)	93
Grafikon 31:	Število stanovanj glede na vrsto stanovanjske stavbe in obdobje izgradnje (Dena, 2011)	94
Grafikon 32:	Stanovanja glede na leto izgradnje stanovanjske stavbe (Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte, 2006)	94
Grafikon 33:	Stanovanja glede na lastniški status (Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte, 2006)	95

LIST OF GRAPHS

Graph 1:	Number of dwellings completed through the years and the ratio between privately-owned housing and social housing (Statistični letopis SRS, 1980)	15
Graph 2:	Number of dwellings completed through the years and the ratio between privately-owned housing and social housing (Statistični letopis SRS, 1990)	18
Graph 3:	Income of the housing fund and of the business premises (in 1000 din) and the share of funds allocated to investment maintenance or ongoing maintenance of the housing fund (Statistični letopis SRS, 1980)	25
Graph 4:	The share of funds (%) allocated to investment maintenance or ongoing maintenance of the housing fund within income of the housing fund and of the business premises (Statistični letopis SRS, 1990)	25
Graph 5:	Share of investments according to the purpose of investment in the field of housing (1979) (Statistični letopis SRS, 1980)	27
Graph 6:	Share of investments according to the purpose of investment in the field of housing (1989) (Statistični letopis SRS, 1990)	28
Graph 7:	Dwellings by the type of lease (REN, 2011)	49
Graph 8:	Number of multi-dwelling buildings (classified by the number of dwellings within the building) (REN, 2011)	51
Graph 9:	Number of multi-dwelling buildings by the year of construction (REN, 2011)	51
Graph 10:	Residential buildings with renovated roofs and facades (classification by the year of construction) (REN, 2011)	52
Graph 11:	The lifetime of building elements and the ratio between them (Ross, Brachmann, 1997)	53
Graph 12 :	Construction activity of contractors in the field of multi-dwelling buildings by the type of work - number of completed buildings (Letni pregled gradbeništva, 2001)	56
Graph 13:	Construction activity of contractors in the field of multi-dwelling buildings by the type of work - value of the work carried out on the buildings (Letni pregled gradbeništva, 2001)	57
Graph 14:	Construction activity of contractors in the field of multi-dwelling buildings by the type of work - number of completed buildings (Letni pregled gradbeništva, 2002)	57
Graph 15:	Construction activity of contractors in the field of multi-dwelling buildings by the type of work - value of the work carried out on the buildings (Letni pregled gradbeništva, 2002)	58
Graph 16:	The share of investment and ongoing maintenance carried out on the buildings in Slovenia during the period 2006-2010 in 1000 EUR (Vrednost opravljenih gradbenih del, Slovenija 2010, 2012)	59
Graph 17:	The burden of paying housing costs for Slovenian households between 2005-2010 (Kakovost življenja, 2012)	65
Graph 18:	The burden of housing costs and the share of housing costs in disposable income, Slovenia (Kakovost življenja, 2012)	66
Graph 19:	Residential buildings by type (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)	71
Graph 20:	The share of multi-dwelling buildings by the year of construction (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)	72
Graph 21:	The share of renovations carried out on the multi-dwelling buildings relative to the period of construction and renovation (Bundesamt für Energie, 2005)	73

Graph 22:	The share of facade renovations carried out on the multi-dwelling buildings by the year of construction (Bundesamt für Energie, 2005)	74
Graph 23:	The share of roof renovations carried out on the multi-dwelling buildings by the year of construction (Bundesamt für Energie, 2005)	74
Graph 24:	The share of renovations/replacements of windows carried out on the multi-dwelling buildings by the year of construction (Bundesamt für Energie, 2005)	75
Graph 25:	Graph 25: Dwellings by the type of residential building (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)	76
Graph 26:	Dwellings by the type of residential building and the ownership status (year 2000)	76
Graph 27:	Residential buildings by type (Bestand an Wohnungen, 2010)	90
Graph 28:	The number of residential buildings classified by the number of dwellings within buildings and their construction period (Dena, 2011)	90
Graph 29:	The share of small multi-dwelling buildings where the renovation in the field of improved energy efficiency of the building has already been carried out (Walberg, et al., 2011)	92
Graph 30:	Dwellings by the type of residential building (Bestand an Wohnungen, 2010)	93
Graph 31:	Number of dwellings by the type of residential building and the period of construction (Dena, 2011)	94
Graph 32:	Dwellings by the year of construction (Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte, 2006)	94
Graph 33:	Dwellings by the ownership status (Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte, 2006)	95

KRATICE

AJPES	Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve
BDP	Bruto domači proizvod
BGB	Das Bürgerliche Gesetzbuch
CC_SI	Enotna klasifikacija vrst objektov
EPBD	Energy Performance of Buildings Directive
ESS	Evropski socialni sklad
ESRR	Evropski sklad za regionalni razvoj
EUROSTAT	Statistični urad EU
GURS	Geodetska uprava Republike Slovenije
JSS MOL	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana
KS	Kataster stavb
MOP	Ministrstvo za okolje in prostor
OECD	Organizacija za gospodarsko sodelovanje in razvoj
PRS	Poslovni register Slovenije
REN	Register nepremičnin
SPZ	Stvarnopravni zakonik (UL RS št. 87/2002)
SSRS	Stanovanjski sklad Republike Slovenije
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
SZ	Stanovanjski zakon (UL RS št. 18/1991)
SZ-1	Stanovanjski zakon (UL RS št. 69/2003)
SZ-1A	Zakon spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (UL RS št. 57/2008)
UNECE	United Nations Economic Commission for Europe
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
ZEN	Zakon o evidentiranju nepremičnin (UL RS št. 47/2006)
ZK	Zemljiška knjiga
ZPPLPS	Zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo (UL RS št. 89/1999, 97/2001, 15/2003)
ZVEtL	Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (UL RS št. 45/08, 59/2011)
ZVKSES	Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (UL RS št. 18/2004)

1 UVOD

Z razvojem industrializacije v 19. stoletju se je poleg avtomatizirane proizvodnje začel spreminjati tudi način bivanja. S pojavom mest in naselij mestnega značaja so se pojavile tudi prve večstanovanjske stavbe kot odgovor na povečanje števila delavcev in s tem prebivalcev. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah danes predstavljajo najpogostejšo in najbolj racionalno (z vidika izrabe prostora) obliko reševanja stanovanjskega problema na urbanih področjih. Z izgradnjo večstanovanjskih stavb so se pojavile tudi potrebe po njihovem upravljanju, ki je bilo v začetku omejeno na redno vzdrževanje stavbe z namenom njenega obstoja. Z družbenim in ekonomskim razvojem se je spreminjala tudi vsebina in način upravljanja z večstanovanjskimi stavbami. Upravljanje danes ne predstavlja več le nujno potrebnih vzdrževalnih del, temveč vključuje tudi odločanje in izvajanje investicijskih del, ki odpravljajo funkcionalno zastarelost stavb. Cilj navkljub vedno širšemu obsegu vsebine upravljanja večstanovanjske stavbe ostaja enak, kot je bil na začetku: zagotavljanje obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe na način, da v času svoje življenjske dobe služi svojemu namenu.

Različen družbeno-ekonomski razvoj držav ima za posledico tudi različno stanovanjsko politiko in s tem različne načine upravljanja z večstanovanjskimi stavbami. Tako je Slovenija na področju upravljanja z večstanovanjskimi stavbami v drugačnem položaju v primerjavi z zahodnoevropskimi državami (predvsem Nemčijo), od katerih smo prevzeli znaten del stanovanjske zakonodaje: delež stanovanj v večstanovanjskih stavbah v primerjavi s stanovanji v enodružinskih hišah je relativno nizek; delež najemnih stanovanj v primerjavi z lastniškimi je prav tako med najnižjimi v Evropi. Pri tem bo v Sloveniji potrebno spremeniti miselnost, da je bivanje v stanovanju znotraj večstanovanjske stavbe podobno bivanju v enodružinski stanovanjski hiši. Stanovanje znotraj večstanovanjske stavbe ne more opravljati svoje funkcije brez skupnih delov stavbe. Odločitve v večstanovanjski stavbi ne morejo biti sprejete brez potrebnega soglasja lastnikov stanovanj, ki tvorijo skupnost etažnih lastnikov.

Večina večstanovanjskih stavb se nahaja v urbanih območjih in tvori bivalno jedro večjih slovenskih mest. Poleg naštetega je ena od ključnih razlik tudi v strukturi lastništva večstanovanjskih stavb. V Sloveniji prevladuje t.i. atomizirano lastništvo stanovanj (lastniki stanovanj so posamezne fizične osebe), medtem ko predvsem v Švici in Nemčiji velik delež stanovanj lastniško pripada pravnim osebam (stanovanjske zadruge, podjetja s primarno dejavnostjo gradnje in oddajanja stanovanj v najem, pokojninski skladi, stanovanjski skladi lokalnih skupnosti).

Zastavlja se vprašanje, zakaj stanovanjska zakonodaja omogoča učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb v Nemčiji in Švici, v Sloveniji pa domala identična zakonodaja ne dosega

popolnoma svojega namena? Omenjeno je razvidno predvsem iz podatkov o slabem materialnem stanju večstanovanjskih stavb v Sloveniji.

Propadanje večstanovanjskih stavb zaradi pomanjkanja rednega vzdrževanja in investicijskih 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 tudi 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.

Slovenija tudi po dvajsetih letih še ni uspela rešiti vseh problemov, ki so nastali s prehodom iz socializma v kapitalizem. Izkazalo se je, da sama privatizacija in denacionalizacija stanovanj nista dovolj za vzpostavitev učinkovite stanovanjske politike na področju večstanovanjskih stavb. Naloga bo s primerjavo upravljanja v različnih družbeno-ekonomskih sistemih poskušala prispevati k rešitvam za bolj učinkovito upravljanje z večstanovanjskimi stavbami v Sloveniji.

2 NAMEN, CILJI, METODA DELA, VIRI

2.1 Namen

Namen naloge je povezan s potrditvijo oziroma zavrnitvijo teze: **»Družbeno-ekonomski sistem države vpliva na način upravljanja z večstanovanjskimi stavbami, vendar temeljni cilj upravljanja večstanovanjskih stavb v vseh družbeno-ekonomskih sistemih ostaja enak.«**

Družbeno-ekonomski sistem države sicer opredeljuje več vplivnih dejavnikov. Naloga se zato pri vsebini omejuje predvsem na analiziranje zakonskih ureditev upravljanja večstanovanjskih stavb in prikaz njihovih učinkov v različnih družbenih in ekonomskih razmerah v državah Slovenije, Švice in Nemčije. Pri tem so ostali vplivni dejavniki, ki tvorijo družbeno-ekonomski sistem, omenjeni, njihova podrobnejša analiza pa ni predmet magistrskega dela.

Temeljni cilj upravljanja z večstanovanjsko stavbo je v zagotavljanju obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe na način, da v času svoje življenjske dobe služi svojemu namenu. Načini, kako ta cilj doseči, se seveda spreminjajo hkrati s spreminjanjem družbeno-ekonomskega sistema samega. Naloga temelji na prepričanju, da za doseg cilja upravljanja večstanovanjskih stavb nujno potrebujemo zakonodajno kontinuiteto ter kontinuiteto stanovanjske politike kot celote. S tem namenom sta v nalogo vključeni Švica (kot država z več desetletno kontinuiteto na področju stanovanjske politike) in Nemčija kot država, ki je ravno tako kot Slovenija morala spreminjati stanovanjsko politiko in zakonodajo po združitvi obeh Nemčij.

Magistrska naloga želi izpostaviti tudi vzroke za pomanjkljivo upravljanje večstanovanjskih stavb v Sloveniji in na podlagi analize upravljanja v preteklosti ter primerjave področja upravljanja večstanovanjskih stavb v drugih državah (Švica, Nemčija) poiskati razlike in primere dobre prakse, ki bi jih bilo smiselno vključiti v področje upravljanja večstanovanjskih stavb in stanovanjske politike v Sloveniji.

Na podlagi tega je namen naloge opisati ključne elemente upravljanja v večstanovanjskih stavbah, ki jih moramo v Sloveniji ponovno vzpostaviti, da bo upravljanje smiselno zadostilo vsaj zakonski definiciji upravljanja v večstanovanjski stavbi, pri čemer to ne velja le za novejšo večstanovanjske stavbe in novogradnje, temveč toliko bolj za večstanovanjske stavbe, grajene v času družbene lastnine, ki se danes nahajajo v drugi polovici svoje življenjske dobe. Pri tem naloga v duhu teze poudarja, da ni nujno vseh rešitev vedno iskati samo v tujini, kjer uspešne prakse tudi uspešno tržijo, temveč jih lahko poiščemo tudi v domačem okolju, predvsem, če je bila njihova uspešnost v preteklosti že dokazana.

2.2 Cilji

Cilj naloge je potrditi oziroma zavreči v prvem odstavku zapisano tezo, podati odgovor na vprašanje, zakaj upravljanje določenega dela večstanovanjskih stavb v Sloveniji ne zadosti v celoti zakonski definiciji upravljanja, in opozoriti, kam bi nadaljnja neaktivnost na področju upravljanja večstanovanjskih stavb lahko vodila.

V zvezi s tem bo:

- definiran pojem učinkovitega upravljanja v večstanovanjskih stavbah;
- opredeljeni kazalci, ki nam bodo omogočali neposredno primerjavo upravljanja večstanovanjskih stavb v različnih družbenoekonomskih sistemih;
- izvedena analiza področja upravljanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji od konca II. svetovne vojne do danes s poudarkom na iskanju dobrih praks preteklih obdobj, ki bi jih bilo smiselno vključiti v upravljanje večstanovanjskih stavb danes;
- raziskano področje upravljanja večstanovanjskih stavb v evropskih državah, ki bo podrobneje analizirano na primeru Nemčije in Švice;
- izvedena analiza vpliva strukture stanovanjskega fonda in vpliva lastniške strukture stanovanj in večstanovanjskih stavb na način upravljanja le teh;
- definirani ključni načini iskanja skupne volje lastnikov stanovanj v procesu odločanja o poslih upravljanja v večstanovanjskih stavbah;
- opredeljeni problemi upravljanja z večstanovanjskimi stavbami v Sloveniji, vzroki zanje ter opisane posledice v primeru nadaljnjega pasivnega odnosa do izpostavljenih problemov;
- podan predlog reševanja nekaterih izpostavljenih problemov upravljanja z večstanovanjskimi stavbami v Sloveniji.

2.3. Metoda dela

Naloga je metodološko razdeljena v 2 sklopa. V prvem sklopu, katerega obseg iz same vsebine naloge ne bo v celoti razviden, je pa za nalogo ključnega pomena, je poudarek na *raziskovanju* področja upravljanja v večstanovanjskih stavbah. Poznavanje razvoja področja upravljanja v večstanovanjskih stavbah je namreč ključno za razumevanje dobrih in slabih odločitev sprejetih v preteklosti (in vzrokov zanje) ter posledic, ki so tem odločitvam sledile. Le s poznavanjem preteklega obdobja lahko namreč zagotovimo, da napak iz preteklosti ne bomo ponavljali ter hkrati poskušamo v današnjem času ponovno uveljaviti (nekoč že obstoječe) dobre prakse s tega področja. Raziskovanje samo ni omejeno le na upravljanje večstanovanjskih stavb, temveč zaradi tesne medsebojne povezanosti in soodvisnosti obsega tudi področje stanovanjskega fonda v Sloveniji, področje stanovanjske politike,

značilnosti slovenskih gospodinjstev v odnosu stanovanja in področje stvarnega prava. Za področje stanovanjskega fonda bo za potrebe naloge izvedena tudi prva statistična *analiza* podatkov registra nepremičnin, ki se nanašajo na materialno stanje večstanovanjskih stavb.

Z namenom *primerjave* ter tudi iskanja dobrih praks je v raziskovanje ravno tako vključeno področje upravljanja večstanovanjskih stavb v drugih evropskih državah (s poudarkom na dveh evropskih državah s kontinuiteto na področju upravljanja večstanovanjskih stavb - Nemčiji in Švici). Analizirana je predvsem zakonodajna ureditev v omenjenih državah, pri čemer so značilnosti in učinki upravljanja prikazani s pomočjo izbranih kazalcev. Spoznavanje z ureditvijo in praksami drugih evropskih držav na področju upravljanja večstanovanjskih stavb je smiselno iz več razlogov: skupen evropski trg omogoča prost pretok znanja, dela, kapitala in ljudi tudi na področju upravljanja večstanovanjskih stavb in je hkrati v smislu teze, da na temeljne cilje upravljanja v večstanovanjskih stavbah družbeno-ekonomski sistem nima bistvenega vpliva, pričakovati, da bodo tudi na tem področju slovenska podjetja morala iskati prednost pred tistimi tujimi podjetji, ki bi znala za isto ali nižjo ceno storitev svoje uspešne prakse uveljaviti tudi v slovenskih večstanovanjskih stavbah.

Drugi sklop je usmerjen v *analizo* izbranih procesov upravljanja. Namen je, da se izlušči tiste ključne probleme upravljanja večstanovanjskih stavb in vzroke zanje, ki posledično vodijo v pasivnost skupnosti lastnikov stanovanj, ki se materialno lahko izkazuje tudi v pomanjkljivem vzdrževanju ali celo propadanju večstanovanjskih stavb.

2.4 Viri ter viri podatkov

V nalogi so uporabljeni različni viri, ki so vsebinsko razdeljeni na področja.

Viri:

- zakonodaja (zakoni, podzakonski akti, pravni akti posameznih stanovanjskih skupnosti,...);
- strokovna literatura s področja stanovanjske politike in upravljanja večstanovanjskih stavb;
- članki dnevnega časopisja povezani z upravljanjem večstanovanjskih stavb, stanovanjsko politiko.

Viri podatkov:

- statistični podatki o značilnostih stanovanjskega fonda posameznih držav (državne statistike, ankete);
- državni statistični podatki s področja gradbeništva, prebivalstva in življenjske ravni;
- letna poročila subjektov, ki upravljajo z večstanovanjskimi stavbami v Švici, Nemčiji in Sloveniji;
- register nepremičnin (podatki o večstanovanjskih stavbah).

3 OPREDELITEV TEMELJNIH POJMOV

Stanovanje

V slovenskih uradnih nepremičninskih evidencah (kataster stavb, register nepremičnin) je stanovanje s *tehničnega* vidika definirano kot del stavbe v stanovanjski stavbi; pravno gledano s statusom dela stavbe stanovanje pridobi tudi sposobnost samostojnega pravnega urejanja, torej tudi prometa z nepremičninami.

Stanovanje je z *ekonomskega* vidika tudi dobrina (stanovanjska enota kot del stanovanjskega sklada) ali storitev (uporaba, najem).

Stanovanje je s *socialnega* vidika v vsaki državi posebna kategorija zaradi svoje »socialne funkcije kot zavetišča pred naravnimi nepravilnostmi«. (Mandič, 2006, str. 15)

Nenazadnje je stanovanje »pomemben element socialne varnosti in dostojanstva posameznika« ter v obliki pravice tudi ustavna kategorija. »Ustava Republike Slovenije, ki je veljala do 23. decembra 1991, je v 206. členu jamčila stanovanjsko pravico na stanovanju v družbeni lastnini.¹ Ustava RS iz leta 1991 ne jamči več stanovanjske pravice kot ene od človekovih pravic, pač pa vsebuje v poglavju o gospodarskih in socialnih razmerjih določbo (78. člen), da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.« (Varuh človekovih pravic, 2002)

Večstanovanjska stavba

2. člen Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju SZ-1, SZ-1A) opredeljuje vrste stanovanjskih stavb ter jih glede na število stanovanjskih enot in glede na vrsto rabe razvršča v:

- enostanovanjske stavbe,
- dvo in večstanovanjske stavbe,
- stanovanjske stavbe za posebne namene.²

Pojem dvostanovanjskih in večstanovanjskih stavb, ki so v središču zanimanja naloge, opredeljuje kot »samostojno stoječe stavbe z dvema ali več stanovanji, stanovanjske bloke, stolpiče, stolpnice in podobno.«

¹ S to pravico je ustava občanom zagotavljala pravico, da pod pogoji, ki jih določa zakon, trajno uporabljajo takšno stanovanje za zadovoljevanje osebnih družinskih stanovanjskih potreb. Ob tem je pomembno poudariti, da je ta ustavna določba še veljala ob sprejetju Stanovanjskega zaklona, ki je bil sprejet 11. oktobra 1991, in Zakona o denacionalizaciji, ki je bil sprejet novembra 1991 in je začel veljati 7. decembra istega leta.

² Stanovanjska zakonodaja pozna tudi stanovanjsko poslovne stavbe, medtem ko Zakon o evidentiranju nepremičnin (2006; nadaljevanju ZEN) dejansko rabo stavbe določa standardno glede na prevladujočo rabo v stavbi.

V katastru stavb, kot izvorni evidenci za stavbe, jih identificiramo z razširjeno standardno CC-SI klasifikacijo objektov pod oznakami 1122101, 1122102, 1122103 ter 1122104.³

Upravljanje

Pojem upravljanje zavzema široko področje. Za potrebe magistrske naloge bo uporabljena opredelitev s stvarnopravnega vidika: *»Upravljanje je sestavljeno iz dejanskih in pravnih ukrepov, ki omogočajo, da stvar čim bolj služi svojemu namenu.«* (Rijavec et al., 2006, str. 215)

Upravljanje večstanovanjske stavbe po stanovanjski zakonodaji

Po trenutno veljavnem stanovanjskem zakonu (SZ-1, SZ-1A) je upravljanje večstanovanjske stavbe v 9. členu definirano kot *»sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe.«*⁴

Nemški zakon o stanovanjski lastnini⁵ razume organizirano, načrtovano in kontinuirano upravljanje z stanovanjsko lastnino s ciljem, doseči soglasje in prenos volje lastnikov stanovanj pri upoštevanju ekonomskih pravil.

Zgornja opisa jasno kažeta, da pri upravljanju s stanovanjsko lastnino v večstanovanjski stavbi v prvi vrsti ne gre za upravljanje s stavbo v klasičnem pomenu te besede. Težišče oziroma osrednja točka zanimanja pri upravljanju z večstanovanjsko stavbo ni nepremičnina kot taka, temveč organizacija in predvsem na komunikaciji temelječa pot odločanja ljudi (lastnikov stanovanj v večstanovanjski stavbi). S tem postanejo nosilni elementi pri opravljanju te naloge naslednji pojmi: komunikacija, organizacija, povezovanje, izvajanje.

³1122101 - stanovanje v stavbi s tri do pet stanovanj
1122102 - stanovanje v stavbi s šest do dvajset stanovanji
1122103 - stanovanje v stavbi z enaindvajset do petdeset stanovanji
1122104 - stanovanje v stavbi z več kot petdeset stanovanji

⁴ *»Določbe glede upravljanja veljajo tudi za večstanovanjske stavbe, v katerih je vzpostavljena dejanska etažna lastnina, posamezni deli pa še niso vpisani v zemljiško knjigo.«* (SZ-1, 2003)

Opredelitev dejanske etažne lastnine, ki ni pravno urejena z vpisom v zemljiško knjigo, pomeni popolno odstopanje od načel Stvarnopravnega zakonika – pojem »dejanska« etažna lastnina, ki ni vpisana v zemljiško knjigo, je zelo vprašljiv, saj etažna lastnina nastane izključno z vpisom v zemljiško knjigo. Protislovje je še večje, saj 12. člen SZ-1 določa, da je večstanovanjska stavba lahko v etažni lastnini le pod pogoji, ki jih določa stvarnopravni zakonik (v nadaljevanju SPZ).

Razmerje med SPZ in SZ-1: SZ-1 v glavnem upošteva temeljno ureditev etažne lastnine v SPZ, vendar vsebuje tudi nekatere specialne, ne povsem usklajene rešitve. Pri tem izrecno poudarja, da za stanovanjsko področje primarno velja njegova ureditev lastninskopravnih razmerij in upravljanja, šele subsidiarno pa določbe SPZ (drugi odstavek 1. člena SZ-1).

⁵ WEG-Wohnungseigentumsgesetz; Juhart, Tratnik in Vrenčur (2007) v knjigi Stvarno pravo prevajajo termin Wohnungseigentum kot stanovanjska lastnina.

Posebno težo upravljanju večstanovanjskih stavb daje tudi dejstvo, da ne gre za upravljanje katerekoli stvari oziroma vrste stavb, temveč gre za upravljanje stavb, v katerih so stanovanja s svojo zgoraj opisano socialno funkcijo.

Učinkovito upravljanje večstanovanjske stavbe

Za potrebe magistrske naloge sta zgoraj navedena pojma upravljanja s stvarjo in upravljanja večstanovanjske stavbe združena in opredeljena v pojmu *učinkovito upravljanje večstanovanjske stavbe*.

Učinkovito upravljanje večstanovanjske stavbe pomeni izvajanje ukrepov, ki skupnosti lastnikov stanovanj omogočajo, da stavba kot celota v času svoje življenjske dobe služi tako svoji ekonomski (investicija) kot socialni (stanovanje) funkciji.

Ekonomska in socialna funkcija *večstanovanjske* stavbe bosta izpolnjeni če bo zagotovljena vsaj:

- sposobnost sodelovanja in sprejemanja odločitev skupnosti lastnikov stanovanj za redno vzdrževanje stavbe in dela, ki presegajo redno vzdrževanje,
- sposobnost financiranja rednega vzdrževanja stavbe in del, ki presegajo redno vzdrževanje,
- sposobnost sprejemanja odločitev skupnosti lastnikov stanovanj o pravilih bivanja v večstanovanjski stavbi in s tem zagotavljanje sosedskega sožitja z možnostjo učinkovitega sankcioniranja kršiteljev po pravni poti.

Zapisana definicija nam bo služila kot kriterij presoje ali lahko upravljanje večstanovanjskih stavb v določenem družbeno-ekonomskem sistemu opredelimo kot učinkovito.

Kazalci za ugotavljanje (merjenje) učinkovitosti upravljanja večstanovanjske stavbe

Učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb, kot je opredeljeno zgoraj, bo merjeno preko kazalcev, ki bodo omogočali neposredno primerjavo področja upravljanja večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih.

Upravnik večstanovanjske stavbe

Stanovanjski zakon (SZ-1A) v 48. členu opredeli upravnika kot pooblaščenca etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe, in skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov.

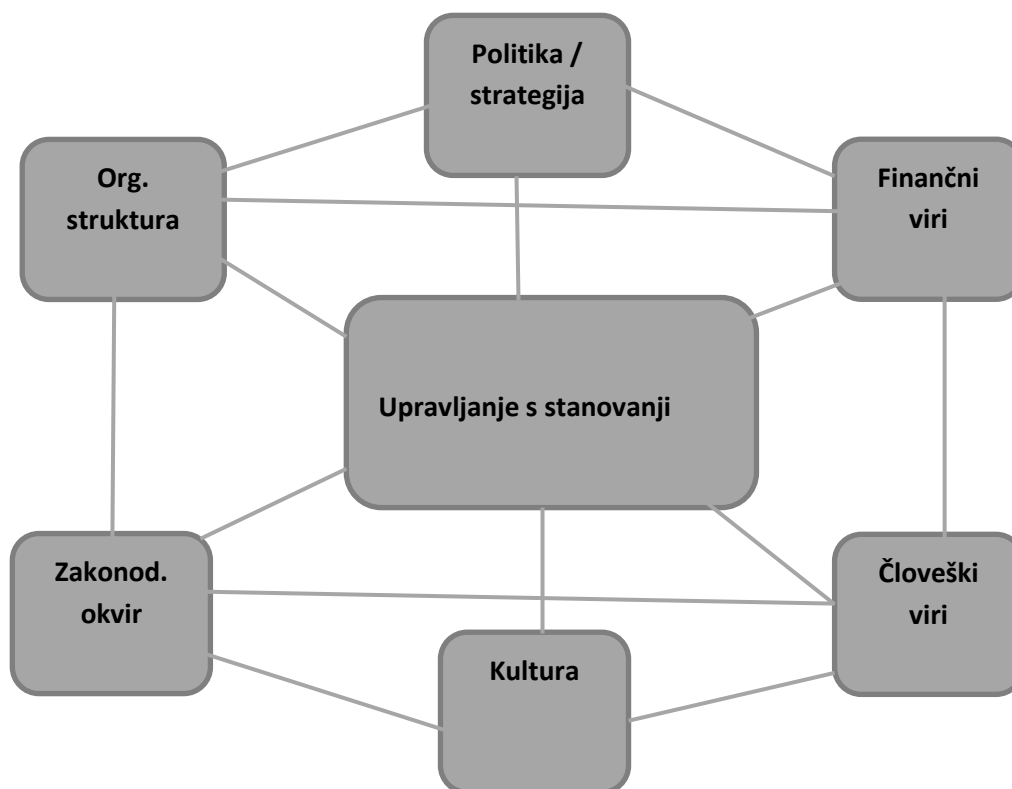
Prav tako pa tudi določi, kdaj mora večstanovanjska stavba nujno imeti upravnika in kdo opravlja naloge upravnika, če ga stavba nima:

- če ima večstanovanjska stavba več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika;
- v večstanovanjskih stavbah, kjer določitev upravnika ni obvezna in upravnik ni določen, morajo etažni lastniki sami zagotoviti izvrševanje vseh poslov, ki po tem zakonu sodijo v krog opravljanja upravniških storitev.

Model upravljanja s stanovanji/večstanovanjskimi stavbami v kontekstu vplivnih dejavnikov (raznolikosti družbeno-ekonomskih sistemov)

Naloga ima namen preučiti upravljanje večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih. Značilnosti posameznega družbeno-ekonomskega sistema lahko opišemo tudi na podlagi dejavnikov, ki vplivajo nanj. Pri tem je poudarek naloge na analizi zakonodajne ureditve in njenih učinkov. Ostali vplivni dejavniki so v nalogi omenjeni, vednar niso podrobneje analizirani. Za lažje razumevanje, kateri vplivni dejavniki, poleg zakonodajnega okvira, sestavljajo oziroma definirajo posamezen družbeno-ekonomski sistem, je v nadaljevanju predstavljen kontekst vplivnih dejavnikov (Gruis, Tsenkova in Nieboer, 2010):

- stanovanjska politika / strategija (organiziranost stanovanjskega področja na nivoju države, lokalnih skupnosti);
- zakonodajni okvir (zakonodaja in postopki, ki urejajo upravljanje s stanovanji);
- organizacijska struktura (institucije in organizacijska struktura, povezana z različnimi funkcijami upravljanja stanovanj);
- finančni viri (finančni viri, ki so na voljo in se uporabljajo za upravljanje stanovanj);
- kultura (skupne vrednote, standardni in vedenje ljudi in organizacij vpletenih v upravljanje stanovanjskih stavb);
- človeški viri (razpoložljiva delovna moč, znanje in spretnosti/izkušnje).



Slika 1: Upravljanje stanovanj v kontekstu vplivnih dejavnikov (Gruis, Tsenkova in Nieboer, 2009, str.15)

Figure 1: Housing management in the context of the influential factors (Gruis, Tsenkova in Nieboer, 2009, str.15)

Vsi vplivni dejavniki na upravljanje s stanovanji naj bi težili k istemu cilju – upravljanju z večstanovanjsko stavbo/stanovanji z namenom ohranjanja njene funkcije ne glede na razlike med posameznimi dejavniki znotraj posameznih držav. Naloga ima v nadaljevanju za cilj poiskati tiste značilnosti vplivnih dejavnikov, ki so najbolj vplivale na sedanje stanje na področju stanovanjskega gospodarstva v Sloveniji, Švici in Nemčiji.

4 KAZALCI ZA UGOTAVLJANJE ZNAČILNOSTI IN UČINKOVITOSTI UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Z namenom ugotavljanja značilnosti upravljanja v večstanovanjskih stavbah so bile definicije upravljanja, opisane v predhodnem poglavju, razčlenjene na vsebinska področja, znotraj katerih so v nadaljevanju postavljeni kazalci, ki nam bodo omogočali neposredno primerjavo sistemov upravljanja v različnih družbenoekonomskih sistemih ter ugotavljanja, ali upravljanje večstanovanjskih stavb v celoti ali le delu stanovanjskega fonda v Sloveniji zadosti definiciji učinkovitega upravljanja.

Če upravljanje večstanovanjske stavbe pomeni ukrepanje (sprejemanje in izvrševanje odločitev) z namenom *obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe, je jasno, da je cilj upravljanja* doseči soglasje in prenos volje lastnikov stanovanj ob upoštevanju ekonomskih pravil.

V okviru naštetega lahko značilnosti upravljanja večstanovanjskih stavb in dejavnikov, ki posredno vplivajo na upravljanje večstanovanjskih stavb, opišemo preko več vsebinskih področij; za vsako od področij je naštet seznam kazalcev, s katerimi bomo v magistrski nalogi opisali značilnosti in ugotavljali učinkovitost upravljanja v večstanovanjskih stavbah: na eni strani v Sloveniji od konca druge svetovne vojne do sprejetja stanovanjskega zakona (SZ-1, 2003) in njegovih dopolnil (SZ-1A, 2008) ter na drugi strani v Švici in Nemčiji.

V nadaljevanju so predstavljena vsebinska področja, ki so bila predmet analize v nalogi ter so povezana s področjem upravljanja večstanovanjskih stavb; za posamezno vsebinsko področje so izbrani in opredeljeni posamezni kazalci, s katerimi bo mogoče meriti učinkovitost upravljanja večstanovanjskih stavb.

Kontinuiteta zakonodaje:

- kontinuiteta stanovanjske zakonodaje (da/ne);
- kontinuiteta stvarnopravne zakonodaje (da/ne).

Organizacija upravljanja in odločanja:

- določeni organi upravljanja, odločanja in način odločanja (da/ne);
- določeni posli upravljanja in zahtevano soglasje (da/ne);
- sklepčnost zbora lastnikov stanovanj (opredelitev);
- posli, ki zahtevajo večinsko soglasje (opredelitev);
- posli, ki zahtevajo kvalificirano večino oz. 75% soglasje (opredelitev);
- posli, ki zahtevajo 100% soglasje (opredelitev).

Načrtovanje vzdrževalnih del in zbiranje finančnih sredstev:

- določeno obvezno načrtovanje vzdrževalnih del (da/ne; časovno obdobje);
- določeno obvezno zbiranje finančnih sredstev (da/ne);
- uspešnost zbiranja sredstev v rezervnem skladu (višina mesečnih prispevkov);
- vzpostavljen način delitve stroškov rednih in investicijskih vzdrževalnih del (da/ne);
- obveznost letnega zaključnega računa (poročila upravnika) (da/ne).

Sposobnost gospodinjstev za financiranje investicijskih prenov večstanovanjskih stavb:

- delež razpoložljivega dohodka gospodinjstva, namenjen varčevanju (v %);
- standard kupne moči gospodinjstev (primerjava s povprečjem EU);
- stopnja obremenjenosti gospodinjstev s stanovanjskimi stroški (v%; glede na različen lastniški in finančni položaj gospodinjstev).

Gradbena zakonodaja:

- predpisana življenjska doba gradbenih elementov in naprav (da/ne);
- predpisan način rednega vzdrževanja elementov in naprav v večstanovanjski stavbi (da/ne);
- predpisan način investicijskega vzdrževanja elementov in naprav v večstanovanjski stavbi (da/ne).

Materialno stanje večstanovanjskih stavb in uspešnost večjih investicijskih vzdrževalnih del:

- delež večstanovanjskih stavb starejših od 30 let⁶ (potrebne investicije v obnovo/zamenjavo strehe, fasade, izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe);
- delež večstanovanjskih stavb starejših od 60 let (potrebne investicije v obnovo/zamenjavo strehe, fasade, izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe, odprava funkcionalnega zastarevanja stavb);
- delež večstanovanjskih stavb starejših od 30 let z izvedenimi prenovami strehe, fasade ali izvedeno toplotno izolacijo;
- delež stavb starejših od 60 let z izvedenimi prenovami strehe, fasade ali izvedeno toplotno izolacijo.

Gradbena industrija na področju stanovanjskih stavb:

- investicije v gradbeništvo na obstoječih stanovanjskih stavbah v razmerju do novogradenj (redna vzdrževalna dela, prenove, modernizacija – delež posameznih vrst investicij kot pokazatelj uspešnosti upravljanja stanovanjskih stavb).

⁶ Mejna starost za prenavo večstanovanjskih stavb je 30 let: predvsem obnovo/zamenjavo strehe in fasade; tudi dela, ki presegajo redno vzdrževanje in predstavljajo odpravo funkcionalnega zastarevanja – vgradnja dvigal, podzemne garaže,....

Varnost lastninske in drugih stvarnih pravic na stanovanju in na skupnih delih stavbe:

- obveznost vpisa večstanovanjskih stavb v zemljiško knjigo z vzpostavitvijo solastnine ali etažne lastnine (da/ne).

Sosedsko sožitje:

- obveznost sprejetja hišnega reda (da/ne);
- zakonodaja spodbuja samoupravljanje večstanovanjskih stavb (da/ne);
- skupnost lastnikov stanovanj ima neposredno moč ukrepanja proti posameznemu lastniku v primeru kršitev določil hišnega reda (da/ne).

Pogoji za razvijanje socialnega kapitala stanovalcev:

- lastniški status večstanovanjskih stavb (opisno);
- delež večstanovanjskih stavb z več kot šestimi stanovanji (v % glede na vse večstanovanjske stavbe).

Pravna (sodna) praksa in inšpekcijski nadzor:

- določen inšpekcijski organ na stanovanjskem področju (da/ne);
- izključitvena tožba (da/ne);
- nepravdni postopki v zvezi z deli, ki presegajo obvezno investicijsko vzdrževanje (odprava funkcionalnega zastarevanja/ izboljšanje energetske učinkovitosti) (da/ne);
- nepravdni postopki v zvezi z obveznim investicijskim vzdrževanjem (da/ne);
- učinkovita izterjava neporavnanih obveznosti posameznih lastnikov do skupnosti etažnih lastnikov (da/ne).

Strokovnost upravljalcev večstanovanjskih stavb (upravljanje kot poslovna dejavnost):

- vloga pogodbeni upravnika le kot izvršilnega organa volje skupnosti lastnikov stanovanj (da/ne);
- določene minimalne zakonske zahteve za opravljanje upravljanja večstanovanjskih stavb kot gospodarske dejavnosti – licenciranje (da/ne);
- združevanje upravnikov v organizacije – obveznost (da/ne);
- obvezna izobraževanja za člane zbornic/organizacij s področij zakonodaje, tehnoloških novosti za zagotavljanje zadovoljive ravni strokovnosti (da/ne).

Dostopnost primernih oblik reševanja stanovanjskega problema za posamezne družbene sloje:

- lastniško stanovanje je bilo vedno dostopno le lastnikom, ki so finančno sposobni nakupa in vzdrževanja stanovanja in skupnih delov večstanovanjske stavbe (da/ne);
- poleg lastništva stanovanja so mogoče tudi varne dolgoročne rešitve stanovanjske problema z najemom (da/ne).

Pomembnost področja upravljanja večstanovanjskih stavb za državo:

- delež prebivalcev države, ki živi v večstanovanjskih stavbah (v%);
- delež prebivalcev države, ki živi v večstanovanjskih stavbah na urbaniziranih področjih (gostota preb. večja od 500 preb./km²);
- stanovanjski primanjkljaj/presežek stanovanj v večstanovanjskih stavbah (št. presežnih/manjkajočih stanovanj; delež presežnih/manjkajočih stanovanj glede na celotno število stanovanj v stanovanjskem fondu posamezne države);
- kazalci demografskega stanja in kazalci demografske napovedi do leta 2050.

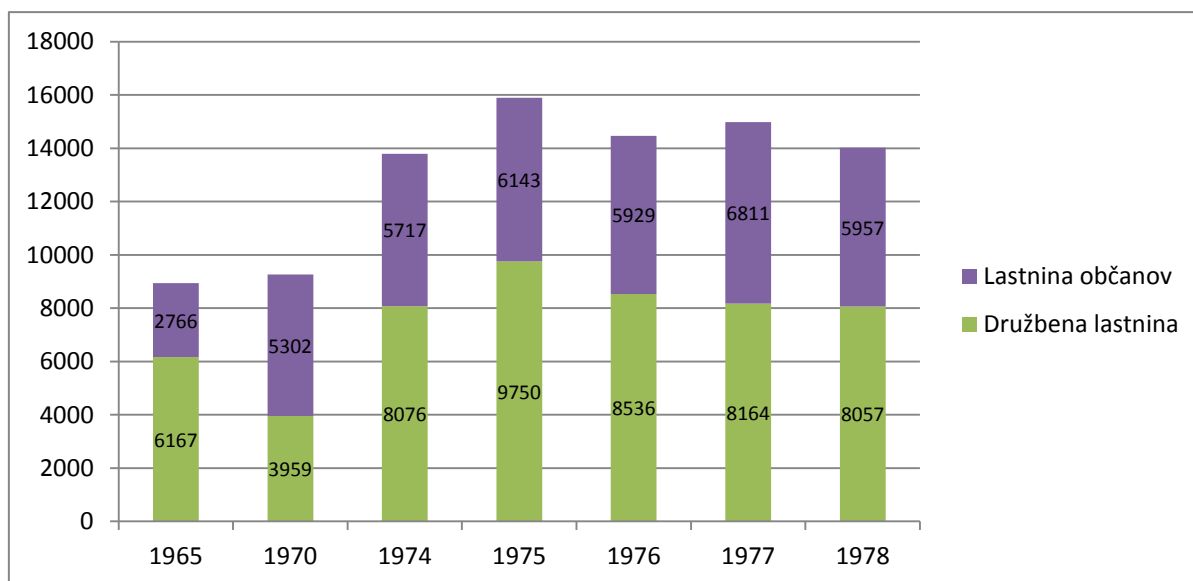
Primerjava področja upravljanja v državah Slovenije, Nemčije in Švice preko opisanih kazalcev nam bo omogočila vpogled v razlike med načini upravljanja z večstanovanjskimi stavbami. Z namenom razumevanja sedanjega stanja na področju večstanovanjskih stavb v omenjenih državah, predvsem pa v Sloveniji, je v nadaljevanju izveden kronološki pregled področja upravljanja z večstanovanjskimi stavbami.

5 KRONOLOŠKI PREGLED PODROČJA UPRAVLJANJA Z VEČSTANOVANJSKIMI STAVBAMI V SLOVENIJI V OBDOBJU 1950 DO 1991

Upravljanje večstanovanjskih stavb v polpreteklem obdobju je sledilo razvoju samih družbenogospodarskih razmer v državi. Glede na obseg družbenih in gospodarskih sprememb so v nadaljevanju poudarjeni mejniki posameznega obdobja, ki so vsak na svoj način zaznamovali tudi način upravljanja z večstanovanjskimi stavbami.

5.1 Obdobje po II. svetovni vojni (1950 do 1974)⁷

Po Klemenčiču (1985) lahko stanovanjske stavbe v letih po II. svetovni vojni delimo na 3 nivoje glede na lastništvo: državni, zadružni, zasebni⁸. Temu ustrezno je bilo prilagojeno tudi njihovo upravljanje. Osredotočili se bomo na stanovanjske stavbe v državni lasti, saj so to večinsko večstanovanjske stavbe, ki se nahajajo v urbaniziranih območjih in je bil njihov delež največji.



Grafikon 1: Število dokončanih stanovanj po posameznih letih in razmerje med stanovanji v zasebni in družbeni lasti (Statistični letopis SRS, 1980)

Graph 1: Number of dwellings completed through the years and the ratio between privately-owned housing and social housing (Statistični letopis SRS, 1980)

⁷ Uredba o upravljanju stanovanjskih hiš, 1953; Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastni iz leta 1974.

⁸ Državna najemna stanovanja, najemna stanovanja v lastni stanovanjskih zadrug, stanovanja v lasti fizičnih oseb.

Za obdobje po II. svetovni vojni je značilen porast gradnje stanovanj, tudi večstanovanjskih stavb v državni (kasneje družbeni) lastnini. Če so stanovanja, ki so bila lastnina občanov, predstavljala predvsem enodružinske stanovanjske hiše na podeželju ali obrobju mest, so bile večstanovanjske stavbe v družbeni lasti grajene predvsem na območjih mest in naselij mestnega značaja. Hkrati z izgradnjo stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je začel tudi sistemsko vzpostavljati način upravljanja z njimi. Pred II. svetovno vojno večstanovanjskih stavb v takem obsegu glede števila stavb in števila stanovanjskih enot v njih praktično ni bilo, zato tudi ni bilo potrebe po sistemski ureditvi tega področja.

Upravljanje posamezne stanovanjske stavbe v državni lasti se je odvijalo preko državnega organa, ki je imenoval upravitelja stavbe (opravljal je zadeve redne uprave in bil neposredno odgovoren za redno vzdrževanje in pravilno uporabljanje stanovanjske stavbe, prostorov v njej, naprav in instalacij). Podobno je veljalo za zadruge. *»Upravitelj stanovanjske stavbe je bil v bistvu podaljšana roka pristojnega državnega organa. Stanovanja v teh poslopih so se obravnavala kot najemna in njihovi uporabniki kot najemniki.«* (Klemenčič, 1985, str. 265).

5.1.1 Začetki samoupravljanja z večstanovanjskimi stavbami

Z izročitvijo državnih podjetij v upravljanje delavcem je pojem državne lastnine nadomestil nov pojem - splošno ljudsko premoženje in s tem krepitev samouprave, kot načina gospodarjenja. Spremembe so bile vidne tudi v republiškem zakonu o vzdrževanju stanovanjskih poslopij iz 1950 (UL LRS, št. 20-105/50), ki uvaja zametek stanovanjskega samoupravljanja z vzpostavitvijo hišnih svetov (Klemenčič, 1985). Njihova naloga je bila v začetku omejena na podporo pri upravljanju in vzdrževanju stanovanjskih stavb – v upanju, da bo vključevanje stanovalcev v upravljanje spodbudilo tudi njihov interes po aktivnem vključevanju in s tem izboljšanju upravljanja in vzdrževanja stanovanjskih stavb.⁹

Resnično stanovanjsko samoupravljanje je bilo vzpostavljeno leta 1953 z uveljavitvijo zvezne uredbe o upravljanju večstanovanjskih hiš (UL FLRJ, št. 52-432/53). Po tej uredbi stanovanjske hiše v družbeni lasti upravljajo mestne občine in stanovalci po svojih hišnih svetih in stanovanjskih skupnostih na podlagi svoje pravice do stanovanja (Klemenčič, 1985).

Vključevanje prebivalcev stanovanjskih stavb v upravljanje le teh je bilo torej že od začetka prepoznano kot ključnega pomena za upravljanje s stanovanjskimi stavbami in je vse od takrat tudi ena od stalnic stanovanjske zakonodaje.

⁹ V začetnem obdobju so se hišni sveti ustanavljali le v večstanovanjskih stavbah z večjim številom stanovanj.

5.1.2 Hišni svet

Glede na število stanovanj v večstanovanjskih stavbah (več kot 20 stanovanj v povprečju v stavbah zgrajenih po letu 1960) je bilo neupravičeno pričakovati, da lahko vsi stanovalci aktivno sodelujejo pri opravljanju nalog, ki jih je zakonodaja dodelila hišnim svetom. Hišni svet je torej postal prvo predstavniško telo stanovalcev v večstanovanjski stavbi.

Hišni svet se je ustanovil za vsako stanovanjsko stavbo. Izvolili so ga izmed sebe stanovalci za tekoče koledarsko leto. Med pristojnostmi hišnega sveta (katerih poudarek je bil na vzdrževalnih nalogah) so bile med drugim sklepanje o uporabi sredstev sklada za vzdrževanje in amortizacijskega sklada, odločanje o popravilih stavbe in stanovanj, nadzor nad izvršitvijo popravil, nadzor nad delom hišnika. Vse to nakazuje, da so bili hišni sveti na podlagi teh pristojnosti samoupravni gospodarji v svojih hišah (Klemenčič, 1985).

5.1.3 Stanovanjska skupnost

Stanovanjska skupnost se je ustanovila za več stavb. V primerjavi s hišnim svetom je imela lastnost pravne osebe in je bila kot taka nosilec pravic in obveznosti, ki so izvirale iz pogodb, ki so se sklenile v zvezi z upravo in vzdrževanjem hiš v stanovanjski skupnosti (imela je upravo stanovanjske skupnosti, ki je bila operativni organ stanovanjske skupnosti). Vodilni organ stanovanjske skupnosti je bil svet stanovanjske skupnosti; sestavljen je bil iz predstavnikov hišnih svetov (Klemenčič, 1985).

S stanovanjsko skupnostjo so bili poleg upravljanja večstanovanjskih stavb vzpostavljeni zametki upravljanja tudi na ravni stanovanjske soseske. Žal je bila sposobnost upravljanja širšega območja (soseske) večstanovanjskih stavb z letom 1991 prekinjena in je danes odvisna predvsem od sposobnosti usklajevanja posameznih upravnikov večstanovanjskih stavb v posamezni soseski.

Za ključne značilnosti začetnega obdobja upravljanja s stanovanjskimi stavbami v Sloveniji (do leta 1974) lahko izpostavimo (Klemenčič, 1985):

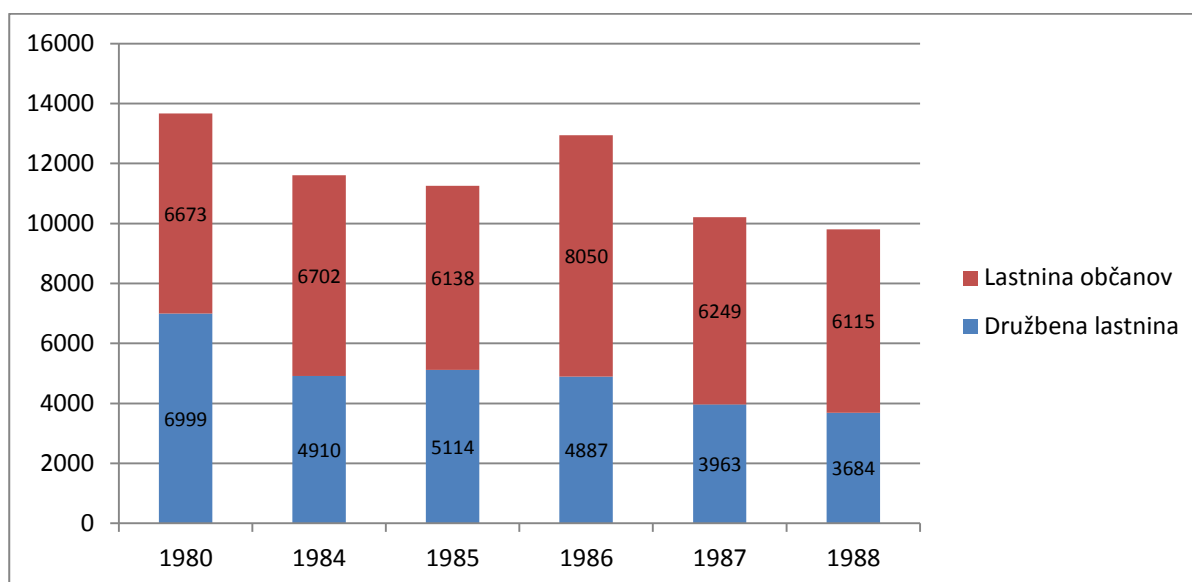
- širok krog pristojnosti hišnega sveta (zaradi novosti in neizkušenosti se je učinkovitost in uspešnost delovanja pokazala šele z leti¹⁰);
- svet stanovanjske skupnosti je izvajal predvsem nadzorne funkcije (ni bil prisoten pri konkretnem upravljanju s stavbami);

¹⁰ Ena izmed ključnih ugotovitev začetnega obdobja je, da spremembe na področju upravljanja večstanovanjskih stavb terjajo čas, preden dosežejo svoj namen in učinek. Snovalci stanovanjskega zakona iz leta 1991 so ob spremembi načina upravljanja večstanovanjskih stavb, ki je popolnoma prekinil s prakso predhodnega obdobja, pozabili upoštevati to dejstvo.

- uspešnost upravljanja s stavbami v stanovanjski skupnosti je bila odvisna od delovanja uprave stanovanjske skupnosti.

5.2 Obdobje 1974-1991

Konec leta 1979 je sklad stanovanjskih stavb v državni lasti predstavljal 19.779 stavb, v katerih je bilo 187.965 stanovanj (Statistični letopis SRS, 1980). Konec naslednjega desetletja (1988) je stanovanjski fond Slovenije predstavljal 679.030 stanovanj. Leta 1988 je sklad stanovanjskih stavb v državni lasti predstavljal 19.990 stavb, v katerih je bilo 240.455 stanovanj, ki so se v veliki večini nahajala v mestih in naseljih mestnega tipa (Statistični letopis SRS, 1990).



Grafikon 2: Število dokončanih stanovanj po posameznih letih in razmerje med stanovanji v zasebni in družbeni lasti (Statistični letopis SRS, 1990)

Graph 2: Number of dwellings completed through the years and the ratio between privately-owned housing and social housing (Statistični letopis SRS, 1990)

V obdobju 1974 -1990 je število novozgrajenih stanovanj v družbeni lasti na letni ravni začelo padati v primerjavi z obdobjem 1950-1974. V letih 1965-1974 je bilo letno zgrajenih povprečno 4.500 stanovanj v lasti občanov in 6.000 stanovanj v družbeni lastnini, medtem ko je v obdobju 1980-1988 bilo zgrajenih letno v povprečju 6.700 stanovanj v privatni lasti ter povprečno 5.000 stanovanj v družbeni lasti. Razmerje med številom novozgrajenih stanovanj v lasti občanov in številom stanovanj zgrajenih v družbeni lasti se je ravno tako spremenilo v korist stanovanj v lasti občanov. Izjemna rast števila novih stanovanj in hkrati potrebe po obnovi obstoječega stanovanjskega fonda v družbeni lasti (prve povojne stavbe so bile leta 1980 stare že okoli 30 let) so zahtevali tudi dokončno zakonsko ureditev na področju upravljanja večstanovanjskih stavb.

5.2.1 Celovita ureditev gospodarjenja s stanovanjskimi stavbami

Zakon o stanovanjski skupnosti iz leta 1974 (UL SRS št. 8-57/74) je okrepil vlogo samoupravnih stanovanjskih skupnosti na dva načina: oblikovanje velike stanovanjske skupnosti v občini in na drugi strani prevzemanje vodilne vloge v stanovanjskem gospodarstvu v družbeni lastnini. Posledica tega razvoja je bilo oblikovanje samoupravne stanovanjske skupnosti, ki je bila opredeljena v zakonu o stanovanjskem gospodarstvu 1981 (Klemenčič, 1985).

Dokončno oblikovanje celotne ureditve stanovanjskega gospodarstva je posledica sprejetja krovnega zakona s tega področja (Zakon o stanovanjskem gospodarstvu, UL SRS št. 3-220/81). Zakon je med drugim določal, da stanovalci pravice in obveznosti pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi stavbami v družbeni lastnini uresničujejo v dveh oblikah (Klemenčič, 1985):

- skupnost stanovalcev,
- stanovanjska skupnost.



Slika 2: Gospodarjenje s stanovanjskimi stavbami po Zakonu o stanovanjskem gospodarstvu (1981)

Figure 2: Management of residential buildings according to the Act on housing management (1981)

Vloga skupnosti stanovalcev je bila pri neposrednem gospodarjenju z večstanovanjsko stavbo, medtem ko je vloga samoupravne stanovanjske skupnosti obsegala celotni fond družbenih stanovanj v posamezni občini (več občinah). Stanovalci so odločali o nalogah rednega vzdrževanja in jih tudi izvajali (običajno preko hišnika), medtem ko so bile strokovno – tehnične naloge s področja

upravljanja vključno z delitvijo sredstev za investicije (novogradnje, investicijsko vzdrževanje) domena samoupravnih stanovanjskih skupnosti.

5.2.2 Skupnost stanovalcev z zborom stanovalcev in hišnim svetom

Skupnost stanovalcev je dejansko gospodarila z večstanovanjsko stavbo in je imel tudi lastnost pravne osebe. Skupnost stanovalcev so ustanovili stanovalci na zboru stanovalcev v večstanovanjski stavbi, ki ima pet ali več stanovanj. Stanovanjske stavbe, ki imajo manj kot pet stanovanj, so oblikovale skupnost stanovalcev s sosednjimi stanovanjskimi stavbami.

Skupnost stanovalcev ima dva organa (Klemenčič, 1985):

- zbor stanovalcev, ki ga sestavljajo stanovalci v stavbi (sprejema statut skupnosti stanovalcev, voli hišni svet, predsednika hišnega sveta, sprejem srednjeročnega plana gospodarjenja s stavbo, sprejem programa vzdrževanja, prenove, upravljanja in obratovanja stavbe; sprejem aktov o medsebojnih pravicah in obveznostih stanovalcev pri gospodarjenju s stanovanjsko stavbo; sprejem finančnega načrta in zaključnega računa o vseh sredstvih s katerimi se upravlja);
- hišni svet, ki ga izvoli zbor stanovalcev (je operativni organ, ki skrbi za smotrno gospodarjenje s stanovanji in stavbo; skrbi za izvajanje vseh vzdrževalnih del v stanovanjski hiši; skrbi za operativno izvajanje del pri uporabi stanovanjske hiše; vodi poslovne knjige za skupnost stanovalcev; sklepa pogodbe o oddaji nalog in opravil v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjskimi hišami; pripravlja osnutke statuta, programov finančnih načrtov, zaključnih računov in drugih aktov, ki jih sprejema zbor stanovalcev in jih daje stanovalcem v razpravo; skrbi za izvajanje hišnega reda; zastopanje skupnosti stanovalcev opravlja predsednik hišnega sveta, ki zastopa skupnost stanovalcev kot pravno osebo in ima splošno pooblastilo za sklepanje pravnih poslov v imenu stanovalcev).

Iz obveznosti in pooblastil je razvidno, da so skupnosti stanovalcev z vidika sprejemanja odločitev suvereno upravljale z večstanovanjskimi stavbami. Zakon je predvideval posege zunanjih institucij le v primeru neizvajanja z zakonom določenih nalog ali v primeru neizvolitve hišnega sveta.

»Skupnost stanovalcev v obliki od leta 1981 naprej zavzema v hišni samoupravi zelo pomembno mesto z obsežnimi pristojnostmi in je v znatni meri nadomestila predhodno pristojnost stanovanjske skupnosti v gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. v tem smislu lahko rečemo, da se je oblikovalo stanovanjsko (samo)upravljanje od spodaj navzgor.« (Klemenčič, 1985, str. 277)

Ovira pri delovanju hišnih svetov so bili v tistem času poleg manjka finančnih sredstev v skladih tudi slabo organizirane servisne službe (le te so se kasneje organizirale v obliki stanovanjskih podjetij še zlasti v večjih urbanih naseljih, kot posebne servisne službe za vzdrževanje stanovanjskih stavb – dela, ki so bila nad usposobljenostjo hišnika stavbe). Stanovanjske skupnosti so sklenile pogodbe s podjetji za opravljanje določenih strokovnih nalog. Lahko je tako pogodbo sklenil s podjetjem tudi hišni svet (Klemenčič, 1985).

5.2.3 Samoupravna stanovanjska skupnost

Ustanovljena je bila za območje ene ali več občin, s statusom pravne osebe. Naloge stanovanjske skupnosti so bile vezane na celoten fond družbenih stanovanj v posamezni občini (ali več občinah) ter so obsegale:

- nadzor nad delom skupnosti stanovalcev,
- sprejemanje planskih aktov na področju stanovanjskega gospodarstva in ukrepov za njihovo uresničevanje,
- določanje stanovanjske politike in meril za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lasti.

Samoupravne stanovanjske skupnosti so bile vsebinsko razdeljene na več odborov. V njih so poleg predstavnikov stanovalcev samih med drugimi sodelovale tudi organizacije za vzdrževanje stanovanjskih stavb.¹¹

Odbori za graditev so tako sodelovali pri oblikovanju urbanističnih načrtov glede novih sosek in rekonstrukcije starih, pri pridobivanju zemljišč za stanovanjsko gradnjo, pri pripravi razpisov za gradnjo stanovanj ter tudi izdelavi meril in pogojev za oddajo del gradbeni operativi.

Odbori za gospodarjenje so oblikovali stanarine (način izračunavanja in višino), sodelovali pri izdelavi letnih programov investicijsko-vzdrževalnih del posameznih večstanovanjskih stavb, določal delitev stanarin in najemnin na del, ki ostane v stanovanjski stavbi, in na del, ki se združuje v okviru samoupravne stanovanjske skupnosti, oblikovanje pravilnika za dodeljevanje in zamenjavo stanovanj s katerimi razpolaga samoupravna stanovanjska skupnost, sodelovanje s komunalno skupnostjo glede vzdrževanja inštalacij v stavbah.

¹¹ Organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš (tako imenovane po Zakonu o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini) so organizacije s področja dejavnosti družbenega pomena, ki so se ukvarjale z dejavnostjo stanovanjsko-komunalnega gospodarstva, gradbeno obrtjo ipd. Samoupravne stanovanjske skupnosti so z njimi sklepale dolgoročne pogodbe za opravljanje določenih strokovnih nalog.

Odbori za družbeno pomoč so odločali o subvencioniranju stanarin, oblikovanju razpisov za kreditiranje gradnje najemnih stanovanj, oblikovanje prednostnih list za dodelitev stanovanj idr. Odbori za prenovu mesta so se ukvarjali s celostnim reševanjem problemov zastarelih stanovanj v močno dotrajanih stanovanjskih stavbah /stavbe pri katerih je bila potrebna sanacija ne samo ovoja stavbe ampak tudi skeleta stavbe).

V pristojnosti samoupravne stanovanjske skupnosti je bilo tudi reševanje sporov na področju stanovanjskega gospodarstva (poseben organ). Odločanje o vseh omenjenih nalogah je potekalo v skupščini stanovanjske skupnosti (Klemenčič, 1985).

Klemenčič (1985) opozarja, da kljub temu, da stanovanjska skupnost od 1981 ne gospodari več s stanovanji in stanovanjskimi hišami neposredno (ker je to postala domena stanovalcev samih) ima še vedno znaten vpliv, in sicer:

- določa višino stanarin¹²,
- na njen predlog se določi hišni red, ki velja na celotnem območju stanovanjske skupnosti.

Vsebina hišnega reda na področju upravljanja s stanovanjskimi stavbami

52. člen Zakona o stanovanjskem gospodarstvu (1981) določa, da se z namenom nemotene uporabe stanovanjskih hiš in stanovanj, v hišnem redu določijo obveznosti, ki jih imajo stanovalci. S hišnim redom se posega tudi v gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami, predvsem s predpisi o vzdrževanju čistoče, odstranjevanju smeti in odpadkov, uporabi skupnih prostorov.

5.2.4 Prenos prakse upravljanja večstanovanjskih stavb v družbeni lasti na področje stanovanjskih stavb z vzpostavljeno etažno lastnino, stanovanjskih stavb v lasti stanovanjskih zadrug in stanovanjskih stavb v zasebni lasti

Upravljanje večstanovanjskih stavb v Sloveniji se je razvilo seveda na področju družbenega stanovanjskega fonda, saj je imelo tam največ pogojev za nastanek in razvoj. Zakon o stanovanjskem gospodarstvu iz leta 1981 v stanovanjsko gospodarstvo že vključuje tudi etažne lastnike in stanovanja v lasti stanovanjskih zadrug. Ravno tako napotuje na uporabo takšnega sistema upravljanja s stanovanjskimi stavbami tudi na področje stanovanjskih hiš z več kot dvema stanovanjema v zasebni lasti občanov. Glede na predhodne preglednice, kjer je vidno povečanje izgradnje novih stanovanj v lasti občanov v primerjavi z družbenimi stanovanji, je seveda prenos sistema upravljanja tudi v druge

¹² Izraz stanarina se je uveljavil od leta 1960 dalje (stanovanjska reforma). Od takrat ločujemo med stanarino in tržno stanarino oziroma najemnino. Stanarina je bila družbeno opredeljena oblika plačila za uporabo stanovanja (družbeni dogovor o njeni višini ne glede na razmerje med dejanskimi stroški in višino stanarine); najemnina je plačilo za uporabo stanovanja, ki se oblikuje primarno prek trga, tudi tržna stanarina.

večstanovanjske stavbe smiselni saj (kot je bilo dokazano pri družbenih stanovanjih) zagotavlja osnovo za upravljanje z večstanovanjsko stavbo.

Klemenčič (1985) ugotavlja, da so bile razmere leta 1985 tako daleč, da je že mogoče trditi, da upravljanje večstanovanjskih stavb, kjer je moč odločanja v rokah skupnosti stanovalcev, ne bi smela biti domena samo družbenega sektorja stanovanj.

Kljub različnim lastniškim oblikam stanovanj (zadružna, družbena, zasebna) je cilj upravljanja stanovanj v večstanovanjskih stavbah isti, metode upravljanja, ki temeljijo predvsem na močnem sodelovanju uporabnikov (ali lastnikov) stanovanj in so se sprva uporabljale za upravljanje stanovanj v družbeni lasti, pa uporabne ne glede na vrsto lastništva stanovanj.¹³

Obdobje 1950-1991 lahko opišemo kot obdobje vzpostavitve celovitega sistema upravljanja s stanovanjskimi stavbami v družbeni lasti (pretežni del predstavljajo večstanovanjske stavbe znotraj mest in urbanih naselij). Razvoj celotnega področja upravljanja z večstanovanjskimi stavbami, ki se je potekal v koraku z gradnjo stanovanjskih sosesk v tem obdobju, je prinesel kar nekaj organizacijskih oblik in mehanizmov odločanja, ki so omogočali trajnostno upravljanje z zgradbami. Kljub temu je tudi pred letom 1991 že bilo aktualno vprašanje pomanjkljivega vzdrževanja večstanovanjskih stavb.

5.3 Vzroki za pomanjkljivo vzdrževanje večstanovanjskih stavb v obdobju 1950 – 1991

Če so že leta 1981 ugotavljali, da je v tistem obdobju gradnja večstanovanjskih stavb dosegla razcvet in z njim hiter razvoj gradbeništva in z njim povezane industrije, pa na drugi strani ugotavljajo, da to ni zagotovilo kvalitete, racionalnejšega dela, predvsem pa je bilo na drugi strani vzdrževanje stanovanjskega sklada zanemarjeno (Klemenčič, 1985).

Navkljub vzpostavljenemu sistemu upravljanja z večstanovanjskimi stavbami so se predvsem pri stanovanjskih stavbah v družbeni lasti pojavljali problemi pomanjkljivega vzdrževanja, ki so bili posledica več vzrokov:

- stanarine in najemnine niso upoštevale dejanskih stroškov upravljanja in vzdrževanja stavbe¹⁴,

¹³ Način upravljanja večstanovanjskih stavb in stanovanj v družbeni lasti je bil primeren tudi za model privatnega lastništva stanovanj, ki smo ga vzpostavili po letu 1993. Stanovanjski zakon iz leta 1991 je prezrl in popolnoma prekinil obstoječo prakso upravljanja v večstanovanjskih stavbah.

¹⁴ Zanemarjena predvsem dela tekočega vzdrževanja in druga manjša dela, ki so na meji med tekočim in investicijskim vzdrževanjem (zamakanja,...).

- delež sredstev posebnih namenskih skladov za vzdrževanje stanovanjskih stavb v družbeni lasti je bil glede na potrebe prenizek,
- investicije v novogradnjo so imele zaradi pomanjkanja stanovanj prednost pred investicijami v vzdrževanje stanovanjskih stavb (usmerjanje v novogradnjo je imelo za posledico pomanjkanje podjetij/obrtnikov ter znanja s področja obnove večstanovanjskih stavb in stanovanj; velik del v ta namen ustanovljenih organizacij se je usmeril zaradi donosnosti raje v investicijsko gradnjo),
- nepopolnost tehničnih evidenc / inventarizacije stanovanjskega sklada.

Višina stanarin in najemnin in njuno razmerje do dejanskih stroškov upravljanja stanovanj in stanovanjskih stavb

V obdobju po II. svetovni vojni je bila višina stanarin zaščitena pred morebitnim povišanjem; stanarine tako v prvih letih po vojni niso predstavljale realnega plačila za uporabo materialne dobrine kot je bilo stanovanje. Kljub kasnejšim zvišanjem stanarine se iz njihovih sredstev (ker še zmeraj niso dosegale višine stroškovne cene) ni moglo vzdrževati stanovanjskega sklada. Po drugi strani je ravno v tem obdobju za preprečitev propadanja stanovanjskega fonda (katerega del kje bil v vojni uničen) prišel v veljavo Zakon o vzdrževanju stanovanjskih poslopij (UL LRS, št 20-105/50), ki je določal, da kdor poškoduje stanovanjske ali poslovne prostore ali zanemari svoje obveznosti glede vzdrževanja in pravilnega uporabljanja stanovanjskega poslopja oziroma njegovih prostorov, naprav in instalacij, odgovarja za povzročeno škodo, v določenih primerih tudi kazensko.¹⁵ Ravno zaradi pomanjkanja sredstev je bil uspeh zakona le delen (Klemenčič, 1985).

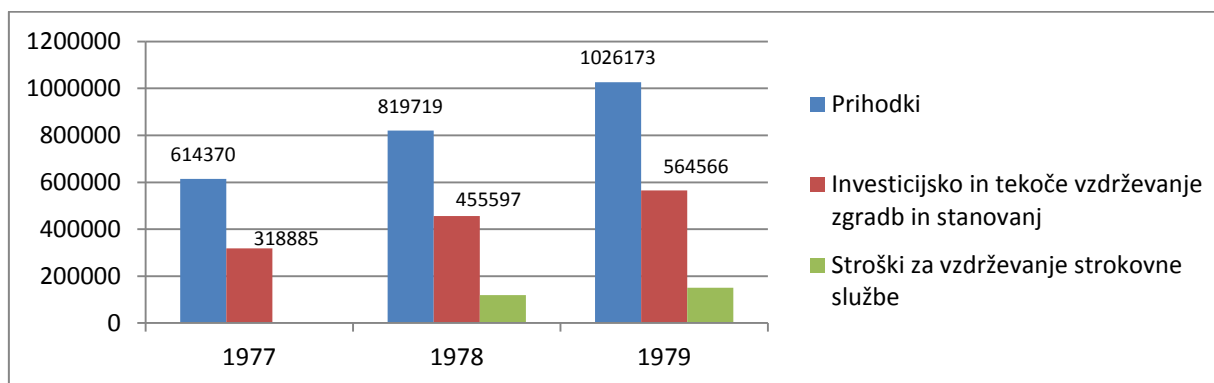
Napredek na področju vzdrževanja stanovanjskih stavb, kot dela gospodarjenja z njimi, je predstavljala stanovanjska reforma v letu 1965. V tistem obdobju so se ustanovili posebni namenski skladi za vzdrževanje poslopij (financirani s sredstev stanarin oz. najemnin). Najemnina (stanarina) se je že od leta 1953 delila v tri sklade (amortizacijski, sklad za hišno upravo, sklad za vzdrževanje hiše). Problem je bil seveda ponovno v dejstvu, da nizko odmerjene stanarine, ki ne dosegajo višine ekonomske stanarine¹⁶, posledično pomenijo sorazmerno skromna sredstva v skladu za vzdrževanje hiš, ki niso pokrivala izkazane oziroma načrtovane potrebe po vzdrževanju hiš (Klemenčič, 1985). V takšni stanarini je bila višina amortizacije simbolična; višina stanarine tudi ni bila odvisna od ekonomske obrabe.

¹⁵ Zakon je izšel tudi kot posledica ugotavljanja stanja stanovanjskega fonda po vojni. Po podatkih popisa krajev in naselij v Sloveniji je bilo na dan 15.7.1945 tudi kot posledica vojne 8,3% stanovanjskih stavb neuporabnih.

¹⁶ Po Klemenčiču (1985) je ekonomska najemnina vsaka stanarina, ki omogoča upravljanje, vzdrževanje in obnavljanje oziroma obnovo stanovanja oz. stanovanjske hiše. Torej mora ekonomska najemnina obsegati najmanj enostavno reprodukcijo (torej obnovo), pri čemer jo je smiselno povečati tudi za sredstva namenjena razširjeni reprodukciji.

Sredstva posebnih namenskih skladov za vzdrževanje stanovanjskih stavb

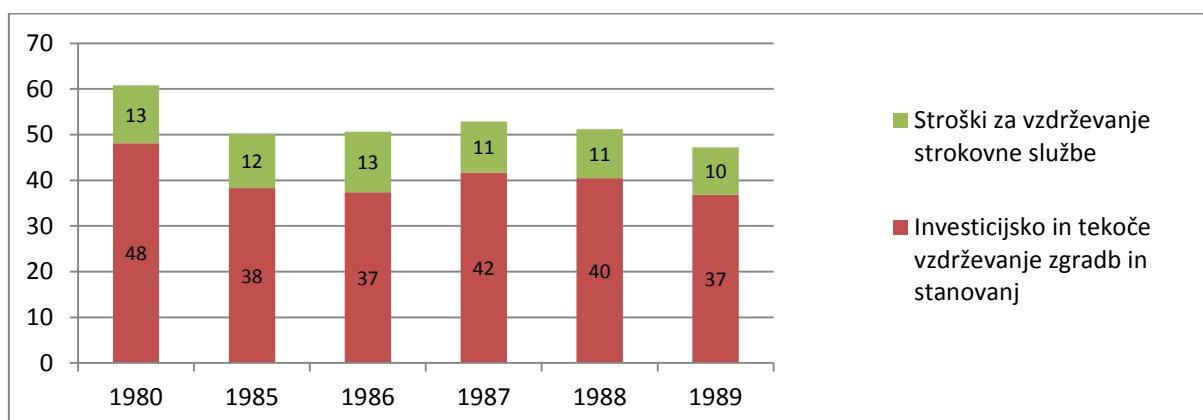
Ustanovitev posebnih namenskih skladov za vzdrževanje stanovanjskih stavb ni rešila problema pomanjkanja sredstev za vzdrževanje stanovanjskih stavb. Primanjkljaj sredstev za vzdrževanje je razviden tudi iz podatkov o prihodkih stanovanjskih skladov in deležu prihodka, ki se je namenjal za tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih stavb.



Grafikon 3: Prihodki stanovanjskega sklada in poslovnih prostorov (v 1000 din) in delež sredstev, namenjen investicijskemu in tekočemu vzdrževanju stanovanjskih stavb in stanovanj (Statistični letopis SRS, 1980)

Graph 3: Income of the housing fund and of the business premises (in 1000 din) and the share of funds allocated to investment maintenance or ongoing maintenance of the housing fund (Statistični letopis SRS, 1980)

Kot je razvidno iz grafikona 3 se je za tekoče in investicijsko vzdrževanje namenila okoli polovica vseh prihodkov stanovanjskega sklada (leta 1977 – 51%, leta 1978 – 56%, leta 1979 – 55%). Preostali delež je bil namenjen pokrivanju stroškov strokovne službe, nerazporejeni prihodki so se lahko prenesli v prihodnje leto.



Grafikon 4: Delež sredstev (v %) namenjen investicijskemu in tekočemu vzdrževanju stanovanjskih stavb in stanovanj v prihodkih stanovanjskega sklada in poslovnih prostorov (stanarine, subvencije, prihodki lastnikov etažnih stanovanj, ostalo) (Statistični letopis SRS, 1990)

Graph 4: The share of funds (%) allocated to investment maintenance or ongoing maintenance of the housing fund within income of the housing fund and of the business premises (Statistični letopis SRS, 1990)

Iz grafikona 4 je razvidno, da se je delež sredstev za tekoče in investicijsko vzdrževanje zgradb in stanovanj v nadaljnjih letih zmanjševal predvsem na račun investicij v novogradnjo (razširjena reprodukcija). Delež investicijskega in tekočega vzdrževanja zgradb in stanovanj je iz 54% vseh prihodkov stanovanjskega sklada v obdobju 1977-1979 upadel na 40% vseh prihodkov stanovanjskega sklada v obdobju 1980-1989.

Odbori za gospodarjenje pri samoupravnih stanovanjskih skupnostih so sprejemali letne programe investicijsko – vzdrževalnih del za vse stanovanjske stavbe v družbeni lastnini na območju posamezne občine (več občin). Glavni kriterij za sprejemanje programov za posamezne zgradbe je sicer bil, da bodo v programu za posamezne zgradbe *»zajeta tista dela, s katerimi bo zagotovljena: varnost stanovalcev, omogočena normalna uporaba naprav in elementov v stanovanjih in zgradbah ter dosežena zaščita zgradb pred propadanjem«* (Gradivo za javno razpravo in sejo skupščine samoupravne interesne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana – Center, 1975).

Kljub strokovnim podlagam za sprejetje programa je dejstvo, da je bilo finančnih sredstev, namenjenih za investicijsko vzdrževanje, bistveno manj, kot je bilo potreb glede na letne programe. Razlog gre med drugim iskati tudi v dejstvu, da se je del stanarin za posamezno večstanovanjsko stavbo zbiral na skupnem fondu vseh večstanovanjskih stavb v družbeni lastnini v posamezni občini. Ta zbrana sredstva so se nato delila glede na oblikovane letne programe, kar je pomenilo, da so, kljub upravičenju do sredstev, imele prednost tiste investicije, ki so bile po presoji samoupravne stanovanjske skupnosti bolj nujne. Iz opisanega je razvidno, da dejanski stanovalci v večstanovanjski stavbi niso imeli absolutne moči odločanja v primeru izvedbe investicijskih vzdrževalnih del, saj je samoupravna stanovanjska skupnost določala delitev stanarin in najemnin na del, ki ostane v stavbi, in na del, ki se združuje v okviru samoupravne stanovanjske skupnosti.¹⁷ Razporeditev finančnih sredstev in delež sredstev namenjenih investicijskemu vzdrževanju prikazuje tudi preglednica 1.

¹⁷ Delež stanarine, ki je ostal stanovalcem, da z njim neposredno razpolagajo, je znašal okoli 20% vseh zbranih stanarin v stavbi. Ta sredstva so bila namenjena tekočemu vzdrževanju stanovanjske stavbe. Ostala sredstva so se združevala v stanovanjski skupnosti za solidarnostno prelivanje sredstev za investicijsko vzdrževanje in amortizacijo. Del sredstev iz naslova stanarin se je namenjal za ostale obveznosti in plačilo storitev v zvezi z upravljanjem.

Preglednica 1: Rekapitulacija finančnega načrta samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Center za leto 1975 (Gradivo za javno razpravo in sejo skupščine samoupravne interesne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana – Center, 1975)

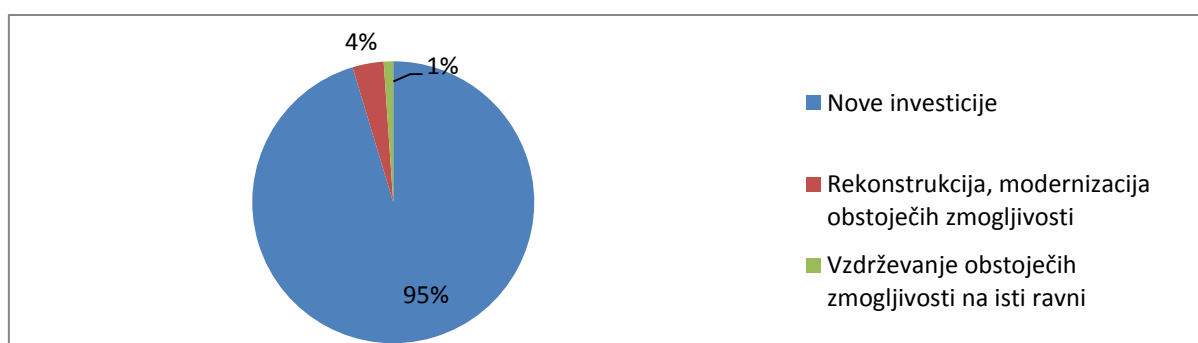
Table 1: Recap of the financial plan for self-governing housing community Ljubljana-Center in 1975 (Gradivo za javno razpravo in sejo skupščine samoupravne interesne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana – Center, 1975)

DOHODKI	(V DIN)	IZDATKI	(V DIN)
Ekonomska solidarnost	87.000.000	Gradnja in načrtovanje	87.000.000
Družbena pomoč	30.000.000	Družbena pomoč	29.000.000
Sredstva stanarin in najemnin (po odbitku sredstev, ki pripadajo stavbam)	23.900.000	Gospodarjenje s stanovanjskimi stavbami	17.300.000
Sredstva odpravljenega občinskega stanovanjskega sklada (letni priliv anuitet)	7.400.000	Prenova mesta	7.400.000
Dohodki od obresti na sredstva pri banki	3.500.000		
Skupaj	151.800.000	Skupaj	151.800.000

Kot je razvidno iz preglednice 1, delež sredstev, namenjen gospodarjenju s stanovanjskimi stavbami, predstavlja slabo petino sredstev, ki so bila v tistem letu namenjena za novogradnje. Za gospodarjenje s stanovanjskimi stavbami je bilo namenjenih dobrih 10% vseh dohodkov v letu 1975.

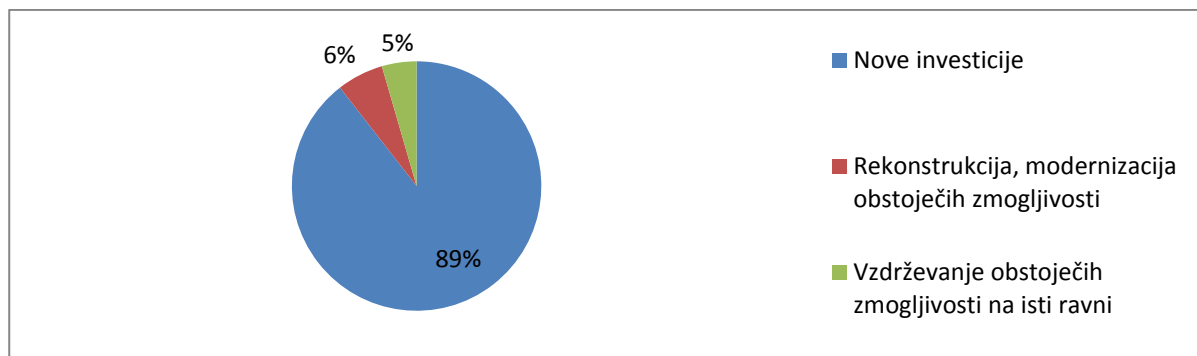
Prednost investicij v novogradnjo pred investicijami v obnovo stanovanjskih stavb

O uspešnosti vzdrževanja in obnavljanja stanovanjskih stavb v družbeni lasti lahko sklepamo tudi iz podatkov o ustvarjenih investicijah na področju stanovanjske dejavnosti glede na namen vlaganja.



Grafikon 5: Deleži investicij glede na namen vlaganja na področju stanovanjske dejavnosti (1979) (Statistični letopis SRS, 1980)

Graph 5: Share of investments according to the purpose of investment in the field of housing (1979) (Statistični letopis SRS, 1980)



Grafikon 6: Deleži investicij glede na namen vlaganja na področju stanovanjske dejavnosti (1989) (Statistični letopis SRS, 1990)

Graph 6: Share of investments according to the purpose of investment in the field of housing (1989) (Statistični letopis SRS, 1990)

Obdobje 70-tih in 80-tih let predstavlja vrhunec v gradnji večstanovanjskih stavb, kar je razvidno iz deležev investicij glede na namen vlaganja na področju stanovanjske dejavnosti (grafikona 5 in 6). Delež investicij v rekonstrukcijo in modernizacijo obstoječega stanovanjskega fonda predstavlja okoli 5% vseh investicij na področju stanovanjske dejavnosti. Pomanjkanje finančnih sredstev za redno in predvsem za investicijsko vzdrževanje ima torej za posledico neizvajanje rednega vzdrževanja in potrebnih investicijskih prenov v večstanovanjskih stavbah. Neizvedene investicije seveda vplivajo na materialno stanje večstanovanjskih stavb, kar bo razvidno tudi iz podatkov o fizičnem stanju večstanovanjskih stavb v Sloveniji, ki sledijo v nalogi.

Nepopolni podatki o stanovanjskem skladu

Popolne evidence o obsegu in fizičnem stanju stanovanjskega sklada so osnova za vsako upravljanje in gospodarjenje. Nepopolni podatki stanovanjskega sklada so v prejšnjem sistemu onemogočali ovrednotenje stanovanjskih stavb in s tem tudi ni bilo nudijo osnove za realno obračunavanje amortizacije na področju stanovanjskega gospodarstva. Simbolična višina amortizacije v stanarini namreč ne zagotavlja enostavne reprodukcije in s tem upravljanja s (predvsem z družbenim) stanovanjskim skladom v smislu dobrega gospodarja.

5.4. Rešitve problemov pomanjkljivega vzdrževanja večstanovanjskih stavb v obdobju 1950-1991

Rešitev problema pomanjkljivega vzdrževanja večstanovanjskih stavb v družbeni lasti so se samoupravne stanovanjske skupnosti zavedale in dolgoročni program ekonomske stabilizacije stanovanjskega gospodarstva, sprejet v letu 1982, naj bi odpravil predvsem v prejšnjem poglavju našteje vzroke za neustrezno vzdrževanje stanovanjskega sklada.

Dolgoročni program ekonomske stabilizacije stanovanjskega in komunalnega gospodarstva (1982)

V splošnem je bil glavni cilj programa odpraviti odsotnost ekonomskega obnašanja in ekonomskih zakonitosti na področju stanovanjskega gospodarstva, ki je bila posledica idejne opredelitve, da je stanovanje skrb družbe in ne posameznika.

Med cilji ekonomske stabilizacije so za področje upravljanja in vzdrževanja stanovanj pomembni:

- postopno uvajanje t.i. ekonomske stanarine ki v najmanjši meri zagotavlja enostavno reprodukcijo stanovanjskega sklada (upravljanje, tekoče in investicijsko vzdrževanje in amortizacija; višina letne stanarine v višini 4% gradbene cene);
- vzpostavitev katastra stavb kot tehnične evidence ki hkrati omogoča lažje upravljanje s stanovanjskimi stavbami, valorizacijo stavb in s tem obračunavanje realne amortizacije;
- načrtno usmerjanje v prenavo namesto v novogradnjo (poudarjanje odprave funkcionalnega zastarevanja stavb in s tem podaljševanja življenjske dobe obstoječih stanovanjskih stavb in zmanjševanje potreb po investicijah v novogradnjo);
- spodbujanje samoupravljanja stanovanjskih stavb s strani uporabnikov stanovanj v povezavi s krajevnimi skupnostmi (ki predstavljajo raven stanovanjske soseske) in krepitev udeležbe stanovalcev za izboljšanje vzdrževanja stanovanjskih stavb.

Problem vzdrževanja in upravljanja družbenega stanovanjskega fonda naj bi po programu v prihodnje posredno reševali tudi z več oblikami zadovoljevanja stanovanjskih potreb (Klemenčič, 1985):

- solidarnostna stanovanjska gradnja (iz družbenih sredstev – osebni dohodek),
- gradnja stanovanj za komercialno oddajanje (danes bi to poimenovali kot tržni najem),
- osebna lastnina (lastna udeležba in stanovanjsko varčevanje).

Predstavljene metode so predvidevale tudi uvedbo solastniških razmerij, ki bi bila ena od možnosti postopnega zmanjševanja fonda družbenih stanovanj. Zapisane so tudi rešitve, vezane na razvoj zadružništva na stanovanjskem področju (zaradi večjega in racionalnejšega angažiranja osebnih sredstev za gradnjo stanovanj v etažni lastnini) in uvajanje participacije uporabnikov stanovanj v družbenem sektorju stanovanjske gradnje.

Zapisane rešitve so predstavljale odlične možnosti za dolgoročno in stabilno stanovanjsko politiko, ki je bila žal leta 1991 prekinjena. Nekatere zaveze dolgoročnega programa iz leta 1985 (ki je najbolj dolgoročne cilje vezal na leto 2000) niso realizirane niti leta 2012; med neuresničenimi nalogami, ki jih bo država morala rešiti, so vsekakor:

- gradnja stanovanj za oddajanje v tržni najem,

- spodbujanje samoupravljanja lastnikov stanovanj z namenom odprave pomanjkljivega vzdrževanja stavb in investicijske obnove,
- usmerjanje / spodbujanje panoge gradbeništva v specializacijo na področju celovite prenove večstanovanjskih stavb in ne le v novogradnjo,
- uporaba vzpostavljenega katastra stavb in registra nepremičnin ne le za potrebe davčne politike temveč tudi za določanje minimalne višine letnih sredstev v rezervnem skladu z namenom zagotavljanja sredstev za večja investicijska dela (dela, ki presegajo redno vzdrževanje).

Pred letom 1991 so torej naloge v zvezi z gospodarjenjem s stanovanji in stanovanjskimi hišami opravljali (Klemenčič, 1985):

- stanovalci (predvsem tekoča popravila),
- hišni sveti (predvsem tekoča popravila),
- delovne skupnosti stanovanjskih skupnosti,
- stanovanjska podjetja,
- samostojni podjetniki (obrtniki).

Vzpostavljena struktura gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v taki obliki je bila z letom 1991 ukinjena. Vzpostavljanje tržnega gospodarstva po letu 1991 je vplivalo tudi preoblikovanje področja stanovanjskega gospodarstva. Značilnosti sistema upravljanja z večstanovanjskimi stavbami po letu 1991 so povzete v naslednjem poglavju.

6 KRONOLOŠKI PREGLED PODROČJA UPRAVLJANJA Z VEČSTANOVANJSKIMI STAVBAMI V SLOVENIJI PO LETU 1991

Sprememba družbenih in ekonomskih razmer je povzročila korenite spremembe na področju stanovanjskega gospodarstva. Stanovanjski zakon, sprejet v letu 1991, je prekinil praktično z vsemi praksami predhodnega obdobja na področju upravljanja z večstanovanjskimi stavbami. Državna politika je pri tem zavzela stališče latinskega pregovora: *Ignorantia legis non excusat*¹⁸.

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 iz danes na jutri lastniki stanovanj in upravniki, ki naj bi to nalogo opravljali kot poslovno dejavnost.¹⁹ Za razvoj stroke in dejavnosti upravljanja s stavbami naj bi skrbelo zbornica, ki bi združevala upravnike stavb.

6.1 Obdobje 1991 – 2003

Tako kot na celotno stanovanjsko področje, je tudi na upravljanje v večstanovanjskih stavbah v tem obdobju najbolj vplivalo lastninjenje (privatizacija) in denacionalizacija stanovanjskih stavb in posameznih stanovanj. Posledično stanovanjski zakon samemu upravljanju večstanovanjskih stavb namenja obrobno vlogo.

Stanovanjski zakon (SZ, 1991) v največji možni meri uvaja idejo kapitalizma in neo-liberalizma; dolžnost države tako ni več neposredno zagotavljanje stanovanj za reševanje stanovanjskega problema svojih državljanov in upravljanje ter vzdrževanje le teh, temveč je njena vloga le ustvarjanje pogojev, v katerih bodo privatni investitorji lahko uresničevali svoje pobude tudi na stanovanjskem področju – torej pri gradnji, upravljanju in vzdrževanju večstanovanjskih stavb.²⁰ Vprašanje seveda je ali

¹⁸ »Nepoznavanje zakona ni opravičilo.« Lastniki privatiziranih stanovanj so se dolžni sami seznaniti s pravicami in dolžnostmi, ki jih prinaša lastništvo stanovanja v večstanovanjski stavbi, vključno z načinom upravljanja večstanovanjske stavbe in odločanja.

¹⁹ Večina novonastalih podjetij za upravljanje je nastala s preoblikovanjem iz organizacij s področja dejavnosti družbenega pomena, ki so se ukvarjale z dejavnostjo stanovanjsko-komunalnega gospodarstva, gradbeno obrtjo ipd.

²⁰ Že pred letom 1991 so se napovedovale nove oblike na področju stanovanjskega gospodarstva (poleg individualnih zasebnih lastnikov, združenega stanovanjskega sektorja, in družbenega sektorja). Tako so v ospredje prihajale ideje o novih oblikah združevanja (interesnih združenjih na področju stanovanjskega gospodarstva, ki bi lahko nudila učinkovitejšo koordinacijo pri gradnji in uporabi stanovanjskih skladov, kar bi s hkrati pomenilo tudi večji družbeni, materialni in osebni angažma uporabnikov stanovanj). Te ideje niso bile upoštewane kot ena od možnosti pri preoblikovanju družbenega stanovanjskega fonda po letu 1991.

uresničevanje pobud privatnih investorjev na stanovanjskem področju hkrati tudi pomeni reševanje stanovanjskega problema državljanov.

»S privatizacijo družbenih stanovanj na podlagi Stanovanjskega zakona iz leta 1991 je bilo tudi upravljanje večstanovanjskih stavb privatizirano oziroma preneseno v zasebni sektor. Ta ukrep je bil sestavni element stanovanjske reforme, njegov glavni cilj pa prekiniti popolnoma vsakršno vlogo države pri vzdrževanju privatizirane nepremičnine.« (Sendi, 2006, str. 158)

Zapuščina centraliziranega in obsežno subvencioniranega upravljanja stanovanjskih stavb je imela negativne posledice na prehodu iz socializma v kapitalizem (Tsenkova, 2009):

- pomanjkanje konkurence na področju upravljanja z večstanovanjskimi stavbami,
- pomanjkanje nadzora nad upravljanjem s strani lastnikov stanovanj,
- prelaganje rednih vzdrževalnih del na kasneje in nobenih rezervnih sredstev za pokrivanje skupnih stroškov,
- pomanjkanje finančne discipline in mehanizmov za izterjavo stroškov.

Vse naštetu je pomenilo, da bo prehod iz centraliziranega in subvencioniranega sistema na tržni sistem (konkurenca), privatno lastništvo in izterjavo stroškov za podjetja na stanovanjskem področju zahteven in predvsem dolgotrajen proces, kar je bilo vsekakor v nasprotju s pričakovanju politike v obdobju po osamosvojitvi.

Popolna prekinitvev kontinuitete na področju upravljanja je pomenila, da je bilo treba ponovno vzpostaviti upravljanje z večstanovanjskimi stavbami na 4 nivojih (Tsenkova, 2009):

- zakonodajni,
- tehnični,
- socialni,
- finančni.

Pravni/zakonodajni okvir se je razmeroma hitro vzpostavil, socialne in kulturne spremembe, ki so prav tako potrebne za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb, pa so bile (oz. so) prepočasne (Roy, 2004).

²⁰ (nadaljevanje) Privatizacija je za državo poleg prenosa bremena vzdrževanja in upravljanja stanovanjske stavbe na lastnike stanovanj pomenila tudi skoraj popolno rešitev problematike najema stanovanj, višine najemnin in statusa najemnikov (izjema so bila hišniška stanovanja).

Vseh zakonskih predpisov, povezanih z upravljanjem večstanovanjskih stavb v etažni lastnini (v večini primerov le navidezni in ne stvarnopravni), se kljub temu ni vzpostavilo, kar je imelo za posledico obsežno dopolnitev stanovanjskega zakona v letu 2003.

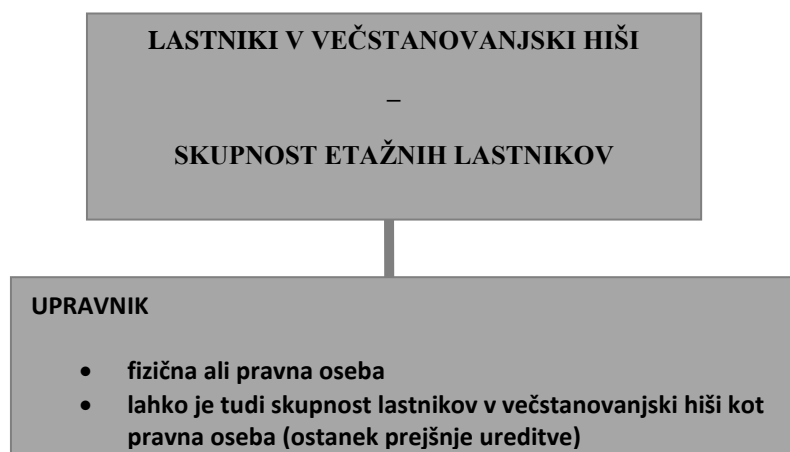
Vzpostavitev skupnosti etažnih lastnikov je bila sicer zakonsko določena, a prepuščena novim lastnikom samim; problemi so se pojavili že v primeru sporov, ko je bila edina možna rešitev po sodni poti (problem je v tem, da sodišča do tedaj še niso imela nobene pravne prakse pri odločanju o sporih pri upravljanju večstanovanjske stavbe v etažni lastnini).

6.1.1 Nova zakonodajna ureditev področja upravljanja v večstanovanjskih stavbah

Celotno področje upravljanja v večstanovanjskih stavbah je v stanovanjskem zakonu iz leta 1991 urejalo 16. členov.

Stanovanjski zakon (UL RS, št. 18/91) glede upravljanja v večstanovanjski stavbi vpelje dve pomembni novosti, povezani s privatizacijo družbenih stanovanj in privatizacijo upravljanja večstanovanjskih stavb:

- razmerje med lastniki in upravnikom opredeli kot pogodbeni odnos (22. člen); pogodba je torej listina, v kateri so poleg zakonskih pooblastil upravnika lahko določene tudi druge naloge, ki jih skupnost etažnih lastnikov lahko prenese na upravnika; v vsakem primeru sprejemanja določitev ne more prenesti na upravnika;
- SZ določa, da morajo vse večstanovanjske stavbe, ki imajo več kot dva lastnika in več kot 10 stanovanj, določiti upravnika (s pogodbo) in meje njegovih pooblastil pri sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami in pri zastopanju (27. člen); na upravnika so je torej preneslo izvrševanje zakonskih in s pogodbo določenih pooblastil.



Slika 3: Upravljanje večstanovanjske stavbe po Stanovanjskem zakonu (1991)

Figure 3: Management of multi-dwelling building according to the Housing Act (1991)

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 gospodarstvu sistemu opravljajo dejavnost upravljanja kot poslovno dejavnost) enake pristojnostim nekdanjih stanovanjskih podjetij in samoupravnih stanovanjskih skupnosti v času pred letom 1991 (Janevski, 2004).

Vse pravice in obveznosti glede upravljanja večstanovanjskih stavb so bile prenesene na lastnike stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki so se morali v zelo kratkem času organizirati v *skupnosti lastnikov v večstanovanjski hiši* (lahko je pridobila status pravne osebe z vpisom v sodni register, če so se lastniki odločili, da bodo s stanovanjsko stavbo upravljali izključno sami).

Stanovanjski zakon ureja torej le osnovno razmerje med lastniki in upravnikom, pri čemer razmerij med samimi lastniki v večstanovanjski stavbi (ki so ključna za nemoteno upravljanje) ne ureja, temveč njihovo urejanje prepušča lastnikom samim.

Zakon je torej zahteval ureditev medsebojnih razmerij med lastniki v večstanovanjski stavbi s podpisom pogodbe o upravljanju in kasneje tudi s pogodbo o medsebojnih razmerjih. Pogodba o medsebojnih razmerjih je bila lahko sprejeta le s soglasjem vseh lastnikov stanovanj. V skladu z zakonom naj bi bile pogodbe sklenjene do konca leta 1996. Število sklenjenih pogodb do omenjenega roka je bilo seveda nizko. To gre pripisati dejstvu, da je država pričakovala, da bodo lastniki stanovanj (predvsem tisti, ki so to postali po tem stanovanjskem zakonu) brez vsakršnih predhodnih izkušenj z upravljanjem in odločanje bili sposobni doseči soglasje v večstanovanjski stavbi glede:

- solastniških deležev,
- načina upravljanja skupnih prostorov, delov, objektov,
- načina uporabe skupnih prostorov,
- načina uporabe lastnih stanovanj v druge namene,
- delež in način plačevanja stroškov upravljanja skupnih prostorov, delov, objektov in naprav v večstanovanjski hiši.

Zakon je nalagal lastnikom stanovanj v večstanovanjskih stavbah, da izberejo upravnika, vendar morajo predhodno sprejeti pisno pogodbo, s katero uredijo zgoraj naštetu (kar je z vidika upravnika logično – upravnik ne more zadovoljivo upravljati stavbe, če niso urejena osnovna razmerja med lastniki samimi). Kot že omenjeno je bilo število sklenjenih pogodb, s katerimi so lastniki v večstanovanjskih hišah uredili medsebojna razmerja, nizko, zato je bilo pričakovano, da je bilo upravljanje v takih stavbah omejeno na redne posle upravljanja in posle, ki zakonsko zahtevajo najnižjo mero soglasja. Vsi ostali posli upravljanja se v takih stavbah niso izvajali (oziroma je o njih

na predlog posameznega lastnika odločalo sodišče v nepravdnem postopku). Ker je stanovanjski zakon popolnoma prekinil z utečeno prakso upravljanja v večstanovanjskih stavbah pred letom 1991, bi bilo utopično pričakovati, da bodo zakonske zahteve v praksi učinkovale čez noč.

Zakonodajalec je v 17. členu stanovanjskega zakona (SZ) zapisal: »Pogodba s katero se prenese lastninska pravica na stanovanju mora biti pisna, lastninsko pravico je potrebno vknjižiti v zemljiško knjigo.« Vse zahodnoevropske stanovanjske zakonodaje v uvodnih členih poudarjajo, da je evidentiranje nepremičnin in njihov vpis v zemljiško knjigo prvi in osnovni pogoj za učinkovito upravljanje. Slovenska država se tega ni zavedala in prepustila urejanje stvarnopравnih razmerij v večstanovanjski stavbi novonastalim lastnikom samim. S tem je zamudila možnost, da bi večstanovanjskih stavbam v večinski družbeni lasti določili gradbene parcele po uradni dolžnosti in nato vpisali družbeni stanovanjski fond v zemljiško knjigo po uradni dolžnosti. S tem bi država preprečila vsaj del težav z upravljanjem večstanovanjskih stavb, ki jih je potrebno reševati danes.

Zakonodaja je omogočila določitev splošnih pravil o uporabi večstanovanjske stavbe v hišnem redu, ki ga je poznala že stanovanjska zakonodaja pred letom 1991. Tisto, česar zakon ni predpisal, so načini postopanja skupnosti lastnikov v primeru kršitev hišnega reda ali pogodbe o medsebojnih razmerjih. V vseh teh primerih zakonodaja ni omogočala, da bi sankcije sprejela skupnost lastnikov stanovanj sama, temveč je rešitev zadev prepuščala sodnim in inšpekcijskim postopkom. Kot že omenjeno, je bila pravna praksa na tem področju šele v nastajanju.

Tsenkova (2009) ugotavlja, da je bilo po letu 1991 pomanjkanje strokovno podkovanih podjetij s področja upravljanja z večstanovanjskimi stavbami; neizkušene so bile tudi na novoustanovljene skupnosti etažnih lastnikov. Upravljanje je deloma onemogočalo tudi pomanjkanje tehnične dokumentacije o večstanovanjskih stavbah.²¹

Vse zapisane ugotovitve pomenijo, da stanovanjski zakon iz leta 1991 ni uvedel določil, ki bi slovensko stanovanjsko politiko približala zahodnoevropskim državam (Lavrač in Verlič Christensen, 1996). Njen glavni rezultat je bilo povečanje deleža lastniških stanovanj, ki je med najvišjimi v Evropi. Kot dobro stran privatizacije Lavrač in Verlič Christensen (1996) navajata upanje, da bodo novi lastniki stanovanj bolj motivirani za vzdrževanje in prenove stanovanjskega fonda, kot

²¹ Stanovanjski zakon je v 146. členu nalagal skupnostim stanovalcev in pooblaščenim organizacijam, ki so do leta 1991 opravljale strokovne naloge in opravila pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami po zakonu o stanovanjskem gospodarstvu, da v enem mesecu po sklenitvi pogodbe, s katero lastniki večstanovanjske stavbe uredijo medsebojne pravice in obveznosti, prenesejo na lastnike večstanovanjske stavbe poleg sredstev, pravic in obveznosti, popisa nujnih vzdrževalnih del tudi arhiv in tehnično dokumentacijo o večstanovanjski stavbi.

predhodno, ko je bila to dolžnost države²². 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.

6.1.2 Privatizacija družbenega stanovanjskega fonda in njene dolgoročne posledice na upravljanje večstanovanjskih stavb v urbanih območjih

Privatizacija družbenega stanovanjskega fonda je bil ključni element stanovanjskega zakona iz leta 1991. O njeni hitrosti priča tudi podatek, da se je delež najemnega stanovanjskega fonda po podatkih Statističnega urada Slovenije v obdobju od 1991 do 1993 znižal iz 31% na 11%²³, delež lastniških stanovanj pa je ustrezno narastel iz 68% na 88%. Stanovanja so se prodala po 10-30% tržne vrednosti stanovanja.

Sendi (2004) navaja, da je bila povprečna starost prodanih stanovanj 26 let (kar pomeni, da so stavbe, v katerih se danes poskuša reševati problematika obnove in odprave funkcionalne zastarelosti, stare v povprečju 46 let!).

S prenosom pravic in obveznosti glede upravljanja večstanovanjskih stavb na lastnike stanovanj v večstanovanjskih stavbah so bili, kot opozarja Sendi (1995), najemniki družbenih stanovanj od plačevanja položnic za tekoče stroške in stanovanjsko najemnino (pobiranje najemnine, delitev stroškov, vzdrževanje in popravila in stroški, povezani z vzdrževanjem, so bili do privatizacije naloga samoupravnih stanovanjskih skupnosti²⁴) čez noč postavljeni pred nalogo, da sami skrbijo za stanovanja in skupne dele stanovanjske stavbe (upravljanje, stroški, odločanje,...).

²² Razdrobljeno lastništvo, problematika lastnikov, ki so kupili stanovanja, pa jim dohodki ne omogočajo vzdrževanja, nepoznavanje obveznosti, ki jih prinese lastništvo stanovanja, so v veliki meri ustavili vzdrževanje in prenovo večstanovanjskih stavb.

²³ Torej je bilo v dveh letih prodanega okoli 80% družbenega stanovanjskega fonda. Stanovanjski zakon (1991) je predvideval, da se bodo sredstva, zbrana s prodajo družbenih stanovanj, namensko porabila na naslednji način: 20% v nacionalni stanovanjski sklad (SSRS); 30% tistim, ki so se odpovedali pravici do nakupa družbenega stanovanja (kdor se je odpovedal pravici do nakupa stanovanj, je v zameno dobil kompenzacijo v višini 30% vrednosti stanovanja); 50% za nakup novih stanovanj.

²⁴ Višina plačil za redno vzdrževanje in popravilo je bila državno regulirana z zelo malo odstopanj glede na kvaliteto, lokacijo ali ceno stanovanj. Mesečni znesek plačila je bil določen fiksno na m² stanovanjske površine z nekaj odstopanja glede vrsto gradnje/konstrukcijo in število etaž v stanovanjski stavbi.

Ravno nove naloge in obveznosti prinašajo tudi stroške – ta stran privatizacije družbenih stanovanj je bila pri odločanju uporabnikov stanovanj o njihovem odkupu ostala neomenjena.²⁵

Tsenkova (2009) opozarja na problem, ko so naenkrat novi lastniki stanovanj bili soočeni s plačevanjem stroškov vzdrževanja stanovanjske stavbe brez subvencij države. Posledica tega je bila nizka plačilna disciplina lastnikov, ki je upravnike (ki so stavbe upravljali, kot svojo dejavnost proti plačilu²⁶) privedla do odziva »nizki prejemki – nobenih storitev« kar je še pospešilo proces propadanja večstanovanjskih stavb. Ugotavlja tudi, da se ti novi lastniki niso zavedali, da je v novem sistemu (tržni sistem) vrednost njihovih stanovanj odvisna tudi od stopnje vzdrževanosti stanovanjske stavbe (torej njenih skupnih delov) ter da nepremičnina glede na starost in vzdrževanost spreminja svojo vrednost.

Lavrač (1994) je že zgodaj uvidel, da je privatizacija stanovanj kot posledico ustvarila novo kategorijo lastnikov stanovanj – t.i. revne lastnike. Hkrati je predvideval, da bo del t.i. revnih lastnikov prisiljen v prodajo stanovanj in najem občinskih neprofitnih stanovanj (tak potek dogodkov se do sedaj še ni dogodil v večjem obsegu, ga pa očitno pričakuje tudi država, ki kot eno od prednostnih kategorij pri dodeljevanju občinskih neprofitnih stanovanj v najem navaja gospodinjstva s stanovanji nizke tržne vrednosti).

Do podobnih ugotovitev (privatizacija ustvarja novo skupino lastnikov, ki se od ostalih razlikuje predvsem glede na višino dohodka) so pri preučevanju upravljanja privatiziranih stanovanj prišli tudi Gruis, Tsenkova in Nieboer (2010).

Med t.i. revne lastnike lahko prištevamo najemnike bivših družbenih stanovanj, katerih višina dohodkov v normalnih tržnih razmerah nikakor ne bi omogočala nakupa stanovanja (nasprotno - mnogim bi država v primeru, da bi ostali najemniki, tudi danes morala pomagati s socialnimi subvencijami plačevati tudi neprofitno najemnino). Taki lastniki so finančno nesposobni vzdrževanja

²⁵ Pripravljalci Stanovanjskega zakona so prezrli tudi ugotovitve zahodnoevropskih držav (npr. Velika Britanija, Nizozemska), ki so v manjšem obsegu ravno tako izvedle privatizacijo stanovanj v državni/občinski lasti. Tako niso upoštevali opozoril, da lastništvo stanovanj za tiste, katerih dohodki v povprečju ne omogočajo nakupa stanovanj na trgu nepremičnin, prinašajo probleme povezane s financiranjem vzdrževanja in obnove stanovanj in stanovanjskih stavb tudi v sistemu kapitalizma. Pri tem so že zahodnoevropske države ugotovile, da zakonodajni okvir sam ne bo spodbudil takih lastnikov da bi se lotili obnov, temveč bodo potrebni tudi finančni inštrumenti, poostren inšpekcijski nadzor in pravna praksa, ki bo omogočala doseganje odločitev o nujnih investicijskih delih v nepravdnih sodnih postopkih.

²⁶ Bivše državne organizacije, ki so skrbele za upravljanje stanovanjskih stavb so se preoblikovale v družbe z omejeno odgovornostjo; upravljanje večstanovanjskih stavb je postalo tržna dejavnost, kjer se cene za storitve oblikujejo po principu ponudbe in povpraševanja ter konkurence in ne več regulacije države.

lastnih stanovanj, hkrati pa tudi nezmožni prevzemanja finančnih obveznosti povezanih z vzdrževanjem in obnovo na skupnih delih stanovanjske stavbe.

Roy (2004) in Viehwenger (2004) opozarjata, da lahko trend nevezdrževanja/propadanja stanovanj in večstanovanjskih stavb dolgoročno vodi tudi v propadanje celotnih stanovanjskih sosesk.

Tak razvoj dogodkov bi pomenil, da naenkrat to ni več le problem posamezne stanovanjske skupnosti temveč celotnega urbanega naselja/občine.

Velja omeniti še dejstvo, da se v času družbene lastnine niso vsa stanovanja dodeljevala izključno po ključu primerne površine stanovanja glede na velikost gospodinjstva, zato je bila ena od posledic privatizacije, da so mnogi najemniki postali lastniki prevelikih stanovanj, in jih glede na svoje dohodke niso bili in niso sposobni vzdrževati (Lavrač in Verlič Christensen, 1996).

Iz sledečega lahko zaključimo, da je imela privatizacija družbenih stanovanj (kot vzrok) naslednje posledice na upravljanje z večstanovanjskimi stavbami:

- nezavedanje novih lastnikov, kakšne obligacije vključuje lastništvo stanovanja in solastništvo na skupnih delih večstanovanjske stavbe;
- močno subvencioniran nakup stanovanj je pri novih lastnikih povzročil odsotnost ekonomskega obnašanja;
- omogočanje subvencioniranega nakupa stanovanj socialno ogroženim, ki dolgoročno ne bodo sposobni nositi finančnega bremena lastništva stanovanj in bodo posledično nasprotovali najmanj vsem investicijam, ki odpravljajo funkcionalno zastarevanje stavbe (torej ne nujnim investicijam);
- razdrobljeno/atomizirano lastništvo prodanih družbenih stanovanj, ki onemogoča doseganje potrebnega soglasja pri odločanju o poslih rednega / izrednega upravljanja predvsem v stavbah z več kot 20 stanovanji;
- prenos problema neurejenega lastništva zemljišč v soseskah in nedoločenih funkcionalnih zemljišč večstanovanjskih stavb na lastnike stanovanj in občine²⁷,
- pojav »stanovanjskih veleposestnikov« (neupravičeno bogatenje ljudi, ki so imeli kapital za nakup družbenih stanovanj, in so kasneje stanovanja oddajali v tržni najem), ki nimajo nobenega interesa vlagati v stanovanjsko stavbo ali omenjena stanovanja in lahko nasprotujejo pri odločanju o investicijskih delih v večstanovanjski stavbi;
- prodaja družbenih stanovanj v stavbah z večinsko družbenimi stanovanji je povzročila razvrednotenje pomena skupnih delov v takih večstanovanjskih stavbah.

²⁷ Glej tudi Rakar (1993, 1998a, 1998b).

6.1.3 Alternativni načini privatizacije stanovanjskega fonda, ki bi lahko preprečili propadanje večstanovanjskih stavb

Privatizacija se je zgodila brez zavedanja, da obstajajo tudi druge alternative kot le neo-liberalistični pristop (prodaja državnih stanovanj najemnikom z visokimi popusti). Ena izmed alternativ, ki bi lahko na daljši rok ublažila posledice propadanja razprodanega stanovanjskega fonda, bi bila ustanovitev manjših, med sabo tekmujočih neprofitnih organizacij, ki bi upravljale z državnimi stanovanji (Kemeny, 1995). Neprofitne stanovanjske organizacije bi bile prisiljene v postopen dvig najemnine do stroškovne najemnine, saj dolgoročno subvencioniranje iz državnega proračuna ne bi bilo ekonomsko vzdržno, predvsem pa bi onemogočalo razvoj trga nepremičnin. Stroškovna najemna bi na dolgi rok rešila problematiko rednega in investicijskega vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb.

Velja omeniti, da je že Zvezna resolucija o družbenogospodarskem razvoju in ekonomski politiki SFRJ (1983) predvidevala prodajo dela družbenih stanovanj (takrat z namenom povečanja potrebnih sredstev za gradnjo in predvsem obnovo obstoječega stanovanjskega fonda), pri čemer je bila prodaja možna pod naslednjimi pogoji:

- gre za uporabnika stanovanja,
- ni smotrno vzdrževanje stanovanja,
- prodaja se izvede po tržnih cenah in po merilih, določenih z družbenim dogovorom.

Privatizacija stanovanj v Sloveniji se je izvedla le z upoštevanjem prvega pogoja (ki je bil na žalost deloma tudi predmet manipulacij in s tem bogatenja peščice državljanov) saj enovita evidenca s podatki o smotnosti vzdrževanja posameznih stanovanjskih stavb ni obstajala. Država se je leta 1991 postavila na stališče, da je vsakršno vzdrževanje stanovanj v njeni lasti finančno nesmotrno in negospodarno.²⁸ Tega pred prodajo niti niso poskušali dokazati. Prodaja se, kot že večkrat omenjeno, ni izvršila po tržnih cenah, prav tako bi težko trdili, da je bil o takšnem načinu privatizacije sklenjen kakršenkoli družbeni dogovor.²⁹

6.2. Obdobje od 2003

Stanovanjski zakon iz leta 2003 ima osnovo v stanovanjskem zakonu iz leta 1991. Če je stanovanjski zakon (1991) upravljanju večstanovanjskih stavb namenil minimalno pozornost, je leta 2003 sprejeti

²⁸ Po Klemenčiču (1985, str. 543) je meja prodaje stanovanj zelo natančno določena: »tam, kjer družbeno gospodarjenje iz objektivnih okoliščin ni oziroma ne more biti dovolj uspešno.«

²⁹ Pri prodaji stanovanj v družbeni lasti se je težko znebiti občutka, da je bila miselnost popolnoma enaka kot pri prenosu lokalne gospodarske javne infrastrukture v last občin – prenos lastništva je državo odvezal obveznosti vzdrževanja, novi lastniki pa na ta vidik lastništva niso bili posebej opozorjeni.

stanovanjski zakon v povezavi s podzakonskimi akti in z leto poprej sprejetim stvarnopravnim zakonikom obsežno in zelo podrobno uredil področje upravljanja in vzdrževanja večstanovanjskih stavb. Večino rešitev je zakon povzel iz stanovanjske zakonodaje zahodnoevropskih držav (na prvem mestu velja omeniti Nemčijo).

Zanimivo, da so nekatere uveljavljene prakse na področju upravljanja, ki so bile v podobni obliki, a z drugim imenom, vzpostavljene že pred 1991 letom, začele vstopati v stanovanjsko zakonodajo s področja upravljanja spet po letu 2003 (preko stanovanjske zakonodaje tujih držav - predvsem Nemčije, pri kateri so elementi samoupravljanja prisotni ravno zaradi ugotovitve, kako pomembno je aktivno sodelovanje lastnikov v večstanovanjski stavbi, ki je temeljno za njeno učinkovito upravljanje).

6.2.1 Pomembnejša zakonska in podzakonska določila

Opredelitev poslov rednega in izrednega upravljanja ter vpeljava kvalificirane večine

Upravljanje s stvarjo in upravljanje skupnih delov so pojmovno opredeljeni v stvarnopravnem zakoniku (v nadaljevanju SPZ). Stanovanjski zakon subsidiarno dodaja le vsebine, ki veljajo posebej za področje večstanovanjskih stavb.

Posli rednega upravljanja (25. člen stanovanjskega zakona, SZ-1) zahtevajo, kot to velja tudi v drugih zahodnoevropskih državah, soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Za posle rednega upravljanja se štejejo zlasti:

- posli obratovanja (sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote in za uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe);
- posli vzdrževanja večstanovanjske stavbe (izvedba vseh del v skladu s predpisi o graditvi objektov za zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje);
- določitev in razrešitev upravnika in nadzornega odbora;
- oddajanje skupnih delov v najem.

Kvalificirana večina je bila zakonsko opredeljena šele leta 2008 s spremembo stanovanjskega zakona (SZ-1A). Zakonodajalec je na ta način za del poslov izrednega upravljanja (za katere je po stvarnopravnem zakoniku potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov) predvidel uporabo soglasja najmanj $\frac{3}{4}$ etažnih lastnikov po solastniških deležih. Pri tem je želel odpraviti težavo nesprejetih pogodb o medsebojnih razmerjih (pogodba je tako sklenjena, če jo podpišejo solastniki z več kot $\frac{3}{4}$

solastniških deležev, pri čemer je za sklenitev sporazuma o določitvi solastniških deležev še vedno potrebno 100% soglasje).³⁰

Drugi razlog za vpeljavo kvalificirane večine je bil v pospešitvi procesa odločanja o izboljšavah, ki štejejo med izredne posle upravljanja večstanovanjske stavbe, a zanje ni potrebno gradbeno dovoljenje (predvsem posli, ki niso potrebni za vzdrževanje stvari, ampak pomenijo vgraditev novih naprav, opreme instalacij ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja, pod pogojem, da izboljšava ne ovira izvrševanje lastninske pravice etažnih lastnikov). Dejansko so s tem želeli omogočiti lastnikom lažje odpravljanje funkcionalne zastarelosti stavbe (vgradnja dvigal, nadometne širokopasovne povezave, vgradnja klimatskih naprav).

Ne glede na uvedbo kvalificirane večine je soglasje vseh etažnih lastnikov potrebno za spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, za posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov ter spreminjanje rabe skupnih delov, za spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev, za vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje ter za uporabo stanovanja v druge namene.

Izgubljanje pomena pogodbe o medsebojnih razmerjih

Podpis pogodb o medsebojnih razmerjih je bil bolj težaven kot je zakonodajalec pričakoval pri pisanju stanovanjskega zakona leta 1991 (do leta 2005 se je odstotek sklenjenih pogodb gibal med 10-15% vseh skupnosti etažnih lastnikov). Posledica nesprejetih pogodb je bila, da je zakon v letu 2003 večino osnovnih določil pogodbe o medsebojnih razmerjih povzel v zakonska določila in s tem zaobšel težavo iskanja soglasja v večstanovanjskih stavbah za sprejem pogodbe o medsebojnih razmerjih.

Vzpostavitev zakonsko obveznega rezervnega sklada večstanovanjske stavbe in načrta vzdrževanja večstanovanjske stavbe

Rezervni sklad je s sprejetjem stanovanjskega zakona (2003) postal edina sistemska oblika zbiranja finančnih sredstev v večstanovanjski stavbi. Zakon nalaga oblikovanje rezervnega sklada z namenom, da se zagotovi vzdrževanje večstanovanjskih stavb.

Stanovanjska anketa izvedena v letu 2005 ugotavlja, da 73% anketiranih vplačuje v rezervni sklad. Problematika niso le lastniki, ki ne vplačujejo v rezervni sklad, temveč tudi višina prispevka za

³⁰ Kvalificirana večina vsekakor ne bo bistveno povečala odstotka sprejetih pogodb o medsebojnih razmerjih, saj bistveni problem ne leži v vsebini pogodbe, temveč v dejstvu, da velik delež večstanovanjskih stavb ni vpisan v kataster stavb (površine stanovanj in skupnih delov niso katastrsko določene) ter da ni vzpostavljena etažna lastnina. Posledično tudi niso določeni solastniški deleži posameznih lastnikov stanovanj, kar pomeni, da odločanje o pogodbi o medsebojnih razmerjih sploh ni mogoče, saj ni jasno kolikšna je moč posameznega lastnika (solastniški delež) pri odločanju.

rezervni sklad. Minimalna zakonsko predpisana višina prispevkov v rezervni sklad ne omogoča oblikovanje finančnega fonda, ki bi omogočal izvedbo večji prenovitvenih del v večstanovanjski stavbi (Sendi, 2006, str. 174).

Stanovanjski zakon (SZ-1) v skladu s 44. členom sicer na splošno določa zakaj je možno porabiti sredstva zbrana v rezervnem skladu (poravnava stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, ter za nujna vzdrževalna dela in za odplačevanje v te namene najetih posojil), vendar v Sloveniji primanjkuje prakse, kaj dejansko lahko prištevamo med te navedbe (npr. ali se lahko sredstva sklada uporabijo za plačilo stroškov evidentiranja stavbe, izdelave elaborata za vpis stavbe v kataster stavb ter plačila stroškov vpisa večstanovanjske stavbe z vzpostavljeno etažno lastnino v zemljiško knjigo – nesporno stvarno pravna ureditev razmerij prispeva k večji vrednosti stanovanj in večstanovanjske stavbe, kar bi lahko smatrali za izboljšavo).

Zakonodajalec se je rešitve problema obnove večstanovanjskih stavb (poleg zakonsko obveznega rezervnega sklada) lotil tudi z obveznim sprejetjem načrta vzdrževanja večstanovanjske stavbe (26. člen stanovanjskega zakona).³¹ Z njim etažni lastniki za obdobje 1-5 let določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila in način zagotavljanja finančnih sredstev (povišana vplačila v rezervni sklad,...). Načrt pripravi upravnik, kot posel rednega dela upravljanja pa ga z večino sprejmejo etažni lastniki. Načrt vzdrževanja je v podobni obliki poznala že stanovanjska zakonodaja pred letom 1991, podoben dokument pa pozna tudi nemška zakonodaja (več v nadaljevanju).

Način delitve stroškov upravljanja in stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja večstanovanjske stavbe

Zakon za delitev stroškov upravljanja in drugih stroškov predvideva uporabo solastniškega deleža (razen če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače). Na drugi strani pa je za plačilo stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja, zakon prepisal pravilnik, ki uvaja enotno delitev omenjenih stroškov (Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, 2009). Pravilnik je poenotil delitev stroškov, ne pa tudi sankcij v primeru neplačevanja (sankcije prepušča, da jih lastniki zapišejo v pogodbe o medsebojnih razmerjih, ki v veliki večini še vedno niso sklenjene). Zakon v primeru neprijave števila oseb sicer določa, da se le ta določi glede na površino stanovanja, ne predpisuje pa sankcij, ko nekdo prijavi število oseb a to ne ustreza dejanskemu stanju.

Enotna delitve stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja v podzakonskem predpisu, je jasen pokazatelj, da se stanovalci v večstanovanjskih stavbah niso znali s soglasjem sami dogovoriti o

³¹ Kot pomembno novost, ki naj bi prav tako omogočala hitrejše delo pri vzdrževanju večstanovanjske stavbe, velja omeniti tudi Zakon o graditvi objektov, ki za začetek rednih in investicijskih vzdrževalnih del ni zahteval gradbenega dovoljenja ali lokacijske informacije.

načinu delitve stroškov in je uniformni način delitve (ki pa ne ustreza nujno vsem skupnostim etažnih lastnikov) predpisala država. Problem je seveda v tem, da se morajo tega načina delitve držati vse skupnosti etažnih lastnikov, četudi imajo v pogodbi o ureditvi medsebojnih razmerij določen drugačen način delitve, s katerim so soglašali vsi lastniki.

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj

V letu 2004 predpisani Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (UL RS, št. 20/2004) nadomešča Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih in drugih normativih in standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter prostorov v družbeni lastnini (UL SRS, št. 39/83 in 3/84). Novi pravilnik dopolnjuje starejšega z novimi gradbenimi materiali in elementi, ki so bili posledica razvoja v zadnjih 20 letih.

Namen pravilnika je opredeliti standarde vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj v njihovi amortizacijski dobi (60 let) ter standarde opremljanja in vzdrževanja zemljišča stanovanjske stavbe. Standardi opredeljujejo orientacijsko dobo trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme ter opis del, ki jih je treba opravljati za doseganje predvidene življenjske dobe posameznega elementa.

Pomemben prispevek pravilnika je dokončna opredelitev (taksativno naštetih) obratovalnih stroškov, ki dokončno onemogoča različno tolmačenje in prispeva k varovanju pravic tako najemodajalcev (lastnikov) kot najemnikov stanovanj. Po definiciji so to *»stroški v zvezi z dobavami in storitvami potrebnimi za zagotovitev pogojev za bivanje v stanovanju (individualni obratovalni stroški) in stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški)«*. Obratovalni stroški bremenijo vsakokratnega uporabnika stanovanja.

V pravilniku (priloga 3) so določena tudi redna vzdrževalna dela manjše vrednosti. Pomembnost določitve te kategorije je v tem, da za izvedbo te vrste del upravnik ne potrebuje posebnega sklepa etažnih lastnikov saj predstavljajo del rednih nalog, ki jih na upravnika na podlagi zakonskih določb stanovanjskega zakona prenesejo etažni lastniki s podpisom pogodbe.

Poudariti je pomembno tudi dvojno vlogo pravilnika na področju zagotavljanja rednega vzdrževanja večstanovanjske stavbe in s tem ohranjanja večstanovanjskega fonda:

- 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/investicijskih del, o katerih lastniki stanovanj niso sami dosegli soglasja.

Zakonske in pogodbene naloge / obveznosti v okviru pooblastil upravnika in nadzor nad delom upravnika

Določba o obvezni določitvi upravnika je bila s stanovanjskim zakonom leta 2003 spremenjena tako, da morajo etažni lastniki določiti upravnika, če ima večstanovanjska stavba več kot etažna lastnika in več kot 8 posameznih delov (48. člen). Prav tako zakon nalaga da etažni lastniki z upravnikom podpišejo pogodbo, v kateri določijo upravnikove naloge in dolžnosti.

Stanovanjska anketa ugotavlja, da ima upravnika 81% anketiranih gospodinjstev, ki živijo v večstanovanjskih stavbah (Sendi, 2006, str. 158). Anketa ne podaja razlage, kako upravljajo večstanovanjsko stavbo ostala gospodinjstva, ki so odgovorila, da nimajo upravnika (možnost je ustanovitev skupnosti stanovalcev ki jo dopušča stanovanjski zakon).

Zakonsko podlago za delovanje upravnika po stanovanjskem zakonu iz leta 2003 najdemo v 50. členu, kjer so taksativno naštet pooblastila upravnika ter s tem seveda tudi njegove obveznosti. V primerjavi s prvim stanovanjskim zakonom se je obseg pooblastil upravnika bistveno povečal.

Upravnikova pooblastila so določena v stvarnopravnem zakoniku in stanovanjskem zakonu.

Pooblastila določena s 118. členom SPZ upravnika obvezujejo:

- izvajati sklepe etažnih lastnikov;
- skrbeti za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov;
- poskrbeti za porazdelitev in izterjavo obveznosti;
- upravljati z rezervnim skladom in s skupnim denarjem;
- zastopati etažne lastnike v poslih upravljanja in v imenu preostalih etažnih lastnikov vložiti izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika.

Dodatna pooblastila v skladu s 50. členom SZ-1:

- zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem;
- pripravi načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, terminski plan izvedbe tega načrta in skrbi za izvedbo načrta;

- sestavi obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike;
- poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune; sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami;
- poda letno poročilo o upravljanju objekta;
- opravi oštevilčenje in označitev stanovanj in drugih prostorov ter zbira podatke, potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster stavb.

Upravnik ima lahko tudi druga pooblastila, določena s tem zakonom in pogodbo o opravljanju upravniških storitev.

Zakonodaja skupnosti etažnih lastnikov dopušča možnost imenovanja nadzornega odbora. Naloge 3-članskega organa naj bi bile povezane z nadzorom dela upravnika (ali upravnik izvaja naloge, ki izhajajo iz pogodbe o opravljanju upravniških storitev), predlaganjem sklepov, o katerih se odloča na zboru etažnih lastnikov, in dajanje pobud upravniku.

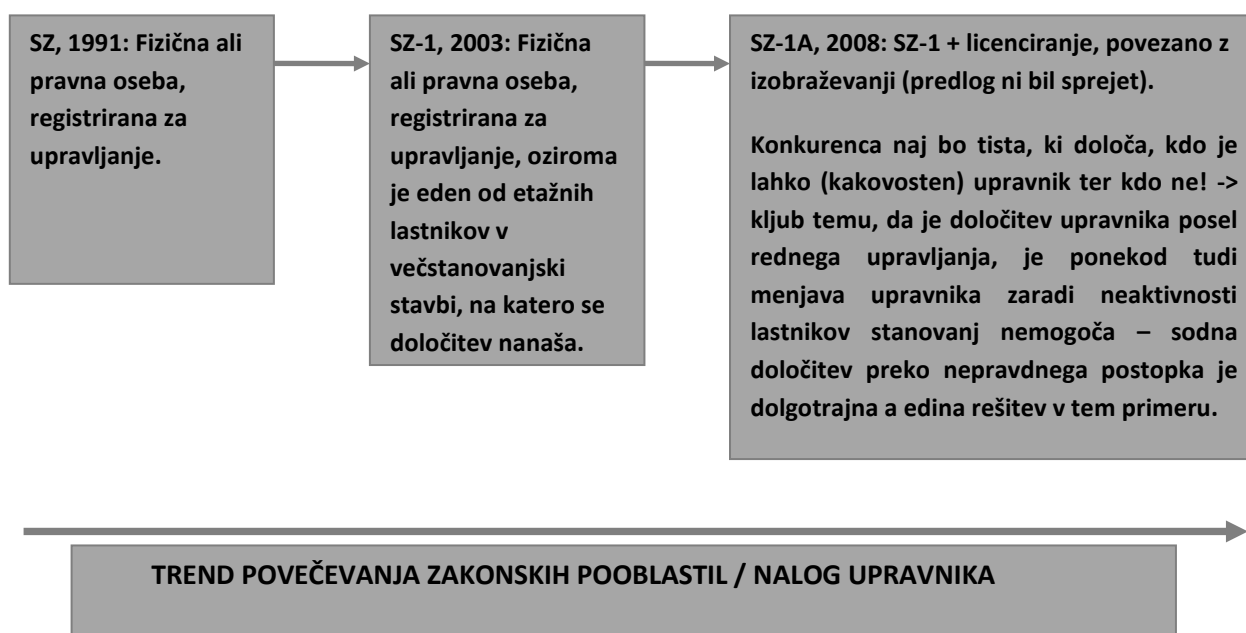
V primerjavi z nemškim upravnim svetom je funkcija nadzornega odbora v Sloveniji še brez prave prakse. Zaživela je le tistih skupnostih etažnih lastnikov, kjer je bil za opravljanje take funkcije interes izražen s strani lastnikov samih (pogoj za uspešno delovanje nadzornega odbora so aktivni lastniki).

V večjih večstanovanjskih stavbah bi nadzorni odbor lahko bil tisti, ki upravnika ne le nadzoruje, temveč upravniku pomaga pri upravljanju večstanovanjske stavbe, predvsem pri iskanju soglasja za izvedbo potrebnih vzdrževalnih del.

6.2.2 Aktualno stanje na področju poslovne dejavnosti upravljanja s stavbami v Sloveniji

Zakonske kvalifikacije in pogoji za opravljanje storitev upravljanja v večstanovanjskih stavbah kot poslovne dejavnosti

Zakonske kvalifikacije in pogoji za opravljanje storitev upravljanja v večstanovanjskih stavbah kot poslovne dejavnosti so se razvijali z razvojem same zakonodaje. Prvotni stanovanjski zakon glede tega področja ni postavljajal posebnih omejitev.



Slika 4: Opredelitve pogojev za upravnika po stanovanjskem zakonu

Figure 4: The definition of terms for the multi-dwelling building manager according to the Housing Act

Velja omeniti, da je predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A) v 34. členu³² vseboval med drugim tudi pobudo o licenciranju upravnikov, vendar ta člen kasneje ni bil sprejet kot del zakona.

Zakaj je licenciranje upravnikov smiselno? Stanovanjski zakon je tekom 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. Zakonodajalec seveda tukaj ni vključil vprašanja, kako zagotoviti strokovnost pri skupnosti lastnikov, ki jo kot eno od oblik upravljanja v večstanovanjski stavbi priznava Stanovanjski zakon. Nobenega dvoma ni (glede na opisane naloge upravnika), da mora biti ustrezno strokovno izobražen in se mora kontinuirano seznanjati z novostmi na delovnem področju. Ali je za to dovolj članstvo v enem od interesnih združenj (zbornic) ali pa mora za to z licenciranjem poskrbeti država, je stvar osebne presoje. Predlagani člen o licenciranju upravnikov ni bil sprejet, kljub podpori Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije, kot največjega interesnega združenja upravnikov nepremičnin v Sloveniji.

³² »34. člen (licenciranje) Upravniki, ki na podlagi sklenjenih pogodb iz 53. člena tega zakona opravljajo posle upravljanja, morajo pridobiti licenco v roku treh let po uveljavitvi kataloga, ki določa standarde strokovnih znanj in spretnosti, ki so potrebna za pridobitev nacionalne poklicne kvalifikacije izvajalca upravljanja v skladu z Zakonom o nacionalnih poklicnih kvalifikacijah (Uradni list RS, št. 83/03).«

Upravnik v primeru, da se z upravljanjem poslovno ukvarja, bo seveda želel svoje usluge razširiti preko meja obveznih zakonskih nalog, saj mu bo to omogočilo konkurenčno prednost na trgu. Znanja s tega področja mu bodo seveda nudila interesna združenja in ne strokovna izobraževanja v okviru licence, ki so omejena na zakonsko določena pooblastila in naloge. Vse naštetu seveda ne zmanjšuje dejstva o nujnosti uvedbe licenciranja, seveda tudi pod pogojem kasnejše učinkovitega inšpekcijskega nadzora.

Edini potreben pogoj za opravljanje storitev upravljanja v večstanovanjski stavbi ostaja, da se bodisi pravna bodisi fizična oseba registrira za upravljanje z nepremičninami (po šifri standardne klasifikacije dejavnosti 68.320 *Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi*).

Število registriranih pravnih oseb v Poslovnem registru Slovenije

Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (v nadaljevanju AJ PES) v Poslovnem registru Slovenije vodi pod Standardno klasifikacijo dejavnosti (v nadaljevanju SKD 2008) 8.320 *Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi* 572 pravnih oseb³³ (od tega jih je glede na organizacijsko obliko:

- 7 delniških družb,
- 2 družbi z neomejeno odgovornostjo,
- 257 družb z omejeno odgovornostjo,
- 3 komanditne družbe,
- 85 samostojnih podjetnikov,
- 200 skupnosti lastnikov stanovanj,
- 35 zadrug.

Po podatkih Petkovška (2005) je samo v Ljubljani za upravljanje stanovanj registriranih 144 podjetij in stanovanjskih zadrug. Med njimi je največja delniška družba SPL, ki upravlja s 40.000 stanovanjskimi enotami. Največji delež predstavljajo majhna družinska podjetja, ki za večino del najemajo zunanje izvajalce. Ker manjši upravljavci težko konkurirajo največjima (SPL, Metalka), se investitorji odločajo, da kot prvega upravnika izberejo enega od večjih dveh.

Stanovanjski zakon (72. člen) omogoča etažnim lastnikom, da namesto podpisa pogodbe z upravnikom za namene upravljanja z večstanovanjsko stavbo s sklepom ustanovijo skupnost lastnikov, ki ima značilnosti samostojne pravne osebe. Je pa potrebno poudariti, da se takšen sklep lahko sprejme

³³ Zavedati se moramo da pod to šifro poleg upravljanja eno- ali večstanovanjskih stavb za plačilo ali po pogodbi spadajo tudi: upravljanje stanovanj v časovnem zakupu za plačilo, upravljanje proizvodnih, poslovnih ali drugih nestanovanjskih objektov za plačilo ali po pogodbi, upravljanje kmetijskih, gozdnih ali drugih posestev za plačilo ali po pogodbi, pobiranje najemnin. Ne spadajo pa pod to šifro dejavnosti vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost.

samo s soglasjem vseh (etažnih) lastnikov. Takšen način odločanja o upravljanju (stoodstotna večina) torej že v osnovi zmanjšuje možnost večjega števila takih upravnikov. Skupnost lastnikov večstanovanjske stavbe zastopa predsednik, ki sklepa vse posle v imenu in za račun skupnosti lastnikov. Vendar pa mora upoštevati določila stanovanjskega zakona, in sicer tisti del, ki opredeljuje vlogo upravnika.

Iz prakse je znano, da so takšne oblike upravljanja možne v večstanovanjskih stavbah z največ 15 stanovanji ter tam, kjer je bila taka oblika organiziranosti prenesena še iz obdobja pred letom 1991. Ta oblika upravljanja je edini ohranjeni način samoupravljanja, opisan v poglavju 5, ki je bilo značilno za obdobje družbene lastnine. Skupnosti lastnikov so učinkovita organizacijska oblika za upravljanje v večstanovanjskih stavbah, kjer se lastniki ne menjajo pogosto oziroma so v večini isti že od same zgraditve stanovanjskih stavb (znani primeri take ureditve se pojavljajo na Vodnikovi, Celovski, Černetovi,...). Po podatkih AJ PES-a in evidence Poslovni register Slovenije v njihovem upravljanju je bilo na dan 5.8.2010 registriranih 200 skupnosti lastnikov stanovanj po določbah Stanovanjskega zakona, od tega samo na območju Mestne občine Ljubljana 115. Seveda poleg uradno registriranih skupnosti lastnikov po določbah SZ obstaja tudi cel kup neformalnih skupnosti lastnikov, ki upravljajo z večstanovanjskimi stavbami izven določb stanovanjskega zakona. Takšno neformalno upravljanje je sicer mogoče, a zahteva dve pomembni lastnosti, ki jih mora stanovanjska skupnost izpolnjevati: angažiranost večine stanovalcev, ki je v neposredni povezavi z dobrimi medsosedskeimi odnosi, ter vsaj temeljna znanja, vezana na upravljanje s stanovanjsko stavbo (rezervni sklad, sanacije, zavarovanja, predpisi s področja energetike....). Ravno ta druga lastnost bo postaja čedalje bolj pomembna: stanovanjska zakonodaja že od leta 1991 širi pooblastila in s tem naloge upravnika, ki postajajo s povezovanjem evidenc, s katerimi upravlja država za potrebe politik na vseh področjih, čedalje bolj zahtevne in počasi presegajo osnovna znanja in sposobnosti, ki so do pred nekaj leti zadostovala za učinkovito upravljanje v večstanovanjski stavbi. Če bo zakonodaja v prihodnosti zahtevala licenciranje upravnikov, to skoraj zagotovo pomeni počasen propad edine resnične oblike samoupravljanja na nivoju večstanovanjske stavbe.

Združevanje upravnikov v interesna združenja

Za potrebe izobraževanja upravnikov, izmenjavo dobrih praks in sodelovanja pri pisanju zakonodaje s področja upravljanja večstanovanjskih stavb se upravniki, ki dejavnost opravljajo kot svojo poslovno dejavnost, združujejo v zbornice. Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri Gospodarski zbornici Slovenije (na dan 5.8.2010 pod šifro standardne klasifikacije dejavnosti 68.320 *Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi* prijavljenih 74 podjetij kot članov).

6.3 Značilnosti večstanovanjskega fonda v Sloveniji danes

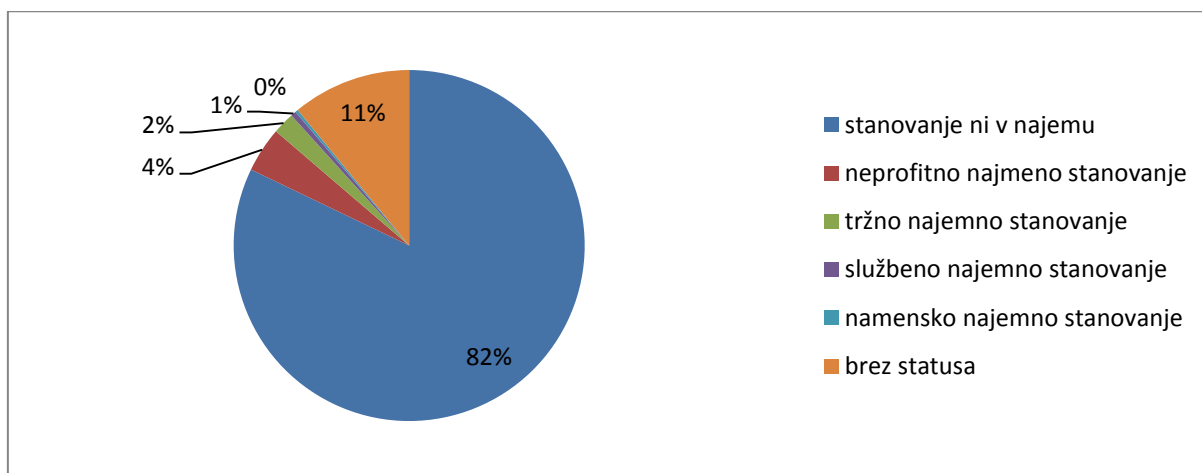
Z namenom primerjave področja upravljanja v Sloveniji z upravljanjem večstanovanjskih stavb v Švici in Nemčiji navajamo v nadaljevanju statistične podatke o značilnostih stanovanjskega fonda v Sloveniji s poudarkom na večstanovanjskih stavbah.

6.3.1 Vrednost stanovanjskega fonda

Po podatkih Geodetske uprave (Urad za množično vrednotenje nepremičnin) skupna izračunana vrednost vseh 6,1 milijona nepremičnin v državi znaša okoli 165 milijard evrov. Od tega stanovanjske hiše in stanovanja v večstanovanjskih stavbah predstavljajo okoli 13 odstotkov nepremičnin v državi (okoli 550 tisoč je v Sloveniji stanovanjskih hiš; okoli 300 tisoč je v Sloveniji stanovanj v večstanovanjskih stavbah), po vrednosti pa več kot polovico vseh nepremičnin. **Nepremičnine, namenjene za stanovanjsko rabo, so največji slovenski kapital v zasebni lasti!** S tega vidika pa tudi ena najpomembnejših postavk pri ugotavljanju nacionalnega bogastva države.

6.3.2 Statični podatki o vrsti prebivališča

Po podatkih statističnega urada EU (v nadaljevanju Eurostat) za leto 2009 (Housing statistics, 2009) ima Slovenija med vsemi državami članicami EU najvišji delež populacije, ki živi v samostojnih enodružinskih hišah (69%). 27% prebivalstva v Sloveniji živi v stanovanjih, ki se nahajajo v večstanovanjskih stavbah, 4% v stanovanjih v vrstnih hišah oz. dvojčkih. Ne glede na to, da manjši delež prebivalstva (27%) živi v stanovanjih v večstanovanjskih stavbah, se le te nahajajo večinoma v urbanih območjih, kjer predstavljajo najpogostejšo obliko prebivališča.



Grafikon 7: Stanovanja glede na vrsto najema (Register nepremičnin, 2011)

Graph 7: Dwellings by the type of lease (Register nepremičnin, 2011)

Podatki registra nepremičnin (v nadaljevanju REN) kažejo (grafikon 7), da je znotraj kvote stanovanj 4% neprofitnih najemnih stanovanj, 2% tržnih najemnih stanovanj, manj kot 2% službenih in namenskih najemnih stanovanj ter 11% stanovanj, ki jim status glede na vrsto najema ni bil določen.

Stanovanjska anketa v letu 2005 navaja, da je lastniško zasedenih stanovanj v Sloveniji več kot 90%, najemnih 9%; od tega v lasti zasebnega sektorja slabe 4% (tržni najem, službena) ter v lasti javnega sektorja 5% (neprofitna), slab odstotek pa predstavljajo druge oblike (Mandič, 2006, str. 32)³⁴.

Lastništvo stanovanj po vrsti lastnika se lahko deli še podrobneje: 84% stanovanj naseljujejo gospodinjstva, ki imajo to stanovanje tudi v lasti, 6,5% stanovanj naseljujejo uporabniki stanovanj brez plačila najemnine (npr. sorodniki lastnikov; delež teh stanovanj je višji od deleža neprofitnih stanovanj)³⁵. Drugi večji lastniki stanovanj so lokalne skupnosti oz. njihovi stanovanjski skladi (neprofitna stanovanja 5%), podjetja (kadrovska stanovanja 1%), tržni najemniki stanovanj 3% (Mandič, 2006, str. 32).

Pri tako razdrobljeni lastniški strukturi se postavlja vprašanje ali je sploh mogoče učinkovito upravljati večstanovanjske stavbe v smislu iskanja soglasja skupnosti lastnikov večstanovanjske stavbe?

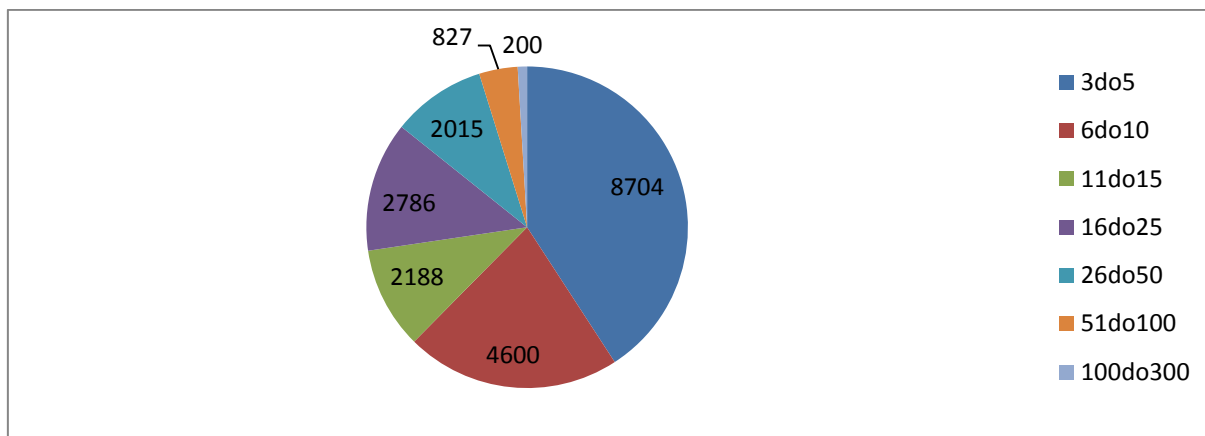
Statistike nad vhodnimi podatki Registra nepremičnin (2008) kažejo, da je znotraj celotnega fonda stanovanjskih stavb (po podatkih REN vsebuje stanovanjski fond 849.138³⁶ enot v 523.983 stanovanjskih stavbah) 89% enostanovanjskih stavb in 11% večstanovanjskih stavb.³⁷

³⁴ Pri tem se je potrebno zavedati dejstva, da trga najemnih stanovanj do leta 1991 skoraj ni bilo; tudi po letu 1991 je ostal del sive ekonomije – podatek o deležu tržnih najemnih stanovanj gre jemati z rezervo (z ukinitvijo registra najemnih pogodb uradnega števila registriranih najemnih stanovanj ni več – so le ocene, na podlagi popisov in anket).

³⁵ Razlaga ankete je, da si je starejša generacija nakopičila več stanovanj, kot jih sama uporablja in jih tako ali drugače daje v uporabo mlajši generaciji brez plačila, ki na ta način ostaja brez avtonomnega stanovanjskega statusa – znotraj standardnih kategorij jih nimamo kam razporediti (Mandič, 2006).

³⁶ Med stanovanja in stanovanjske stavbe so štete vse tiste, ki imajo po standardni CC-SI klasifikaciji objektov oznako 11. Med stanovanja so vštete vse bivalne enote, ki se nahajajo v enostanovanjskih in večstanovanjskih stavbah ter v stanovanjskih stavbah za posebne namene - dijaški, študentski domovi, domovi za ostarele,...

³⁷ Enostanovanjske stavbe so tiste, ki vsebujejo eno stanovanje (CC_SI=111), med večstanovanjske stavbe sodijo tiste, ki imajo dve ali več stanovanj (CC_SI=112); večstanovanjske stavbe so tudi t.i. 'dvojčki' oz. vsaka individualna hiša, v kateri je lastnik prijavil dve stanovanji

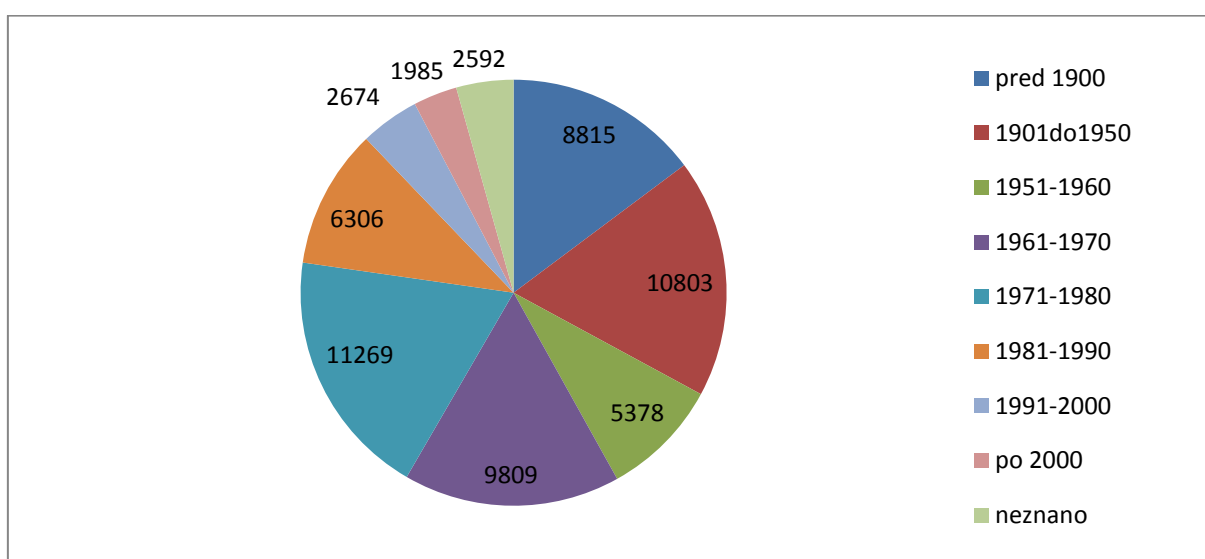


Grafikon 8: Število večstanovanjskih stavb po številu stanovanj (REN, 2011)

Graph 8: Number of multi-dwelling buildings (classified by the number of dwellings within the building) (REN, 2011)

Iz grafikona 8 je razvidno, da ima slabih 60% večstanovanjskih stavb 6 ali več stanovanj. Pri stavbah z do šestimi stanovanji (40% vseh večstanovanjskih stavb) še lahko upoštevamo možnost uporabe socialnega kapitala stanovalcev za aktivno upravljanje večstanovanjske stavbe (tudi v obliki stanovanjske skupnosti). Pri ostalih stavbah z več stanovanji je tako upravljanje redkejše in se prepušča pogodbenemu upravniku. Doseganje soglasij na zborih etažnih lastnikov je seveda zahtevnejše z večanjem števila lastnikov in števila stanovanj. Po navedbah upravnikov so problematične predvsem stavbe z več kot 25 stanovanji (14% večstanovanjskih stavb).

6.3.3. Statični podatki o starosti in vzdrževanosti večstanovanjskih stavb

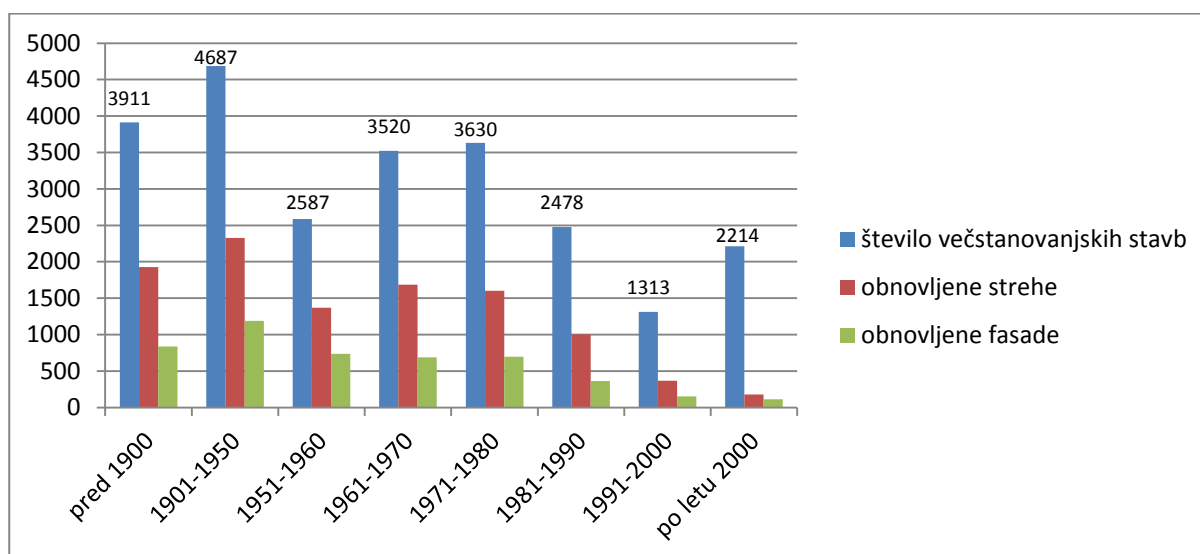


Grafikon 9: Število večstanovanjskih stavb glede na leto njihove izgradnje (REN, 2011)

Graph 9: Number of multi-dwelling buildings by the year of construction (REN, 2011)

Iz grafikona 9 je razvidno, da večstanovanjske stavbe, zgrajene v letih 1951-1990, predstavljajo polovico večstanovanjskih stavb v Sloveniji. Za stanovanja v stanovanjskih stavbah, zgrajenih v letih 1951-1980, torej starejša od 30 let, lahko na splošno trdimo, da so v letih, ko so nujna večja obnovitvena dela. Znotraj registriranih 300 tisoč stanovanj v večstanovanjskih stavbah predstavlja delež stanovanj, ki so bila privatizirana v letih 1991-1993 vsaj polovico stanovanjskega fonda.

Delež stanovanj, ki se nahajajo v večstanovanjskih stavbah z več kot 4 nadstropji, znaša 12,4 % vsega stanovanjskega fonda (Housing statistics, 2011).



Grafikon 10: Stanovanjske stavbe z obnovljenimi strehami in fasadami (razredi glede na leto izgradnje večstanovanjske stavbe) (REN, 2011)

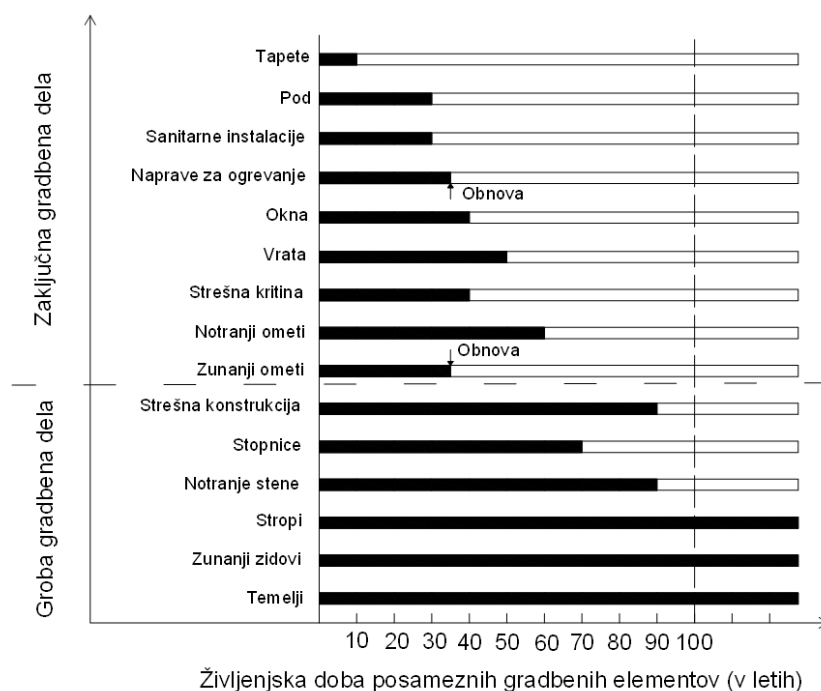
Graph 10: Residential buildings with renovated roofs and facades (classification by the year of construction) (REN, 2011)

Preglednica 2: Večstanovanjske stavbe z obnovljenimi strehami in fasadami (razredi glede na leto izgradnje večstanovanjske stavbe) (REN, 2011)

Table 2: Multi-dwelling buildings with renovated roofs and facades (classification by the year of construction) (REN, 2011)

	ŠTEVILO VEČST. STAVB	OBNOV. STREHE	OBNOV. FASADE	DELEŽ OBNOV. STREH (%)	DELEŽ OBNOV. FASAD (%)	POVPR. LETO OBNOVE STREHE	POVPR. LETO OBNOVE FASADE	MEDIANA LETA OBNOVE STREHE	MEDIANA LETA OBNOVE FASADE
pred 1900	3911	1927	838	49	21	1995	1994	1998	1997
1901-1950	4687	2326	1190	50	25	1995	1994	1998	1998
1951-1960	2587	1369	735	53	28	1994	1992	1999	1997
1961-1970	3520	1687	689	48	20	1996	1996	2000	1999
1971-1980	3630	1603	698	44	19	1997	1994	2000	1996
1981-1990	2478	1002	361	40	15	1998	1998	2000	2000
1991-2000	1313	365	151	28	12	2002	2002	2003	2003
po letu 2000	2214	177	114	8	5	2006	2007	2006	2007

Register nepremičnin opisuje stanje vzdrževanosti večstanovanjskih stavb preko dveh kazalcev: leto obnove strehe in fasade. Menjava strešne kritine (orientacijska doba strešne konstrukcije presega obdobje amortizacijske dobe stavbe – 60 let) in fasade predstavljata dva izmed ključnih skupnih delov vsake večstanovanjske stavbe. V finančnem smislu obnovi predstavljata večji investiciji, ki ju je potrebno (najmanj enkrat) izvesti v amortizacijski dobi stavbe (60 let) kar je razvidno iz grafikona 11.



Grafikon 11: Razmerje dobe trajanja med posameznimi gradbenimi elementi (Ross, Brachmann, 1997)

Graph 11: The lifetime of building elements and the ratio between them (Ross, Brachmann, 1997)

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj predvideva normalne dobe trajanja elementov³⁸ in frekvenco teoretičnih menjav v amortizacijski dobi stavbe (60 let).

Preglednica 3: Standardi vzdrževanja strešne kritine in fasad po Pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj(2004)

Table 3: Maintenance standards for roofing and facades according to the Rules on maintenance standards of residential buildings and dwellings (2004)

	NORMALNA DOBA TRAJANJA ELEMENTA (V LETIH)	TEORETIČNA MENJAVA V 60. LETIH	FAKTOR MALIH POPRAVIL V % OD NOVE VREDNOSTI
STREHE			
Kritine za pohodne in nepohodne ravne strehe	20	2	25
Kritine za poševne (opečnate) strehe	30	1	25
FASADE			
Kontaktne toplotnoizolacijske fasade (stiropor ali mineralna volna lepljena in ometana s plemenitim ometom)	30	1	30
Fasade iz plemenitega ometa (teranova) Fasada iz aluminjskih, emajliranih ali steklenih plošč ali iz brizganega ometa	40	0,5	20, 10
Fasada iz keramičnih ploščic	50	0,2	10
Fasada iz umetnega kamna ali iz betonskih montažnih plošč	60	-	10
Fasada iz vidnega betona	70	-	10

Na podlagi podatkov REN-a (grafikon 10, preglednica 2) in Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj ter razmerij dobe trajanja med posameznimi gradbenimi elementi lahko glede stanja streh večstanovanjskih stavb zaključimo:

- polovica večstanovanjskih stavb iz obdobja pred letom 1971 nima obnovljene/zamenjane strešne kritine (večina stavb iz tega obdobja ima poševno opečnato streho), čeprav bi jo glede na standarde vzdrževanja morali zamenjati najmanj enkrat; v absolutnem smislu skoraj 7.400 večstanovanjskih stavb iz tega obdobja nima zamenjane strešne kritine;
- 44% večstanovanjskih stavb iz obdobja 1971-1980 (večina stavb ima kritino za pohodne in nepohodne ravne strehe);
- v Sloveniji je po podatkih REN-a skoraj 9.500 večstanovanjskih stavb oziroma 40% vseh večstanovanjskih stavb registriranih v REN, ki ne upoštevajo Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, torej nimajo zamenjane strešne kritine, kar dokazuje na neustrezno vzdrževanje ne samo strešne konstrukcije ampak celotne večstanovanjske stavbe.

³⁸ V primeru pomanjkljivega vzdrževanja se predvidena doba trajanja posameznega elementa lahko skrajša in obratno – v primeru rednega vzdrževanja se lahko uporaba posameznemu elementu podaljša, če ta po predvideni normalni dobi trajanja še služi svojemu namenu.

Na podlagi podatkov REN-a (grafikon 10, preglednica 2) in Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in razmerij dobe trajanja med posameznimi gradbenimi elementi stanovanj lahko glede stanja fasad večstanovanjskih stavb zaključimo:

- 23% večstanovanjskih stavb, zgrajenih pred letom 1951, ima obnovljeno fasado (glede na Pravilnik je življenjska doba fasad teh objektov pretekla ne glede na vrsto fasade)
- 24% večstanovanjskih stavb, zgrajenih v obdobju 1951-1970, ima obnovljeno fasado (večstanovanjske stavbe s fasadami, katerih življenjska doba je pretekla ali pa se izteka)
- 17% večstanovanjskih stavb, zgrajenih v obdobju 1970-1990, ima obnovljeno fasado (večstanovanjske stavbe s fasadami, katerih življenjska doba se izteka in so brez ali z minimalno toplotno izolacijo)
- v Sloveniji je po podatkih REN-a skoraj 8.500 večstanovanjskih stavb iz obdobja pred 1961 nima obnovljenih fasad; nadaljnjih 7.900 večstanovanjskih stavb iz obdobja 1961-1990 nima obnovljenih fasad kljub temu, da je njihova življenjska doba bodisi pretekla bodisi je obnova nujna zaradi toplotnih izgub, ki so posledica toplotne neizoliranosti stavbe; 35% vseh večstanovanjskih stavb v Sloveniji nima obnovljene fasade kljub preteku njene življenjske dobe; 32% vseh večstanovanjskih stavb ima fasado, katere življenjska doba je skoraj pretekla (starost fasade vsaj 22 let) oziroma je zamenjava potrebna zaradi toplotnih izgub;
- dobra tretjina večstanovanjskih stavb (iz vidika obnove fasade) pomanjkljivo vzdrževana, dobra tretjina stavb pa prav tako potrebuje obnove fasade z vidika zmanjšanja toplotnih izgub.

Glede na zgoraj navedene ugotovitve lahko zaključimo, da mora biti v najkrajšem možnem času (vsaj v nadaljnjih 5 letih) izvedena obnova strešne kritine vsaj 40% večstanovanjskih stavb v Sloveniji ter obnova fasade vsaj dveh tretjin večstanovanjskih stavb v Sloveniji.

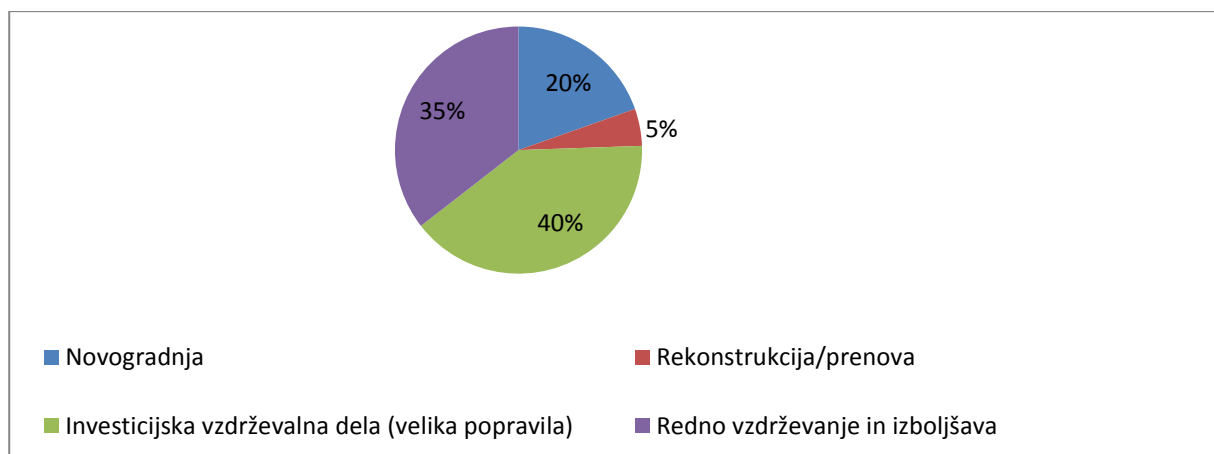
6.3.4 Statistični podatki o gradbeni dejavnosti izvajalcev gradbenih del s poudarkom na prenovitvenih in vzdrževalnih delih

O obsegu izvedenih prenovitvenih in vzdrževalnih del v stanovanjskih stavbah lahko sklepamo tudi na podlagi podatkov o gradbeni dejavnosti izvajalcev gradbenih del, ki se kontinuirano zajemajo kot del državne statistike.

Preglednica 4: Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na stanovanjskih/večstanovanjskih stavbah po vrsti del - število dokončanih objektov in vrednost opravljenih del na objektih (Letni pregled gradbeništva, 2001)

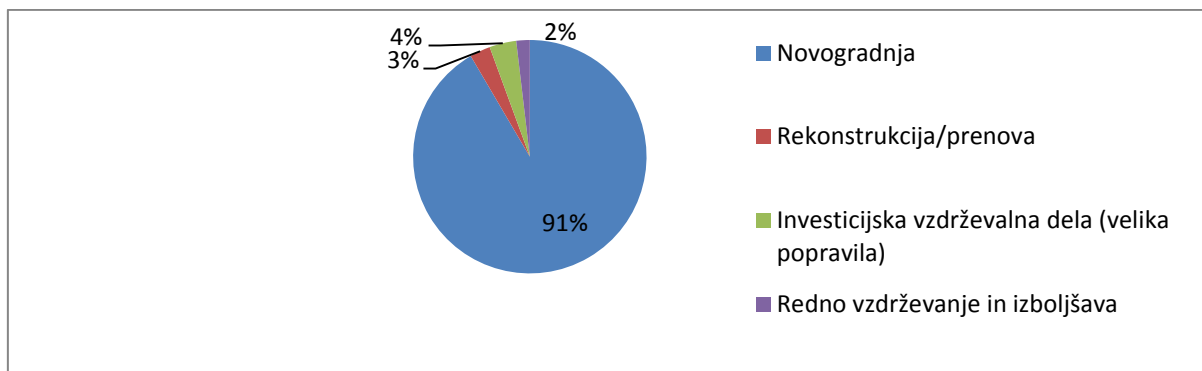
Table 4: Construction activity of contractors in the field of residential buildings by the type of work - number of completed buildings and value of the work carried out on the buildings (Letni pregled gradbeništva, 2001)

	Skupaj	Novogradnja	Rekonstrukcija /prenova	Investicijska vzdrževalna dela (velika popravila)	Redno vzdrževanje in izboljšava
Stanovanjske stavbe - število	4.141	1.066	134	1.286	1.655
Stanovanjske stavbe – finančno (mio SIT)	42.072	34.101	1.114	4.737	2.119
Večstanovanjske stavbe - število	597	117	29	239	212
Večstanovanjske stavbe – finančno (mio SIT)	26.384	24.155	755	982	493



Grafikon 12 : Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na večstanovanjskih stavbah po vrsti del - število dokončanih objektov (Letni pregled gradbeništva, 2001)

Graph 12: Construction activity of contractors in the field of multi-dwelling buildings by the type of work - number of completed buildings (Letni pregled gradbeništva, 2001)



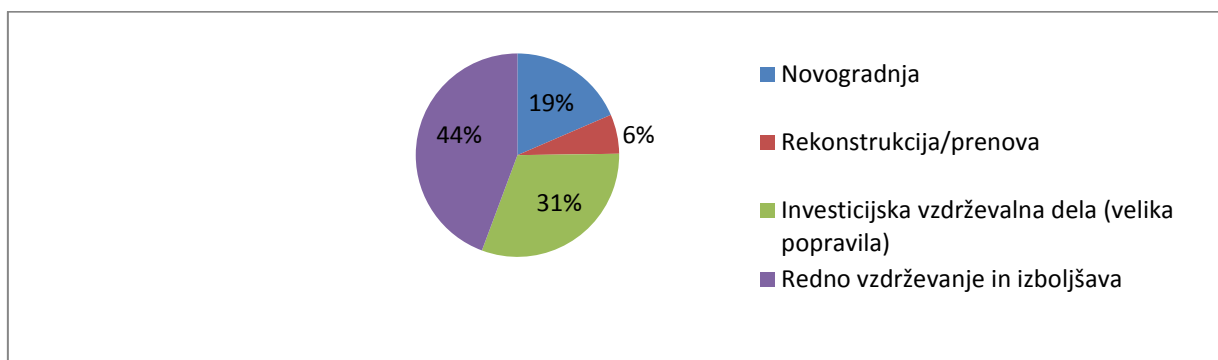
Grafikon 13: Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na večstanovanjskih stavbah po vrsti del - vrednost opravljenih gradbenih del na večstanovanjskih stavbah (Letni pregled gradbeništva, 2001)

Graph 13: Construction activity of contractors in the field of multi-dwelling buildings by the type of work - value of the work carried out on the buildings (Letni pregled gradbeništva, 2001)

Preglednica 5: Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na stanovanjskih/večstanovanjskih stavbah po vrsti del - število dokončanih objektov in vrednost opravljenih del na objektih (Letni pregled gradbeništva, 2002)

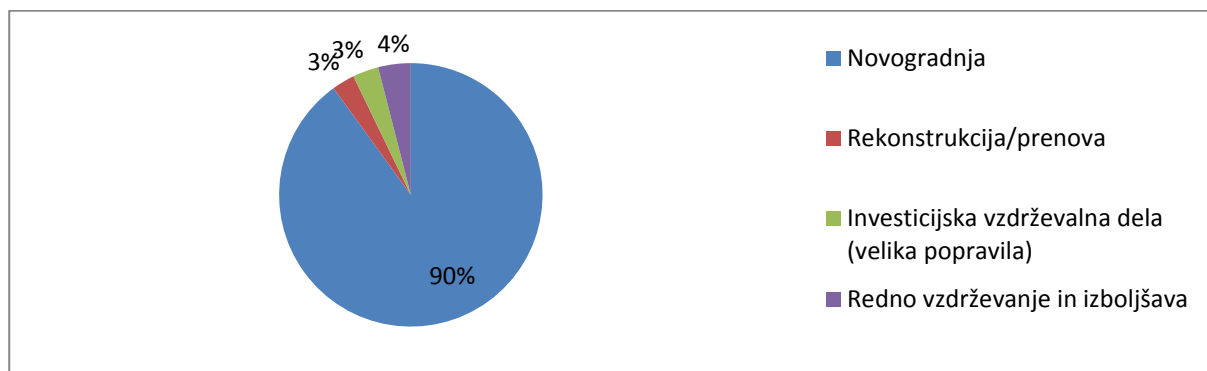
Table 5: Construction activity of contractors in the field of residential buildings by the type of work - number of completed buildings and value of the work carried out on the buildings (Letni pregled gradbeništva, 2002)

	Skupaj	Novogradnja	Rekonstrukcija /prenova	Investicijska vzdrževalna dela (velika popravila)	Redno vzdrževanje in izboljšava
Stanovanjske stavbe - število	3.737	973	126	1.075	1.563
Stanovanjske stavbe – finančno (mio SIT)	38.344	31.532	1.280	3.383	2.150
Večstanovanjske stavbe - število	783	145	49	242	347
Večstanovanjske stavbe – finančno (mio SIT)	23.944	21.553	674	759	958



Grafikon 14: Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na večstanovanjskih stavbah po vrsti del - število dokončanih objektov (Letni pregled gradbeništva, 2002)

Graph 14: Construction activity of contractors in the field of multi-dwelling buildings by the type of work - number of completed buildings (Letni pregled gradbeništva, 2002)



Grafikon 15: Gradbena dejavnost izvajalcev gradbenih del na večstanovanjskih stavbah po vrsti del - vrednost opravljenih gradbenih del na večstanovanjskih stavbah (Letni pregled gradbeništva, 2002)

Graph 15: Construction activity of contractors in the field of multi-dwelling buildings by the type of work - value of the work carried out on the buildings (Letni pregled gradbeništva, 2002)

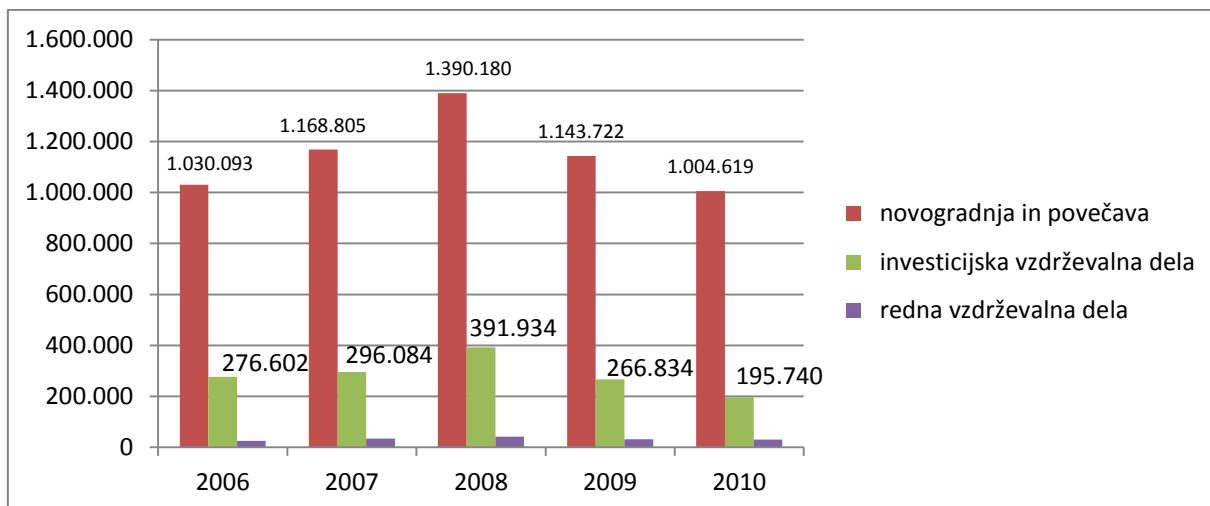
Preglednica 6: Vrednost opravljenih investicijskih in rednih vzdrževalnih del na stavbah v Sloveniji v obdobju 2006-2010 (Vrednost opravljenih gradbenih del, Slovenija 2010, 2012)

Table 6: Value of the investment maintenance and ongoing maintenance carried out on the buildings in Slovenia during the period 2006-2010 (Vrednost opravljenih gradbenih del, Slovenija 2010, 2012)

	v 1000 EUR (delež v %)				
	2006	2007	2008	2009	2010
Stavbe	1.332.039 (100%)	1.498.691 (100%)	1.824.488 (100%)	1.441.649 (100%)	1.230.971 (100%)
Novogradnja in povečava	1.030.093 (77%)	1.168.805 (78%)	1.390.180 (76%)	1.143.722 (79%)	1.004.619 (82%)
Investicijska vzdrž. dela³⁹	276.602 (21%)	296.084 (20%)	391.934 (22%)	266.834 (19%)	195.740 (16%)
Redna vzdrž. dela⁴⁰	25.344 (2%)	33.802 (2%)	42.374 (2%)	31.093 (2%)	30.612 (2%)

³⁹ Investicijska vzdrževalna dela so investicijsko zahtevna vzdrževalna gradbena dela; gre za izvedbo popravil gradbenih, inštalacijskih in obrtniških del, ki sledijo napredku tehnike, vendar tako, da se z njimi ne posega v konstrukcijo objekta in tudi da se z njimi ne spreminjajo njegova zmogljivost, velikost, namembnost in zunanji videz, temveč tako, da se posodobijo ali drugače izboljšajo napeljave (inštalacije), tehnološke naprave in oprema. Sem spada tudi restavracija starih stavb, ki obsega investicijsko zahtevna gradbena dela.

⁴⁰ Redna vzdrževalna dela obsegajo izvedbo manjših popravil in del na objektih ali v prostorih, ki se nahajajo v tem objektu, na primer pleskanje, popravilo vrat, oken, zamenjava podov, zamenjava stavbnega pohištva s pohištvom enakih dimenzij in podobno, vendar tako, da se ne spremeni zmogljivost napeljav (inštalacij), opreme in tehnoloških naprav, da se ne posega v konstrukcijo objekta in da se tudi ne spreminijo zmogljivost, velikost, namembnost in zunanji videz objekta.



Grafikon 16: Delež opravljenih investicijskih in rednih vzdrževalnih del na stavbah v Sloveniji v obdobju 2006-2010 v 1.000 EUR (Vrednost opravljenih gradbenih del, Slovenija 2010, 2012)

Graph 16: The share of investment maintenance and ongoing maintenance carried out on the buildings in Slovenia during the period 2006-2010 in 1.000 EUR (Vrednost opravljenih gradbenih del, Slovenija 2010, 2012)

Preglednica 7: Primerjava investicij v stanovanjsko/večstanovanjsko gradnjo po različnih časovnih obdobjih (po podatkih SURS)

Table 7: The comparison of investment in residential construction in different time periods (according to SURS data)

	1979 (vse stanovanjske stavbe)	1989 (vse stanovanjske stavbe)	2001 (večstanovanjske stavbe)	2002 (večstanovanjske stavbe)	2006	2008	2010
Novogradnja –nove investicije	95%	89%	91%	90%	77%	76%	82%
Rekonstr./prenova	4%	6%	3%	3%	21%	22%	16%
Investicijska vzdrževalna dela	1%	5%	4%	3%			
Redna vzdrževalna dela			2%	4%	2%	2%	2%

Po letu 2002 je opazen občuten padec investicij v novogradnje in povečanje deleža investicijskih vzdrževalnih del. Delež rednih vzdrževalnih del je podoben v vseh obdobjih in predstavlja v povprečju okoli 2% vseh investicij v stanovanjsko gradnjo. Na podlagi primerjave lahko trdimo, da se je delež investicij, namenjenih rekonstrukciji in investicijskim vzdrževalnim delom v večstanovanjskih stavbah, po letu 2002 povečal glede na predhodna obdobja.

Gradnja novih stanovanjskih stavb v Sloveniji (z izjemo glavnega mesta in primestnih občin) ni upravičena zaradi:

- nizkega naravnega prirasta, stagnacije oz. ponekod tudi negativnega naravnega prirasta,
- negativnega mehničnega gibanja prebivalstva v večini slovenskih občin,
- 51.432 praznih stanovanj v večstanovanjskih stavbah⁴¹, kar predstavlja 17% vseh stanovanj v večstanovanjskih stavbah,
- upadanja gospodarske dejavnosti in s tem padanja kupne moči prebivalstva.

Presežna gradnja pride v poštev le v krajih, ki se razvijajo.⁴² Slovenska gradbena industrija in podporne obrti bodo morale v sodelovanju z državo najti inštrumente, kako se preusmeriti v investicijska vzdrževalna dela in (obrtniki) v redna vzdrževalna dela, saj glede na demografske prognoze (razen redkih izjem) napovedujejo staranje prebivalstva, upadanje rojstev in izseljevanje (ustavitev priseljevanja). Glede na dejstvo, da starejši prebivalci (večinoma upokoјenci) nimajo kupne moči za nakup stanovanj je smiselno spodbujanje investicij v obstoječi stanovanjski fond.

6.4 Problematika prenove večstanovanjskih stavb v Sloveniji

Obseg potrebne prenove večstanovanjskih stavb je odvisen od več dejavnikov: kakovost gradnje in uporabljeni materiali, pravočasno in redno vzdrževanje večstanovanjske stavbe. Poleg kvalitete gradbenega materiala so za samo tehnično življenjsko dobo stavbe odločilna tudi opravljena vzdrževalna dela. Opustitev vzdrževalnih del se lahko odrazi v znatno hitrejšem staranju (npr. poškodovana streha lahko povzroči poškodbe tudi na ostalih delih ostrešja, kar posledično privede do skrajšanja življenjske dobe stavbe).

Z namenom ocene števila slovenskih gospodinjstev, ki bodo v prihodnjih letih morala investirati v prenovo večstanovanjske stavbe, smo v spodnji preglednici uporabili predhodne ugotovitve iz poglavja 6.3.3, kjer je bilo ocenjeno, da bo v nadaljnjih 5 letih morala biti izvedena obnova strešne kritine vsaj 40% večstanovanjskih stavb v Sloveniji ter obnova fasade vsaj dveh tretjin večstanovanjskih stavb v Sloveniji. Ocena v preglednici 8 temelji na podlagi podatkov državne statistike (SURS) ter podatkov registra nepremičnin (REN). Z namenom ocene števila gospodinjstev, ki bodo v prihodnjih 5 letih primorana investirati bodisi v obnovo strešne kritine bodisi v obnovo fasade, smo predpostavili, da za zadovoljitev stanovanjske potrebe vsako gospodinjstvo potrebuje eno

⁴¹ Po podatkih SURS (na dan 1.1.2011). Če prebivalci v posameznem stanovanju niso imeli prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča, a so tam prebivali, je bilo stanovanje uradno prazno. Ocene o številu takih stanovanj ni.

⁴² Za podrobnejše podatke o krajih kjer je stanovanjska novogradnja upravičena ter o planiranju in opremljanju stavbnih zemljišč v pogojih urbanega razvoja brez rasti v Sloveniji glej Rakar (2004).

stanovanje. Ravno tako smo za potrebe izračuna predpostavili, da velikost gospodinjstva ustreza povprečni velikosti gospodinjstva v Sloveniji v letu 2011 po podatkih SURS (2,5 osebe na gospodinjstvo). Na podlagi podatkov registra nepremičnin smo izračunali, da ima povprečna večstanovanjska stavba v Sloveniji 5 stanovanj ter za izračun predpostavili, da v vsaki večstanovanjski stavbi v povprečju biva 5 gospodinjstev.

Preglednica 8: Izračun ocene števila gospodinjstev v večstanovanjskih stavbah, ki bodo v prihodnjih petih letih morala soinvestirati v obnovo strehe in/ali fasade

Table 8: Calculation of the estimated number of households in multi-dwelling buildings which will have to invest in roof and/or facade renovation

Število prebivalcev v Sloveniji (1.1.2011, SURS)	2.016.423	
Ocena števila prebivalcev, ki živi v večstanovanjskih stavbah (27%)	544.400	
Število (zasebnih) gospodinjstev (1.1.2011, SURS)	813.531	
Povprečna velikost gospodinjstva (1.1.2011, SURS)	2,5 osebe/gospodinjstvo	
Ocena števila gospodinjstev v večstanovanjskih stavbah na dan 1.1.2011.	219.500 gospodinjstev	
Število stanovanj v večstanovanjskih stavbah (CC_SI 112; Statistike nad vhodnimi podatki REN, 2008)	368.268	
Število večstanovanjskih stavb (Statistike nad vhodnimi podatki REN, 2008)	68.603	
Povprečno število stanovanj na večstanovanjsko stavbo	5 stanovanj	
Povprečno število gospodinjstev na večstanovanjsko stavbo pri pogoju da za zadovoljitev stanovanjske potrebe vsako gospodinjstvo potrebuje eno stanovanje	5 gospodinjstev	
Število večstanovanjskih stavb, pri katerih je življenjska doba strešne kritine že minila	9.500	47.500 gospodinjstev
Število večstanovanjskih stavb, pri katerih je življenjska doba fasade že minila ali bo minila v naslednjih petih letih	16.400	82.100 gospodinjstev

V naslednjih petih letih bo **najmanj** 47.500 gospodinjstev (več kot 20% vseh gospodinjstev v večstanovanjskih stavbah) moralo sofinancirati zamenjavo strešne kritine in najmanj 82.100 (skoraj 40% vseh gospodinjstev v večstanovanjskih stavbah) gospodinjstev zamenjavo fasade. Nekatera gospodinjstva tudi oboje.

Da je situacija zaskrbljujoča, dokazuje tudi uradni podatek Eurostata (Housing conditions in Europe, 2009), ki navaja, da četrtnina prebivalcev Slovenije živi v prebivališčih, s problemom puščajoče strehe, kar jo uvršča med države, kjer je ta problem najbolj pereč (ob boku z Latvijo in Ciprom).

Znotraj registriranih 300.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah predstavlja delež stanovanj, ki so bila privatizirana v letih 1991-1993, skoraj polovico stanovanjskega fonda (139.000 stanovanj od 220.000 družbenih stanovanj je bilo privatiziranih v obdobju 1991-1993).

6.4.1. Potrebe po energetskih sanacijah večstanovanjskih stavb

Problematika obnove fasad ni le v preteku njihove življenjske dobe, ampak tudi v pomanjkanju ustrezne toplotne izolacije. Po podatkih Praznika in Kovičeve (2012) imajo večstanovanjske stavbe, grajene pred letom 1940, kamnito-opečne zidove debeline od 38-65 cm, a brez toplotne izolacije. Za stavbe od 1940 do 1970 je značilna slabša ali podobno kakovostna gradnja, kot za stavbe pred 1940 letom s poudarkom na tanjših stenah brez toplotne izolacije; za stavbe, grajene v osemdesetih, je značilna uporaba betona in minimalne toplotne izolacije; novejša večstanovanjske stavbe iz devetdesetih let so boljše toplotno izolirane.

Direktive EU bodo lastnike večstanovanjskih stavb čedalje bolj zavezovale k izvajanju ukrepov učinkovite rabe energije. Rezultati analiz na primeru večstanovanjskih stavb (Praznik, Kovič, 2012) dokazujejo, da mora minimalen obseg ukrepov na večstanovanjskih stavbah zagotoviti najmanj štirikratno zmanjšanje rabe energije in stroškov za vzdrževanje bivalnega ugodja.

Energetska neučinkovitost same stavbe bo v prihodnosti vedno bolj vplivala na povečanje deleža stroškov ogrevanja v proračunu posameznega gospodinjstva. Po podatkih SURS (Cene v Sloveniji, 2012) so se drobnoprodajne cene goriv in energije v skupini stanovanje v obdobju od 2005 do 2012 zvišale za 52% (daljinska energija in plin za 65%, tekoča goriva 61%, el. energija 46%). Obnova fasad in streh je poleg ohranjanja gradbenih elementov stavbe potrebna tudi zaradi izboljšanja energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb v luči višanja cen energentov. Od lastnikov stanovanj, ki finančno niso sposobni izpeljati obnov večstanovanjskih stavb, bomo v prihodnje zaradi višanja cen energentov še težje pričakovali finančno sodelovanje.

6.4.2 Zmanjševanje vrednosti večstanovanjskih stavb kot posledica pomanjkljivega vzdrževanja

Nevarnost neopravljenih vzdrževalnih in investicijskih del je dvojna:

- poleg kvalitete gradbenega materiala so za samo tehnično življenjsko dobo stavbe odločilna tudi opravljena vzdrževalna dela; opustitev vzdrževalnih del se lahko odrazi v znatno hitrejšem staranju (npr. poškodovana streha lahko povzroči poškodbe tudi na ostalih delih ostrešja, kar posledično privede do skrajšanja življenjske dobe stavbe); to tudi pomeni, da ta prenovitvena dela (npr. rekonstrukcija fasade) ne vplivajo na podaljšanje celotne dobe trajanja; predstavljajo le potrebne, v

skladu s časovnimi intervali izvršene obveznosti, ki zagotavljajo predvideno celotno življenjsko dobo stavbe;

- hitrejše staranje stavbe pomeni nižjo ekonomsko dobo uporabe stavbe, kar pomeni posledično pospešeno zmanjševanje vrednosti stavbe; zmanjševanje vrednosti stavbe, ki je hitrejše od normalnega (ob rednem vzdrževanju) pa nakazuje na neustrezno upravljanje.

V preglednici 9 so podani odstotki zmanjšanja vrednosti stavbe pri različno vzdrževanih stavbah (WertR, 2006)⁴³. Vrednost zelo skrbno vzdrževanih stavb pada počasneje, kot pri normalno ali zelo slabo vzdrževanih stavbah. Redno vzdrževana stavba s splošnem pomeni vzdrževanje stavbe v skladu s standardi (v primeru Slovenije to pomeni vsaj ravnanje po pravilniku o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj). Zelo slabo vzdrževana stavba pomeni, da se stavba ne vzdržuje v skladu s standardi vzdrževanja večstanovanjske stavbe, zelo skrbno vzdrževana pa, da se obnove elementov stavbe vršijo celo pred potekom njihove življenjske dobe.

Če predpostavimo za večstanovanjske stavbe (glede na raznolikost v vrsti gradnje) povprečno življenjsko dobo 80 let lahko ugotovimo, da v Sloveniji na podlagi predhodnih ugotovitev poglavja 6 več kot polovica stanovanjskih stavb zaradi zanemarjanja rednega in investicijskega vzdrževanja (neizvedene obnove streh in fasad po preteku njihove življenjske dobe) spada v kategorijo zelo slabo vzdrževanih stavb. Vrednost takih stavb, kot je razvidno iz preglednice 9, pada hitreje, kot pri stavbah, ki so vzdrževane v skladu s standardi.

Preglednica 9: Zmanjšanje vrednosti stavb glede na kronološko starost in stopnjo vzdrževanosti po WertR (2006)
Table 9: Decrease in the value of buildings regarding to chronological age and the state of maintenance (WertR, 2006)

Leto izgradnje stavbe	Starost stavbe (leta 2010)	Preost. življ. doba (leta 2010)	% zmanjšanja vrednosti stavbe			Razlika (v%) med normalno in zelo slabo vzdrževano stavbo	Razlika (v%) med zelo skrbno in zelo slabo vzdrževano stavbo
			zelo skrbno vzdrževa na stavba	normalno-redno vzdrževana stavbe	zelo slabo vzdrževana stavba		
1955	55	25	30	43	55	12	25
1965	45	35	20	33	45	12	25
1975	35	45	12	24	35	11	23
1985	25	55	6	16	25	9	19

⁴³ Smernice za vrednotenje nepremičnin v Nemčiji (Wertermittlungsverordnung – WertR). Vrednosti v teh preglednicah ne smemo nikoli sistematično prevzeti, temveč le te služijo izvedencem predvsem za orientacijo. Pri zmanjšanju vrednosti stavbe po teh preglednicah se morajo na primeren način upoštevati izredne prenovne stavbe.

Glede na starost stavbe in preostalo življenjsko dobo je iz preglednice 9 razvidno, da je vrednost slabo vzdrževanih stavb v primerjavi z redno vzdrževanimi stavbami lahko nižja za 9-12%, razlike v vrednosti med zelo skrbno in slabo vzdrževano stavbo znašajo med 19-25%.

Pomanjkljivo vzdrževanje lahko torej opišemo kot pojav neekonomskega ravnanja z stanovanjskim fondom – lastniki stanovanj s tem svoja gospodinjstva dolgoročno izpostavljajo 3 nevarnostim:

- zmanjševanje preostale dobe uporabe večstanovanjske stavbe, kar zmanjšuje obdobje, za katerega je bil z nakupom stanovanja rešen stanovanjski problem,
- hitrejše zmanjševanje vrednosti večstanovanjske stavbe in stanovanja, kar dolgoročno pomeni (višje) oportunitetne stroške v primerjavi z drugimi investicijami (v primeru, da na nakup stanovanja gledamo izključno kot na investicijo),
- višanje stroškov namenjenih za ogrevanje in energetska oskrbo večstanovanjske stavbe in stanovanja kot posledica neustreznega vzdrževanja stavbe.

Register nepremičnin kot evidenca, ki vodi med drugim tudi podatke o posplošeni tržni vrednosti nepremičnin, bo moral v prihodnje, če želi ohraniti in nadgraditi svojo funkcijo na področju upravljanja z večstanovanjskimi stavbami, v model za izračun vrednosti stanovanja mnogo bolj vplivno upoštevati tudi vzdrževanost skupnih delov večstanovanjske stavbe (poleg strehe in fasade tudi upoštevanje podatkov o investicijah z namenom odprave funkcionalnega zastarevanja,...). Razlog za potrebo po teh podatkih je v tem, da lahko vlaganja v obnovo skupnih delov večstanovanjske stavbe (izvedena oz. neizvedena dela) pomembno vplivajo na ceno stanovanjske enote. Vpliv izvedenih investicijskih del bo toliko bolj pomemben z rastjo cen energentov.

6.4.3 Finančna sposobnost slovenskih gospodinjstev glede prenov večstanovanjskih stavb

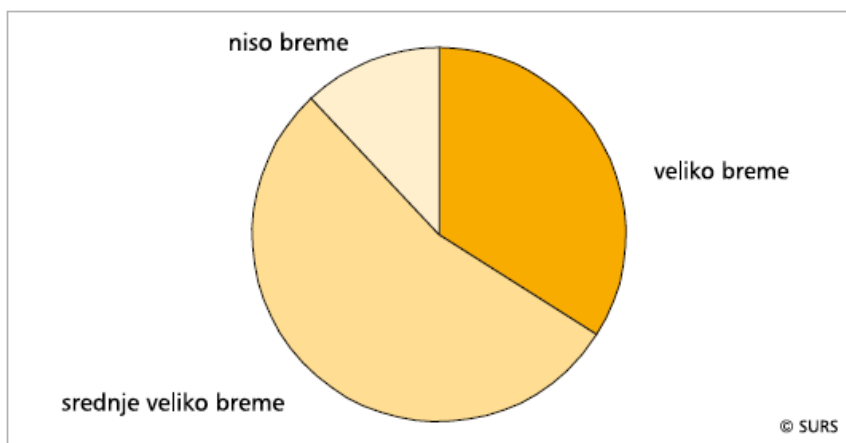
Eden od ključnih pogojev za vzdrževanje in prenavo stanovanjskih stavb je pripravljenost lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah, da za to namenijo lastna finančna sredstva. Izsledki stanovanjske ankete izvedene leta 2005 (Sendi, 2006, str. 167) kažejo, da načelna pripravljenost obstaja; 78% vprašanih je pripravljenih nameniti lastna finančna sredstva za vzdrževanje in prenavo večstanovanjskih stavb.

Vprašanje je seveda, kako je v dejanskih primerih, ko je lahko ravno tista manjšina do popolnega soglasja tista, ki zavira odločitve povezane z obnovo večstanovanjskih stavb z razloga nepripravljenosti oziroma nezmožnosti financiranja obnove. Problem je še posebej pereč v večstanovanjskih stavbah, v katerih so bila stanovanja pred privatizacijo večinsko ali v celoti v družbeni lasti.

Gospodinjstva, ki so do stanovanj prišla s privatizacijo družbenega fonda, se v večini niso zavedala pomena lastništva nepremičnine v smislu finančne obremenitve, ki jo mora lastnik v večstanovanjski stavbi prevzeti predvsem v smislu večjih prenovitvenih del skupnih delov večstanovanjske stavbe.

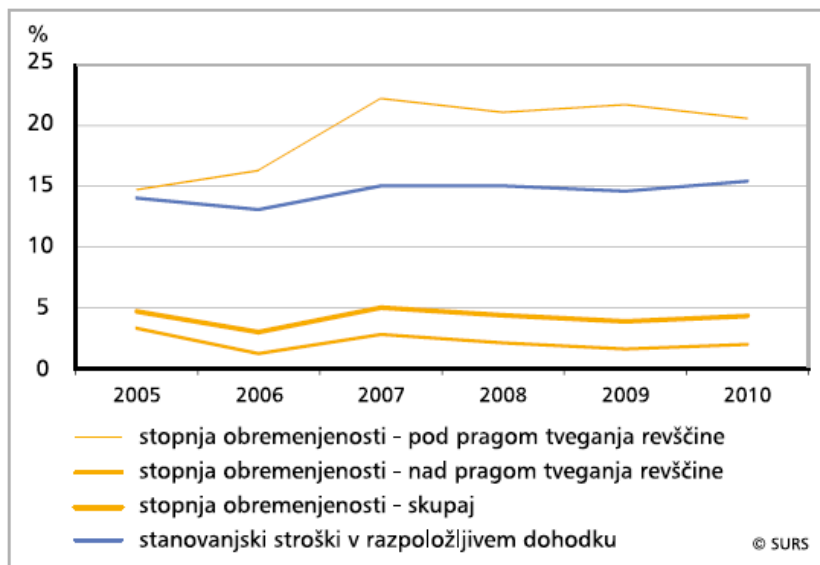
Po podatkih SURS (Kakovost življenja, 2012) so stanovanjski stroški gospodinjstev (kamor spadajo tudi vplačila v rezervni sklad ter plačilo storitev upravnika in sorazmeren del stroškov na skupnih delih večstanovanjske stavbe) predstavljali v obdobju 2005-2010 v povprečju nekaj več kot 14 % razpoložljivega dohodka in so za večino (54% gospodinjstev) srednje veliko breme, za 34% gospodinjstev pa veliko breme (predvsem za osebe z dohodki pod pragom tveganja revščine). Izdatki, povezani s stanovanjem, pomenijo velik del v strukturi porabe razpoložljivega dohodka in posledično tudi znatno breme za gospodinjstva.

Delež stanovanjskih stroškov z rastjo dohodka pada, vendar pretežni del gospodinjstev, ki živi v stanovanjih, kupljenih po SZ iz leta 1991, spada med gospodinjstva, kjer stanovanjski stroški predstavljajo veliko breme.



Grafikon 17: Breme plačevanja stanovanjskih stroškov za slovenska gospodinjstva v obdobju 2005-2010 (Kakovost življenja, 2012, str. 23)

Graph 17: The burden of paying housing costs for Slovenian households between 2005-2010 (Kakovost življenja, 2012, str. 23)



Grafikon 18: Obremenjenost s stanovanjskimi stroški in stanovanjski stroški v razpoložljivem dohodku, Slovenija (Kakovost življenja, 2012, str. 23)

Graph 18: The burden of housing costs and the share of housing costs in disposable income, Slovenia (Kakovost življenja, 2012, str. 23)

Stopnja obremenjenosti s stanovanjskimi stroški je bila v letu 2010 4,3-odstotna (grafikon 18); to pomeni, da je 4,3 % oseb živelo v gospodinjstvih, v katerih so stanovanjski stroški predstavljali več kot 40 % celotnega razpoložljivega dohodka gospodinjstva.

Navedeni podatki so pokazatelj, da je od gospodinjstev, ki živijo v lastnih stanovanjih in jim tekoči finančni stroški predstavljajo veliko breme, nemogoče pričakovati pripravljenost, da bodo del svojega dohodka namenjali za investicije v obnovo stanovanjske stavbe, saj jim finančno stanje ne dopušča niti investicij v obnove lastnih stanovanj. Torej: v privatiziranih stanovanjih del lastnikov nasprotuje izvedbi obnov (ki spadajo v posle rednega upravljanja) in investicij, ki presegajo posle rednega upravljanja (npr. vgradnja dvigal in druge investicije za odpravo funkcionalne zastarelosti večstanovanjske stavbe), izključno zaradi finančne nezmožnosti plačevanja svojega deleža pri posamezni investiciji. Da je takšnih gospodinjstev v večstanovanjskih stavbah čedalje več, kaže tudi podatek, da je v letu 2005 (Kakovost življenja, 2012) v stanovanjih v slabem stanju živelo 20 % gospodinjstev, v letu 2010 pa že 33 %. Ti so se spopadali z vsaj eno od naslednjih treh težav: puščajoča streha; vlažne stene, temelji ali tla; trhli okenski okvirji ali trhla tla.

Stanovanjska anketa (Mandič, 2006, str. 23) ocenjuje da ima 27% gospodinjstev v Sloveniji neprimerne stanovanjske razmere. Hkrati ugotavlja tudi, da največji problem slovenskih gospodinjstev s stanovanjem predstavljajo previsoki obratovalni stroški (60,6% vprašanih).

6.4.4 Proces upravljanja večstanovanjskih stavb kot vezni člen med zakonodajno ureditvijo in uspešnostjo izvajanja prenove

V namenu naloge je poudarjeno, da vzpostavljen zakonodajni okvir na področju upravljanja večstanovanjskih stavb sam po sebi ni zadosten pogoj za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb. Eden ključnih dejavnikov, ki morajo biti izpolnjeni, da bo zakonodaja s področja upravljanja z večstanovanjskimi stavbami dosegla svoj namen, je sposobnost odločanja skupnosti lastnikov stanovanj v posamezni večstanovanjski stavbi oziroma njihovo aktivno sodelovanje pri upravljanju z večstanovanjsko stavbo.

V zadnjem desetletju je bilo na tem področju izvedenih kar nekaj raziskav. Na problem pomanjkanja aktivnega sodelovanja lastnikov stanovanj pri vzdrževanju in prenovi v velikih stanovanjskih soseskah⁴⁴ so opozorili že Ploštajner, Černič Mali, Sendi et al. (2004) pri analizi dveh večjih slovenskih stanovanjskih sosesk; ugotavljajo, da formalna (zakonodajna) organiziranost področja upravljanja večstanovanjskih stavb ni zadosten pogoj za učinkovito upravljanje, kar se posledično kaže tudi v nesprejemanju odločitev vezanih na vzdrževanje in prenovo stanovanjskih sosesk. Ravno tako Sendi (2005) poudarja sodelovanje stanovalcev, kot enega ključnih pogojev za uspešno izvedbo prenove stanovanjskih sosesk.

S problemom pomanjkanja socialnega kapitala⁴⁵ in posledično težav pri vzdrževanju in prenovi večstanovanjskih stavb se je podrobneje ukvarjala tudi Stanovanjska anketa izvedena v letu 2005. Kot glavni vzrok pomanjkanja socialnega kapitala stanovalcev se ne kaže samo pomanjkanje zaupanja med sosedi, drugimi stanovalci hiše ali upravnikom⁴⁶, temveč nezmožnost sodelovanja lastnikov stanovanj za skupni interes⁴⁷. Dejanske odločitve v posameznih stavbah v največji meri odvisne od tega, kako deluje skupnost lastnikov in svet lastnikov. Zanimivi izsledki Stanovanjske ankete (2005) se nanašajo na stavbe, kjer je prenova potekala tekoče in nemoteno; v primerjavi s tistimi, v katerih prenova zamuja pogosteje, upravlja le te zunanji upravnik, imajo vzpostavljen rezervni sklad (še pred njegovo obvezno vzpostavitevijo), pogosteje se zlahka dogovorijo ter imajo manj primerov neplačevanja ter nezakonite prilastitve skupnih prostorov. Ravno tako imajo stanovalci v stavbah, v katerih je prenova potekala nemoteno, manj težav s sosedi kot v stavbah, kjer prenova zamuja (Mandič, 2005, 2006).

⁴⁴ Med kazalci s katerim lahko merimo učinkovitost upravljanja večstanovanjskih stavb je tudi uspešnost izvajanja prenovitvenih del na večstanovanjskih stavbah in znotraj stanovanjskih sosesk.

⁴⁵ Socialni kapital opisuje »sposobnost sodelovanja za doseganje skupnega cilja«. Velja kot dejavnik, ki lahko aktivira potenciale za prenovo in omogoča širše vključevanje in sodelovanje stanovalcev pri razvoju soseske (Mandič, 2006, str. 46, 47).

⁴⁶ Rezultati ankete so pokazali, da anketirani še bistveno manj zaupajo institucijam, ki so vključene v področje upravljanja večstanovanjskih stavb.

⁴⁷ »Problem prešibkih sodelovalnih norm in vrednot stanovalcev,...« (Mandič, 2005, str. 115)

Prvo oviro pri prenovi večstanovanjskih stavb še vedno predstavlja finančna nesposobnost lastnikov stanovanj. Podobne ugotovitve navajata tudi Sendi in Filipović (2007), ko ugotavljata, da je nezmožnost dogovarjanja med lastniki stanovanj druga največja ovira za prenavo večstanovanjskih stavb v Mestni občini Ljubljana (prvo oviro predstavljajo omejeni finančni viri).

Na podlagi zapisanega lahko na koncu izpostavimo glavne ovire za učinkovito prenavo skupnih delov večstanovanjskih stavb v Sloveniji.

6.4.5 Glavne ovire za učinkovito prenavo skupnih delov večstanovanjskih stavb

Kot glavne ovire za prenavo večstanovanjske stavbe lastniki navajajo (Sendi, 2006, str. 172):

- pomanjkanje finančnih sredstev (42% vseh anketiranih),
- nezmožnost dogovarjanja med lastniki (18% vseh anketiranih),
- slab/nesposoben upravnik (6% vseh anketiranih),
- previsoko zahtevana soglasja lastnikov stanovanj za odločanje (5% vseh anketiranih).

Lastniki stanovanj se ne zavedajo dejstva, da upravnik ne more delovati učinkovito brez podpore lastnikov, ki se odraža tudi z aktivno prisotnostjo na zborih etažnih lastnikov. V primerih 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 izvedena 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 zborih etažnih lastnikov sta neposredno povezani z doseganjem potrebnega soglasja za večje prenavo večstanovanjskih stavb.

Privatizacija družbenega stanovanjskega fonda in razpad utečenih oblik organiziranja na področju stanovanjskega upravljanja sta imela za posledico nezavedanje novih lastnikov, da je etažna lastnina v večstanovanjskih stavbah sestavljena iz lastnine posameznega dela stavbe (stanovanja) in solastnine skupnih delov večstanovanjske stavbe. Prav skupni deli, kot bistvena značilnost večstanovanjskih stavb, so bili z zakonodajo povsem pozabljeni. Lastniki in zakonodajalci so pozabili na dejstvo: *Sua servat, qui salva esse volut communia*.⁴⁸

⁴⁸ "Svoje varuje, kdor si prizadeva, da je varovano skupno." Z nakupom družbenega stanovanja so lastniki dobili lažen občutek varnosti in prepričanja, da lastništvo prinaša samo prednosti in nobenih obveznosti. Nekako se zdi, da so mislili, da so se sprivatizirala le stanovanja, skupni deli pa so še kar naprej ostali v družbeni lastnini za katero bo poskrbela država oz. občina.

Med zgoraj naštetimi glavnimi ovirami za učinkovito prenovo torej manjka še ugotovitev, povezana s pomanjkanjem finančnih sredstev za obnovo:

- pripravljenost lastnikov stanovanj, da za potrebe sofinanciranja investicij v skupne dele večstanovanjske stavbe (nujnih vzdrževalnih del in del, ki presegajo redno upravljanje) najamejo bančni kredit z zastavo lastne nepremičnine – svojega stanovanja (zavarovanje kredita s hipoteko na lastno stanovanje za potrebe plačila stroškov vzdrževanja večstanovanjske stavbe).

Z namenom izvedbe neposredne primerjave sistemov upravljanja v državah Slovenije, Švice in Nemčije so v naslednjem poglavju poudarjene tudi glavne značilnosti razvoja stanovanjske politike in področja upravljanja z večstanovanjskimi stavbami v Švici in Nemčiji.

7 ANALIZA SISTEMOV UPRAVLJANJA Z VEČSTANOVANJSKIMI STAVBAMI V EVROPSKIH DRŽAVAH: PRIMER ŠVICE IN NEMČIJE

Nemčija in Švica sta državi z največjim deležem najemnih stanovanj v Evropi (Housing statistics, 2009). Balchin (1996) ju uvršča med najvidnejši predstavnici stanovanjske politike, pri kateri prevladujejo zasebna najemna stanovanja (ta delež je višji od povprečja EU). Slovenijo lahko na podlagi iste razdelitve uvrstimo med države, kjer so stanovanja večinsko v lasti uporabnikov teh stanovanj (stanovalci so hkrati tudi lastniki stanovanj)⁴⁹.

Za razumevanje procesov upravljanja z večstanovanjskimi stavbami je nujno temeljno poznavanje zgodovine in smernic stanovanjske politike, značilnosti stanovanjskega fonda, zakonodaje, politike finančnih institucij pri financiranju gradnje ter vzdrževanja stanovanjskih stavb. V nadaljevanju so predstavljene osnovne značilnosti omenjenih področij za Švico in Nemčijo.

Načeloma poznamo v svetu dva osnovna sistema lastništva stanovanj v večstanovanjski stavbi; dualistični sistem, katerega je prevzela tudi Slovenija, ter unitaristični koncept. Švica spada med države z unitarističnim konceptom⁵⁰, za katere je značilno, da je lastnik stanovanja pravno pojmovan kot solastnik na celotni stavbi in zemljišču, na katerem stoji stavba, z ekskluzivno pravico do stalne zasedbe določenega dela - torej stanovanja v stavbi. Nemški zakon o etažni lastnini (Wohnungseigentumsgesetz; v nadaljevanju WEG), je ravno tako bliže unitarističnemu konceptu, čeprav »*priznava etažnemu lastniku poleg solastnine na skupnih delih (das Miteigentum) tudi posebno lastninsko pravico na posameznem delu (das Sonderigentum)*.« (Rijavec et al., 2006, str. 206)

Švicarski in nemški sistem ureditve pravnih razmerij v večstanovanjski stavbi se ne razlikujeta mnogo od slovenskega, kar bo v nadaljevanju tudi dokazano z neposredno primerjavo preko kazalcev. Vse tri

⁴⁹ Po Kemeny-ju (1995) lahko razlikujemo tudi med 2 sistemoma ureditve najema stanovanj; enotni (unitarni) najemni sistem (Švica, Nemčija) v katerem so stanovanja s tržnimi najemninami in stanovanja z neprofitnimi najemninami združena na 1 trgu; država spodbuja, da najemna stanovanja namenjena socialno ogroženim tekmujejo neposredno s stanovanji namenjenimi tržnemu najemu z namenom, da se znižajo cene tržnih najemnin in zagotavljajo kvalitetna stanovanja in varni pogoji najema (bolj učinkovit je ta sistem v Nemčiji, kjer je delež neprofitnih stanovanj znotraj deleža vseh vrst najemnih stanovanj višji kot v Švici).

Dualistični najemni sistem (Slovenija) – država nadzira in ločuje (razlikuje) sektor stanovanj namenjenih za neprofitni najem od sektorja tržnih najemnih stanovanj z namenom, da preprečuje tekmovalnost enega sektorja z drugim. Tak sistem usmerja vse razen najrevnejšega sloja k lastništvu stanovanj. Za večino gospodinjstev je izbira torej le med tržnim najemom (visoke najemnine ker ni konkurence in nizka stopnja dolgoročne varnosti najema) ali lastniškimi stanovanjem.

⁵⁰ Ne odstopa od pravnega načela *superficies solo cedit*; edina izjema je stavbna pravica. Posamezni lastnik stanovanja ima t.i. solastninsko pravico na celotni nepremičnini, ki je določena / izražena z deležem vrednosti (t.i. Wertquote; npr 29/1000). Na svojem stanovanju, kleti ali drugem zaprtem prostoru ima lastnik t.i. izključno pravico (Sonderrecht). Posledica vsega naštetega je npr. tudi takšna prepoved, kot je poljubno spreminjanje barve vhodnih stanovanjskih vrat.

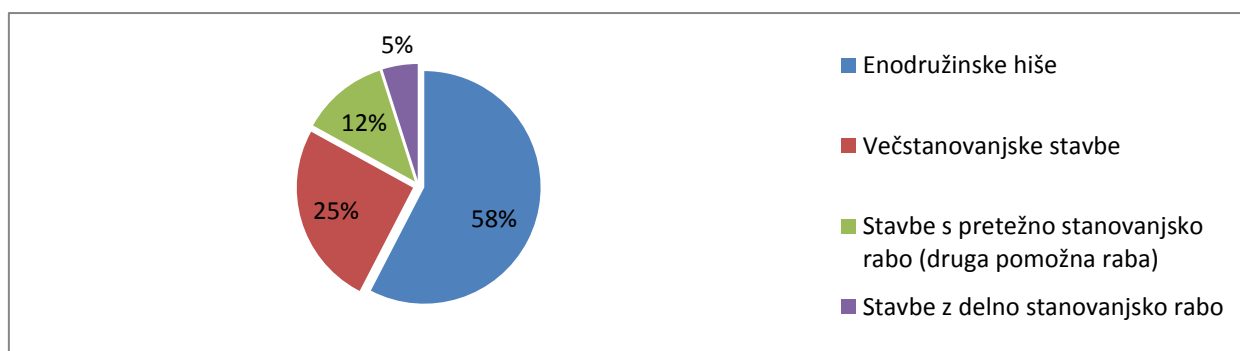
države imajo vzpostavljen način odločanja v večstanovanjski stavbi, pravice in dolžnosti posameznih lastnikov stanovanj, odločanje, ki je vzpostavljeno preko organa skupnosti lastnikov stanovanj, možnost oz. obveza po imenovanju upravnika večstanovanjske stavbe, sankcije v primeru opuščanja ravnaj ali kršenja zakonskih in pogodbenih določil. Same zakonodajne razlike torej ne morejo imeti odločilnega vpliva na bolj ali manj učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb s stanovanji, ki so v lasti posameznih lastnikov. Opuščanje oziroma nezmožnost učinkovitega upravljanja večstanovanjskih stavb je torej posledica predvsem drugih vplivnih dejavnikov. Pri opisu področja upravljanja večstanovanjskih stavb Švice in Nemčije bo tako poleg stanovanjske zakonodaje, povezane z upravljanjem, poudarek tudi na spoznavanju načinov reševanja stanovanjskih problemov v omenjenih dveh državah.

7.1 Švica

Švica je z vidika večstanovanjskih stavb zanimiva predvsem zaradi prevladujočega deleža najemnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na eni ter visokega povprečnega standarda prebivalstva⁵¹ na drugi strani; velik delež gospodinjstev, ki bi lahko svoj stanovanjski problem rešila z nakupom stanovanja, se zavestno odloča za najem; predvsem to velja v primeru prvega reševanja stanovanjskega problema gospodinjstva. 73 % vsega prebivalstva živi v mestih večinsko v večstanovanjskih stavbah.

7.1.1 Značilnosti stanovanjskega fonda v Švici⁵²

Statični podatki o vrsti prebivališča



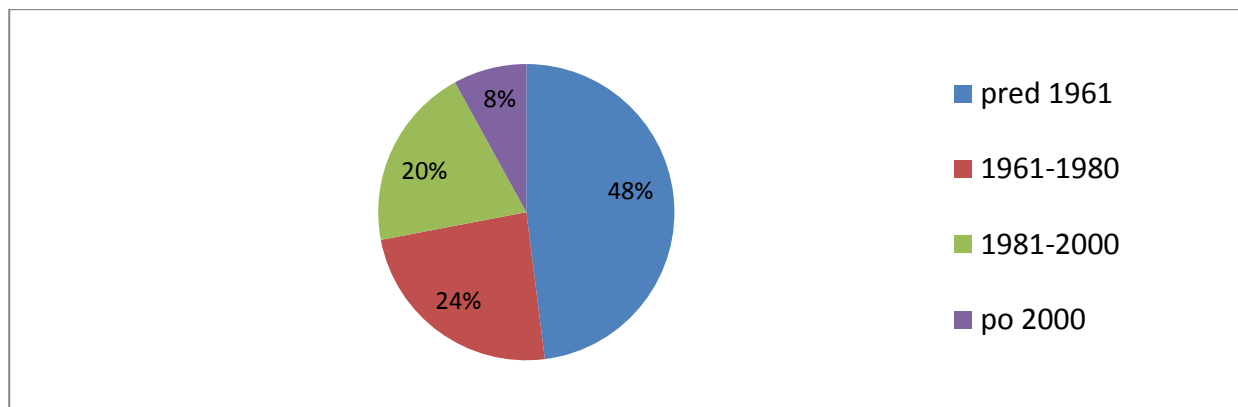
Grafikon 19: Stanovanjske stavbe po vrstah (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)⁵³
Graph 19: Residential buildings by type (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)

⁵¹ Eurostat: Po BDP na prebivalca (obdobje 2007-2009) Švica zaseda tretje mesto med 37 evropskimi državami, za Luksemburgom in Norveško.

⁵² Vir podatkov: Švicarski statistični urad - Bundesamt für Statistik Schweiz, 2009.

Enodružinske hiše predstavljajo več kot polovico (58%) vseh stanovanjskih stavb (grafikon 19). Njihov delež se povečuje (leta 1980 47%, leta 1990 54%, leta 2000 56%)⁵⁴. Večstanovanjske stavbe (več kot eno stanovanje) predstavljajo četrtno vsega stanovanjskega fonda. Stavbe, ki imajo poleg stanovanjske tudi drug namen uporabe (delavnica, pisarna...), predstavljajo 12 %, stavbe z delno stanovanjsko rabo (tovarne,...) pa 5%.

Statični podatki o starosti, vzdrževanosti in velikosti večstanovanjskih stavb



Grafikon 20: Delež večstanovanjskih stavb glede na leto njihove izgradnje (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)

Graph 20: The share of multi-dwelling buildings by the year of construction (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)

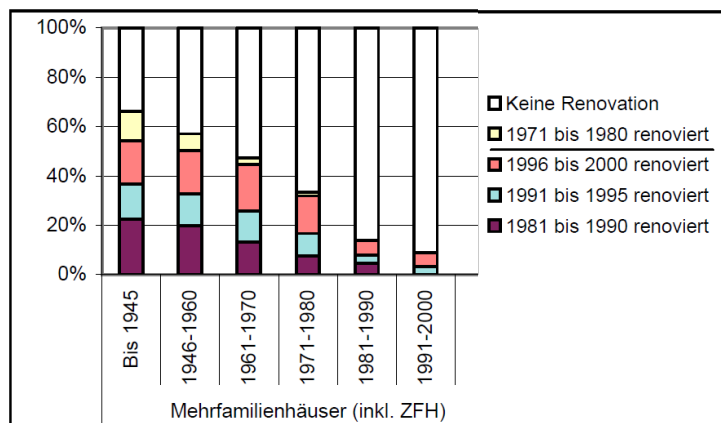
Skoraj polovica (48%) večstanovanjskih stavb je bilo zgrajenih pred letom 1961, 24% med leti 1961-1980, 20% v obdobju med 1981-2000, 8% po letu 2000 (grafikon 20).

Dve tretjini (67%) vseh večstanovanjskih stavb ima manj kot 4 nadstropja. Po drugi stani ima Švica znotraj večstanovanjskega fonda le 6% večstanovanjskih stavb, ki imajo več kot 5 nadstropij in s tem več kot 6 stanovanj (predvsem mestna jedra). Oba podatka nakazujeta na zelo nizek delež večstanovanjskih stavb s skupno več kot desetimi stanovanji (stavbe z manj kot 10 stanovanji so osnovni pogoj za možnost izrabe socialnega kapitala stanovalcev za aktivno samoupravljanje z večstanovanjsko stavbo).

⁵³ Švicarski statistični urad deli stanovanjske stavbe na čiste stanovanjske stavbe (sestavljene izključno iz stanovanj) in tiste, v katerih je poleg stanovanjske rabe mogoča tudi druga dejavnost. Stavbe z pomožno rabo so stavbe, ki služijo predvsem stanovanjskim namenom (večinsko stanovanja, lahko pa tudi kakšna druga raba). Tretja kategorija so stavbe z delno stanovanjsko rabo h katerim prištevamo hotele, bolnice, samostane, kot tudi stavbe, ki večinsko ne služijo stanovanjskemu namenu (tovarne, upravne zgradbe, šole), seveda pod pogojem, da se v njih nahaja vsaj eno stanovanje.

⁵⁴ Trend gradnje enodružinskih hiš narašča (74% vseh novozgrajenih stavb od leta 2000 so enodružinske stavbe). Tipična enodružinska hiša je zgrajena v obdobju 1961-2000, ima 4-5 sob in površino od 120-135m².

O vzdrževanosti večstanovanjskih stavb⁵⁵ sklepamo na podlagi izvedenih prenov večstanovanjskih stavb oziroma njihovih ovojev (okna, fasada, strehe). V Švici so do leta 2000 prevladovala (razen menjave oken) predvsem dela, vezana na redno vzdrževanje (barvanje, zamenjava, čiščenje, popravila) brez posebnih energetske izboljšav.



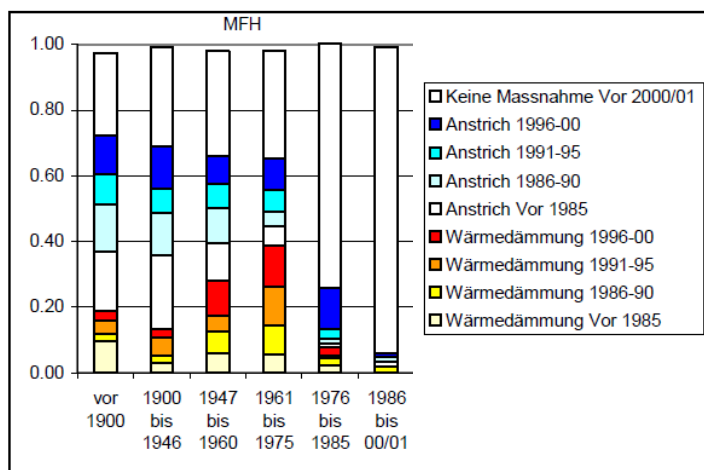
Grafikon 21: Delež izvedenih prenov večstanovanjskih stavb glede na leto izgradnje in obdobje izvedene prenove (Bundesamt für Energie, 2005, str. 51)

Graph 21: The share of renovations carried out on the multi-dwelling buildings relative to the period of construction and renovation (Bundesamt für Energie, 2005, str. 51)

Iz grafikona 21 je razvidno, da znaša delež stavb, zgrajenih pred 1975, z že izvedenimi izolacijskimi deli na strehi ali fasadi odvisno od obdobja izgradnje med 30-55%.

Po podatkih popisa stavb in prebivalstva v letu 2000 tudi v Švici velik del stanovanjskih stavb, zgrajenih pred 1980, še ni bil prenovljen. Iz obdobja 1946-1970 je bilo popolnoma prenovljenih le 50% stavb, kar pomeni velik primanjkljaj v izvedenih prenovah stanovanjskega fonda iz tega obdobja (Wohnverhältnisse – Daten, Indikatoren, Bewohner typen: nach haushaltsmerkmalen, 2001).

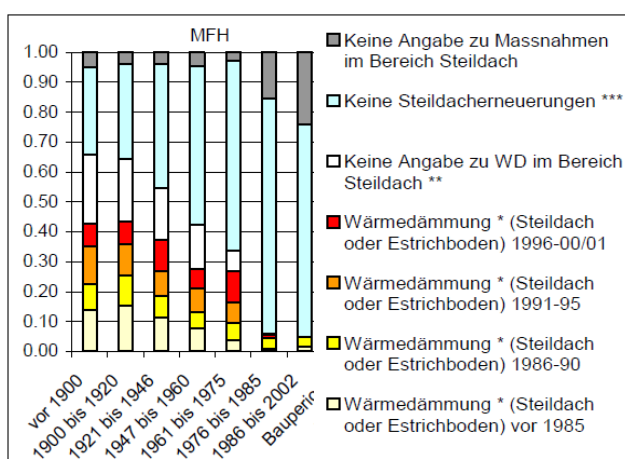
⁵⁵ O stanju večstanovanjskih stavb na državnem nivoju je mogoče sklepati le na podlagi uradnih podatkov iz popisov stavb; register stavb kot ga poznamo v Sloveniji (kataster stavb in register nepremičnin) je v nastajanju. Podatki o stanju večstanovanjskih stavb so pridobljeni na podlagi anket, izvedenih le v nekaterih kantonih v okviru projekta „Erhebung des Erneuerungshaltens im Bereich Wohngebäude“ v letu 2003.



Grafikon 22: Delež izvedenih prenov fasad na večstanovanjskih stavbah po letih izgradnje (Bundesamt für Energie, 2005, str. 51)

Graph 22: The share of facade renovations carried out on the multi-dwelling buildings by the year of construction (Bundesamt für Energie, 2005, str. 51)

Pri delih toplotne izolacije (grafikon 22) največji delež prenov predstavljajo menjave oken. Delež prenov fasad znotraj vseh prenovitvenih znaša, odvisno od obdobja izgradnje večstanovanjske stavbe, 35-50%. Podobno visok je tudi delež prenov streh (30-50%). Vsa ta prenovitvena dela so namenjena predvsem ohranjanju življenjske dobe stavbe in nimajo posebnega energetskega učinka (čiščenje, barvanje fasade, menjava strešne kritine,...).

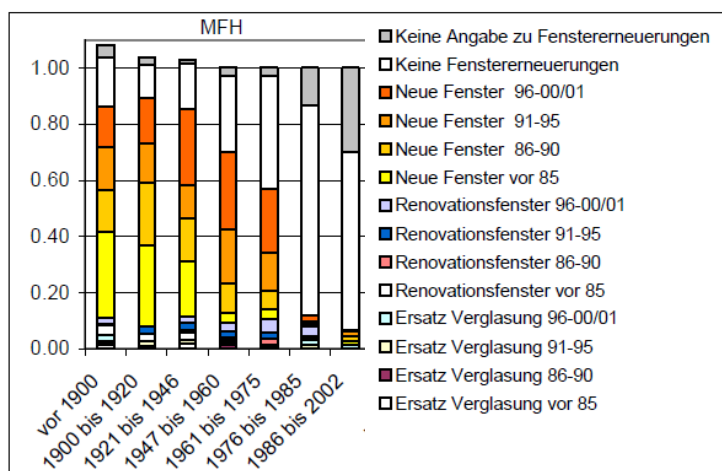


Grafikon 23: Delež izvedenih prenov streh na večstanovanjskih stavbah po letih izgradnje (Bundesamt für Energie, 2005, str. 53)⁵⁶

Graph 23: The share of roof renovations carried out on the multi-dwelling buildings by the year of construction (Bundesamt für Energie, 2005, str. 53)

⁵⁶ (*delna prenova strehe **delna zamenjava z obnovo ***niti toplotna izolacija niti menjava str. kritine)

Obnov streh je izvedenih več kot obnov fasad (gledano po posameznih obdobjih izgradnje stavbe). Za razliko od prenov fasad je vsaj tretjina prenov streh izvedena tudi z izboljšanjem toplotne izolacije (grafikon 23).



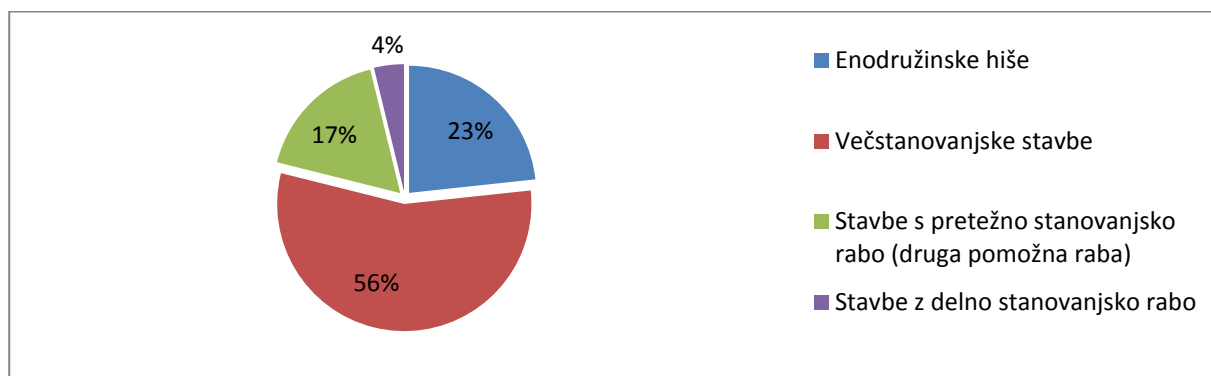
Grafikon 24: Delež izvedenih prenov /zamenjave oken v večstanovanjskih stavbah po letih izgradnje (Bundesamt für Energie, 2005, str. 54)

Graph 24: The share of renovations/replacements of windows carried out on the multi-dwelling buildings by the year of construction (Bundesamt für Energie, 2005, str. 54)

Od leta 1986 je bila pri 40 - 60% vseh večstanovanjskih stavb izvedena prenova oken, pri čemer je v večini primerov bila izvedena zamenjava. Skupaj s prenovami pred 1986 letom je delež stavb z obnovljenimi/zamenjanimi okni med 80 in 90% (za stavbe zgrajene pred 1947) in 60-70% za stavbe zgrajene med 1947 in 1975 (grafikon 24).

Švicarska raziskava (Bundesamt für Energie, 2005) ugotavlja, da pri obnovah večstanovanjskih stavb ni mogoče zaznati, da bi se obnove izvajale v paketu (npr. da bi se naenkrat obnavljala fasada in okna, fasada in streha, izolacija kleti in fasade,...). Ravno tako ni mogoče vzpostaviti nobene korelacije med obnovami stanovanj in večstanovanjske stavbe v kateri so stanovanja.

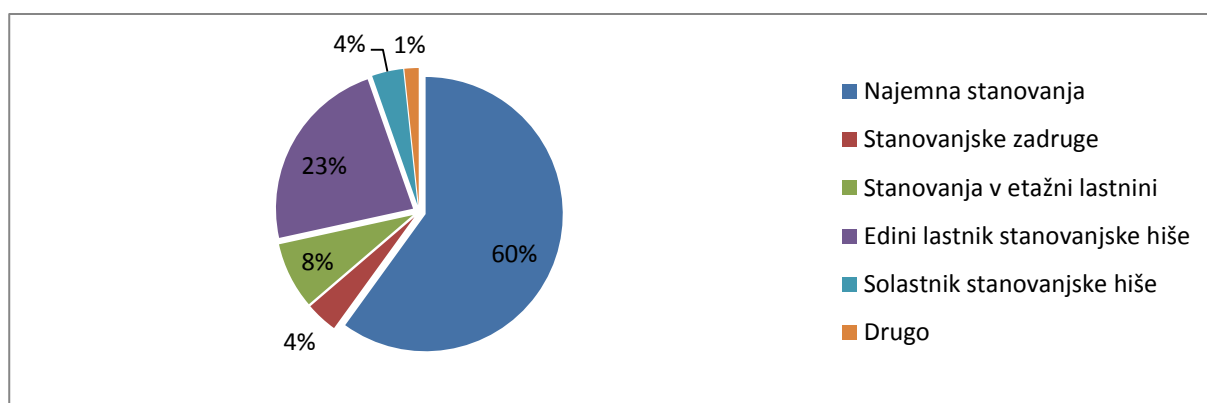
Statični podatki o stanovanjih



Grafikon 25: Stanovanja glede na vrsto stanovanjske stavbe (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)

Graph 25: Dwellings by the type of residential building (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009)

Po podatkih iz leta 2009 (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009) ima Švica okoli 4 milijone stanovanj. Iz grafikona 25 je razvidno, da se več kot polovica stanovanj nahaja v večstanovanjskih stavbah (56%). 40% stanovanj se nahaja v stavbah zgrajenih pred 1961 (stare več kot 50 let). Več kot polovica (54%) stanovanj ima 3-4 sobe (26% stanovanj je večjih in 20% manjših). Stanovanja srednje velikosti (60-119m²) predstavljajo več kot polovico (55%) stanovanjskega fonda. Povprečna površina stanovanj znaša 98m². Večina prebivalcev Švice živi v večstanovanjskih stavbah (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009), kar ima seveda tudi vpliv na stanovanjsko politiko, ki posveča več pozornosti večstanovanjskim stavbam.



Grafikon 26: Stanovanja glede na vrsto stanovanjske stavbe in lastniški status (leto 2000)⁵⁷

Graph 26: Dwellings by the type of residential building and the ownership status (year 2000)

⁵⁷ Vir: Popis prebivalstva 2000; Statistik Schweiz-nach Haushaltsmerkmalen (www.bfs.admin.ch)

Po podatkih za leto 2008 (Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen, 2009) je delež lastniških stanovanj znotraj celotnega stanovanjskega fonda 39%. Glede na leto 2000 se je število lastniških stanovanj povečalo (leta 2000 le 34,6%). Z deležem 39% v letu 2008 je bila Švica država z najnižjim deležem lastniških stanovanj v zahodni Evropi, po trditvah Bourassa, Hoesli in Scognamiglio (2010) je delež celo eden najnižjih na svetu. Institucionalni investitorji imajo v Švici pomemben delež (28%) svojega premoženja (Bourassa, Hoesli in Scognamiglio, 2010) v stanovanjskih nepremičninah. Od institucionalnih investitorjev so največji lastnik pokojninski skladi (skoraj 10% vseh najemnih enot v njihovi lasti). Švicarski sistem pozna tudi stanovanjske zadrage (Wohnbaugenossenschaften⁵⁸), ki so po posameznih kantonalnih lastnicah pomembnega števila najemnih stanovanj.

Unikatnost švicarskega sistema upravljanja z večstanovanjskimi stavbami je v konservativni in počasi spreminjajoči stanovanjski politiki, katere ključni del je tudi finančni vidik. Švicarska stanovanjska politika, ne glede na razvitost in visok življenjski standard (v primerjavi s povprečjem EU) ne poskuša hitro povečevati deleža lastniških stanovanj. Švica s tem modelom ruši tezo, da je kvaliteta življenja odvisna tudi od lastništva nepremičnine (stanovanja).

7.1.2 Sistem financiranja nakupa stanovanj in davčna politika na stanovanjskem področju ter njun vpliv na upravljanje večstanovanjskih stavb

Večina avtorjev, ki se je ukvarjala s stanovanjsko politiko Švice (npr. Balchin, 1996; Bourassa in Hoesli, 2010) priznava, da z vidika upravljanja večstanovanjskih stavb in reševanja problematike obnove večstanovanjskih stavb Švica nima takih težav kot druge države (ne samo v primerjavi s post-socialističnimi temveč tudi zahodnoevropskimi državami kot so npr. Francija, Nizozemska, Velika Britanija).

Eden od ključnih faktorjev, ki preprečuje morebitne težave pri iskanju skupne volje lastnikov stanovanj za posle rednega in izrednega upravljanja v večstanovanjski stavbi je tudi sistem financiranja nakupa stanovanj in davčna politika na stanovanjskem področju, ki že vnaprej preprečujeta nakup stanovanja gospodinjstvom, ki finančno niso zmožna hkratnega odplačevanja stanovanjskega kredita in plačevanja stroškov povezanih z upravljanjem in vzdrževanjem večstanovanjske stavbe.

Z vprašanjem, zakaj Švicarji stanovanja večinsko najemajo, sta se podrobneje ukvarjala Bourassa in Hoesli (2010). Kot dva najpomembnejša razloga navajata visoke cene stanovanj (predvsem v

⁵⁸ Stanovanjske zadrage imajo v Švici tako gospodarske (ustvarjanje dobička) kot socialne cilje; ustvarjen dobiček naj bi se namenil za izgradnjo cenovno dostopnih stanovanjskih enot, v prvi vrsti za gospodinjstva z nizkimi dohodki (Schweizerischer Verband für Wohnungswesen, 2010).

enodružinskih hišah) glede na dohodke gospodinjstva in premoženje ter davek na lastništvo nepremičnin⁵⁹ (oziroma na drugi strani davčne olajšave pri najemu stanovanja).

Visoke cene stanovanj so posledica visokih stroškov izgradnje stanovanjskih stavb (stroga gradbena zakonodaja z visokimi standardi kvalitete pri gradnji večstanovanjskih stavb) ter visokih cen stavbnih zemljišč (omejenost prostora za stanovanjsko gradnjo in posledica strogih omejitev pri pridobivanju novih stavbnih zemljišč; spremembe namembnosti iz kmetijskih zemljišč v stavbna so podvržene zelo strogi zakonodaji).⁶⁰

Lastništvo stanovanja je visoko obdavčeno (strošek lastništva stanovanja je višji kot v drugih evropskih državah; davek na lastništvo nepremičnine je znašal 2,2% BDP v letu 2010; Nemčija 0,8% BDP; Italija 2,0% BDP, Slovenija 0,6% BDP). Davčne olajšave so namenjene za najemniški sektor.

Konservativna posojilna politika bank⁶¹: omejitve glede potrebne višine premoženja in dohodkov gospodinjstva za nakup nepremičnine preprečujejo posledično tudi morebitne kasnejše finančne probleme vzdrževanja stanovanjske stavbe v njeni življenjski dobi. Švicarske banke za odobritev hipotekarnega kredita zahtevajo polog v višini 20% vrednosti nepremičnine, poravnava stroškov zaprtja (4%) in pridobitve hipoteke; banka ne bo financirala več kot 80% vrednosti nepremičnine; dohodkovni kriterij se uporablja pri odločanju o finančni sposobnosti nakupa nepremičnine – letni stroški imetja stanovanjske hiše/stanovanja v lasti in posesti ter servisiranje dolga (stroški plačila obresti za hipoteko, amortizacija dolga) ne smejo presežati 33% bruto dohodkov gospodinjstva.

Zakonodajni sistem ščiti najemnike. Zakonodaja na področju razmerij med lastnikom in najemnikom stanovanja ščiti najemnike med drugim tudi z omejitvami pri dvigovanju višine najemnin (najemnik lahko vloži zahtevo po preverbi morebitno neupravičenega dviga višine najemnine) in pred neupravičeno enostransko odpovedjo najemne pogodbe s strani najemodajalca. Znatno del najemnih pogodb je sklenjen za nedoločen čas, kar pomeni, da je najem stanovanja lahko tudi dolgoročno rešitev stanovanjskega problema.⁶²

⁵⁹ Na podlagi rezultatov ankete iz leta 1996 je bilo ugotovljeno, da bi 83% vprašanih raje živelo v stanovanju (hiši) v njihovi lasti, če ne bi bilo nobenih finančnih ovir.

⁶⁰ 7% celotnega ozemlja Švice predstavljajo urbana področja in naselja; gostota preb. 190 preb./km²; tretjina preb. živi v aglomeraciji 5 mest (Zürich, Geneva, Basel, Bern, Lousanne), tretjina v preostalih urbanih območjih in zadnja tretjina na podeželju.

⁶¹ Ravno zahvaljujoč konservativni politiki bank gospodarska kriza na področje nepremičnin v Švici praktično ni vplivala (dolgoročno stabilne cene nepremičnin).

⁶² V primeru najemne pogodbe za nedoločen čas najemno razmerje ne preneha avtomatsko niti v primeru, če se lastnik stanovanja odloči za prodajo stanovanja. V tem primeru je sporazumna prekinitve najemne pogodbe stvar novega lastnika stanovanja in najemnika.

V nekaterih kantonih je dohodnina izračunana od višine dohodka, od katere je pred obdavčitvijo odšteta višina najemnine (najemniki torej plačujejo nižjo dohodnino). Uveden je državni (in kantonalni) nadzor nad višinami stanovanjskih najemnin – višina najemnin se lahko spreminja samo zaradi višjih obratovalnih stroškov in stroškov vzdrževanja ter inflacije. Višina letne najemnine je v splošnem določena kot 5% od tržne vrednosti nepremičnine (v letu 2006 je povprečna najemnina predstavljala okoli 19% dohodkov gospodinjstva v najemnem stanovanju).

Vse naštetu pomeni, da se najem stanovanja tudi stroškovno izplača (Bourassa in Hoesli, 2010).

Za reševanje problemov med lastniki stanovanj in najemniki je v Švici ustanovljen poseben (arbitrarni) organ na nivoju posameznega kantona – t.i. poravnalni svet (Schlichtungsbehörden), ki izvensodno rešuje probleme med najemniki in lastniki. Zakonska pooblastila poravnalnemu svetu omogočajo reševanje splošnih problemov (višina najemnine, kršenje določil najemne pogodbe,...). Šele, če se pogodbeni stranki (najemnik/najemodajalec oz. lastnik) ne uspeeta dogovoriti pri tem posebnem organu, je naslednji korak sodišče. Število primerov, ki jih obravnava poravnalni svet, je v zadnjem desetletju znašalo med 15.000 in 16.000 letno (Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten – Neueingänge in den Jahren 2000-2010, 2011).

7.1.3 Zakonodajni okvir upravljanja večstanovanjskih stavb

Švica kot država s konfederativno ureditvijo⁶³ osnovna pravna razmerja v večstanovanjski stavbi opredeljuje v civilnem zakoniku (Schweizerisches Zivilgesetzbuch). Stvarnopravna razmerja (das Sachenrecht) so definirana v četrtem delu, kjer je tretje poglavje namenjeno etažni lastnini (das Stockwerkeigentum⁶⁴). Kljub temu, da vzpostavitev etažne lastnine v večstanovanjski stavbi ni nujna, je v zadnjih dveh desetletjih najbolj razširjena oblika urejanja pravnih razmerij v večstanovanjskih stavbah v Švici (predvsem tistih, v katerih so stanovanja v lasti in posesti posameznih fizičnih oseb).⁶⁵ V primeru, da v stanovanjski stavbi etažna lastnina ni vzpostavljena, se uporabljajo določila civilnega zakonika vezana na solastništvo stvari (das Miteigentum).

⁶³ Švica ima 26 kantonov. Vsak kanton ima svojo ustavo, vlado, parlament, sodišča in zakonodajo, ki pa je seveda usklajena s konfederativno zakonodajo. Konfederativna zakonodaja torej ureja le najpomembnejše (splošne) vidike. Poleg naštetega kantoni uživajo veliko administrativno samostojnost in svobodo pri odločanju. Med drugim imajo tako neodvisen nadzor nad izobraževanjem in socialnimi službami ter svoje policijske enote. Ravno tako vsak kanton določa svoje davčne stopnje.

⁶⁴ Angleško: condominium, francosko: propriété per étage.

⁶⁵ Etažna lastnina je bila v Švicarski pravni red vpeljana šele z letom 1965; pred tem letom z izjemo kantona Wallis ni bila mogoča vzpostavitev etažne lastnine v večstanovanjski stavbi. Take stavbe so bile v klasični solastnini. Posledica pozne uvedbe etažne lastnine je tudi nizek odstotek večstanovanjskih stavb, kjer je etažna lastnina vzpostavljena.

Švicarska konfederalna zakonodaja⁶⁶ določa le bistvena pravila glede upravljanja, vzdrževanja in gradbenih ukrepov v večstanovanjskih stavbah. Podrobnejša zakonska določila so v domeni posameznih kantonov in občin.

Podrobno urejanje razmerij in pravil se prepušča posamezni skupnosti lastnikov v večstanovanjski stavbi. Vzrok za to bi lahko pripisali dejstvu, da Švica ni nikoli privatizirala stanovanj v lasti države/kantonov/občin. Po drugi strani so tudi problemi upravljanja z večstanovanjskimi stavbami manjšega obsega v primerjavi z državami, kjer je bila privatizacija stanovanj obsežna.

Civilni zakonik določa, da morajo biti vse nepremičnine v Švici registrirane v zemljiški knjigi (das Grundbuch). Prav tako vzpostavitev etažne lastnine nastane z vpisom v zemljiško knjigo.⁶⁷ Pri tem je posebej poudarjeno, da je za učinkovito upravljanje z nepremičnino njena registracija oziroma vpis nepremičnine v zemljiško knjigo ključnega pomena ter da upravljanja brez registracije nepremičnine pravzaprav ni.⁶⁸

7.1.4 Značilni primeri večstanovanjskih stavb v Švici in razlike v upravljanju

Pri upravljanju večstanovanjskih stavb se glede na zgoraj navedene statistične podatke srečujemo z dvema značilnima vrstama večstanovanjskih stavb glede na lastniški status:

- večstanovanjske stavbe z izključno najemnimi stanovanji, kjer je lastnik večstanovanjske stavbe večinoma v celoti ena sama pravna oseba (investitor) – v tem primeru vzpostavitev etažne lastnine ni nujna, saj lastnik večstanovanjske stavbe sam upravlja z nepremičnino v smislu, da ima celotno moč odločanja; razmerja med lastnikom stanovanjske stavbe (investitorjem in hkrati tudi najemodajalcem) in najemniki so urejena s pogodbenim razmerjem (najemna pogodba);
- večstanovanjske stavbe, kjer so posamezna stanovanja v lasti posameznih fizičnih oseb (določen del stanovanj je tudi v posesti lastnikov, del stanovanj se tudi oddaja) – v tem primeru se predvsem v zadnjem času lastniki večstanovanjske stavbe z namenom lažjega upravljanja in jasno določenih razmerij odločajo za vzpostavitev etažne lastnine.

⁶⁶ Civilni zakonik – področja solastnine, etažne lastnine in društvenega prava.

⁶⁷ Četrty del civilnega zakonika, 25 poglavje.

⁶⁸ Tu je bila pri privatizaciji družbenega stanovanjskega fonda v Sloveniji storjena napaka (večinski delež stanovanj v družbeni lasti ni bil nikoli registriran in vpisan v zemljiško knjigo, zato je bilo posledično tudi upravljanje z večstanovanjskimi stavbami po letu 1991 in vse do pravne vzpostavitve etažne lastnine - če je do nje prišlo – manj učinkovito).

Upravljanje večstanovanjske stavbe z izključno najemnimi stanovanji, pri čemer je večstanovanjska stavba v lasti enega lastnika, je z vidika odločanja o rednih/izrednih poslih upravljanja bolj podobno upravljanju enodružinske hiše kot pa upravljanju večstanovanjske stavbe. Najemnika stanovanja v taki stavbi zavezuje ravnanje v skladu z najemno pogodbo. Le-ta med drugim standardno vsebuje tudi določilo, da hujša ali ponavljajoča kršitev hišnega reda lahko povzroči tudi odpoved najemne pogodbe. S podpisom najemne pogodbe se najemnik zaveže spoštovati hišni red in druga določila najemne pogodbe.

V primeru večstanovanjske stavbe, kjer so stanovanja v lasti posameznih lastnikov, je posebej poudarjeno, da je etažni lastnik z nakupom stanovanja v etažni lastnini obvezan tudi upoštevati pravice in dolžnosti, ki izhajajo iz reda skupnosti etažnih lastnikov (die Gemeinschaftsordnung).

7.1.5 Upravljanje večstanovanjske stavbe z vzpostavljeno etažno lastnino v Švici

Skupnost etažnih lastnikov (Stockwerkeigentümergeinschaft) nastane avtomatsko z vzpostavitvijo etažne lastnine. Prav tako kot v Sloveniji so glavne naloge take skupnosti vezane na upravljanje skupnih delov stavbne, torej uporabo, vzdrževanje in prenovo. Švicarska zakonodaja pušča skupnosti etažnih lastnikov veliko svobode pri načinu organiziranja in upravljanja večstanovanjske stavbe.

Kot obvezni organ take skupnosti je predviden le zbor etažnih lastnikov (die Stoekeigentümersammlung), ki z glasovanjem odloča o skupnih zadevah. Z namenom opravilne sposobnosti v pravnem prometu ima skupnost v lastnem imenu sposobnost sprožanja tožb in terjatev, a je hkrati lahko tudi obratno (torej je lahko tudi tožena in terjana). Z namenom izpolnjevanja lastnih obveznosti razpolaga skupnost z lastnim premoženjem (vsak etažni lastnik prispeva določen delež premoženja). Kljub naštetim pravicam skupnost etažnih lastnikov ni pravni subjekt (Brier, 2007).

Akti odločanja v skupnosti etažnih lastnikov

Znotraj zakonskih okvirov lahko vsaka skupnost sprejme obseg pooblastil/pristojnosti in obveznosti preko aktov (Hauseigentümergeinschaft Schweiz, 2011):

- akt o vzpostavitvi etažne lastnine (der Begründungsakt),
- pogodba o medsebojnih razmerjih (das Reglement),
- hišni red (die Hausordnung),
- sklepi zbora etažnih lastnikov (die Versammlungsbeschlüsse).

S temi akti lahko vsaka skupnost dopolni zakonska določila in jih celo spremeni, če s tem ne krši zakona. Poleg zakonodaje na nivoju konfederacije mora skupnost etažnih lastnikov seveda upoštevati tudi pravo posameznega kantona in občin (gradbeni predpisi, davčna zakonodaja,...).

Posebej je poudarjeno, da je seznanitev s hišnim redom (die Hausordnung) in pogodbo o medsebojnih razmerjih (das Reglement) bistvena pred nakupom stanovanj v etažni lastnini, saj sta nakup stanovanja in sprejem določil hišnega reda in pogodbe o medsebojnih razmerjih neločljivo povezana.

Hišni red v švicarskih večstanovanjskih stavbah ni obvezen, je pa smiseln predvsem v večjih stanovanjskih skupnostih. Hišni red vsebuje predpise o uporabi skupnih delov stavbe in je zavezujoč tudi za bodočega kupca stanovanja. Švicarski sistem ne omogoča hranitve hišnega reda v zemljiški knjigi (predvsem z razlogom enostavnega spreminjanja vsebine – za spremembe je potrebna absolutna večina, torej več kot 50% vseh glasov po solastniških deležih), čeprav bi glede na določila in omejitve, ki jih vsebuje, bilo to smiselno.

Pogodba o medsebojnih razmerjih (das Reglement) ima podobno vsebino kot pogodba o medsebojnih razmerjih, ki je opredeljena v slovenskem stanovanjskem zakonu in stvarnopravnem zakoniku. Določbe take pogodbe imajo prednost pred zakonskimi predpisi – izvzete so le tiste nujne zakonske določbe, ki jih tudi t.i. Reglement ne sme spreminjati.

Pogodba vsebuje določbe glede upravljanja večstanovanjske stavbe preko skupnosti etažnih lastnikov, pravila pri uporabi celotne stavbe in podrobnejše pravice in obveznosti posameznih etažnih lastnikov (Brier, 2007).

Zbor etažnih lastnikov (die Stockwerkeigentümersammlung)

Zbor etažnih lastnikov je tako kot v Sloveniji tista točka, kjer se pokaže, ali skupnost etažnih lastnikov v resnici deluje ali ne (sposobnost sprejemanja kompromisov, ki vodijo do odločitev). Kot že omenjeno, se na zboru etažnih lastnikov sprejema odločitve povezane z vzdrževanjem, prenovo in življenjem v skupnosti. Zbor se mora sestati najmanj enkrat letno. Kljub njegovemu pomenu zakonodaja ne predpisuje podrobnosti o poteku. Priporočeno je, da so ta določila zapisana vsaj v pogodbi o medsebojnih razmerjih (das Reglement). Udeležba je omejena na lastnike stanovanj v etažni lastnini ali njihove pooblaščenca. Za sklepčnost zbora je potrebna absolutna večina (50% ali več lastnikov, ki imajo več kot 50% solastniški delež). V primeru nesklepčnosti se sklic ponovi vendar ne prej kot po 10 dnevih. Tak zbor etažnih lastnikov je sklepčen, če je prisotnih vsaj tretjina etažnih lastnikov. Če tudi tak zbor ne bi bil sklepčen, ima vsak posamezni etažni lastnik možnost opravljanja nujnih del povezanih z upravljanjem stavbe brez soglasja ostalih etažnih lastnikov (sem sodijo predvsem plačilo računov za zavarovanje stavbe ali sprejetje takojšnjih ukrepov za preprečitev nadaljnje škode) (Hausinfo.ch, 2011c).

Pri glasovanju se uveljavlja princip eno stanovanje 1 glas. Zanimiva možnost je v primeru, ko ima etažni lastnik v lasti več stanovanj. Po Theiler-ju (2002) sta v tem primeru dve pravni možnosti:

- etažni lastnik ima ne glede na število stanovanj le 1 glas;
- etažni lastnik ima za vsako stanovanje 1 glas (v tem primeru se pojavlja bojazen, da tak lastnik dominira v skupnosti).

Sprejemanje sklepov na zboru etažnih lastnikov je odvisno od vrste posla in določil pogodbe o medsebojnih razmerjih (das Reglement); tako kot drugod je potrebna za sprejetje sklepa bodisi absolutna večina »po glavah« (1 stanovanje 1 glas), kvalificirana večina (absolutna večina po glavah in po kvorumih) ali celo popolno soglasje (647. člen civilnega zakonika). V primerih neodločenega izida glasovanja se priporoča, da pogodba o medsebojnih razmerjih (das Reglement) določi, kdo ima odločilni glas (upravnik, predsedujoči zboru etažnih lastnikov). Izpodbijanje sklepov, sprejetih na zboru etažnih lastnikov, je možno v 1 mesecu od sprejetja sklepov⁶⁹.

Delitev upravniških opravil

Opravila o katerih sklepajo etažni lastniki, se v Švici delijo na 4 vrste (Hausinfo.ch., 2011d):

- potrebna upravniška opravila (Notwendige Verwaltungshandlungen); ponavadi jih opravlja upravnik; sem spadajo vsa potrebna dela, da lahko stavba služi svojemu namenu; če stavba nima upravnika izbranega s pogodbo, je za odločitve o izvedbi teh del nujna absolutna večina;
- nujna upravniška opravila (Dringliche Verwaltungshandlungen); kadar je potrebno hitro ukrepanje zaradi preprečitve nadaljnje škode (npr. v primeru elementarnih nesreč-poplave, neurja...). V primeru, da stavba nima upravnika, lahko takšne nujne ukrepe izvede posamezni etažni lastnik brez soglasja drugih;
- običajna/splošna upravniška opravila (Gewöhnliche Verwaltungshandlungen); so praviloma del upravnikovih s pogodbo določenih dolžnosti; če stavba nima upravnika, lahko posamezni lastnik sam ukrepa, v kolikor skupnost z absolutno večino glasov ne odloči drugače; v to kategorijo spada npr. izdajanje naročil obrtnikom za izvajanje popravil škode manjše vrednosti;
- pomembnejša upravniška opravila (Wichtigere Verwaltungshandlungen); zadevajo celotno skupnost etažnih lastnikov in so praviloma povezana z visokimi stroški; postavitve hišnika, vrtnarja ali čistilnega osebja; za take odločitve je potrebna kvalificirana večina.

Gradbeni ukrepi in prenove glede na število glasov potrebnih za sprejetje sklepa:

- potrebna gradbena dela; služijo ohranjanju vrednosti nepremičnine ali preprečevanju škode in se o njih lahko odloči z absolutno večino (npr. sanacija puščajoče strehe; prenova fasade);

⁶⁹ Npr. zaradi procesnih napak na zboru etažnih lastnikov,...

- koristna gradbena dela; sem štejejo vsa gradbena dela, ki imajo za rezultat dodatno vrednost, večjo gospodarnost ali večjo uporabnost stvari (npr. obnova fasade ali strehe z namenom povečanja energetske učinkovitosti stavbe; vgradnja dvigal); za sprejetje sklepov je potrebna kvalificirana večina;
- nadstandardna gradbena dela (luksuzna); imajo predvsem estetsko funkcijo ali funkcijo povečanja udobja: vgradnja bazena, posebej dragih materialov; zahtevano soglasje vseh.

Pri tem je praksa tista, ki določa ali neko gradbeno delo spada med koristna gradbena dela ali luksuzna (subjektivni faktor - za nekoga je izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe s prenovo fasade ki ni še nujno potrebna lahko tudi stvar luksuznega gradbenega dela).

Med odločitve, za katere je potrebno soglasje vseh, spada tudi npr. oddaja skupnih prostorov (prostih parkirnih mest, prostorov v najem). Prihodki od takega oddajanja v najem so last skupnosti.⁷⁰

Rezervni sklad

Tudi v Švici je poznan način zbiranja sredstev preko rezervnega sklada (der Erneuerungsfond) kot finančne rezerve za večje prenovitvena in vzdrževalna dela. Za razliko od slovenske zakonodaje je ustanovitev sklada prostovoljna (ni nobene zakonske obveze po ustanovitvi le tega). Odločitev je torej prepuščena posamezni skupnosti etažnih lastnikov. Višina plačil posameznega etažnega lastnika je odvisna od njegovega solastniškega deleža. Zakonodaja prav tako prepušča vse določitve glede višine vplačil skupnosti etažnih lastnikov. Splošno mnenje je, da naj bi letna vrednost zbranih sredstev bila med 0,5 in 1,25% zavarovalne vrednosti stavbe. Zgornja meja zbranih sredstev v rezervnem skladu naj bi znašala 25-30% zavarovalne vrednosti stavbe. (Hausinfo.ch, 2011b).

Ravnanje z amortizacijskimi sredstvi večstanovanjske stavbe nam lahko služi kot posredni kazalec finančne zmožnosti pri prenovi zgradb. Po podatkih raziskave (Erhebung des Erneuerungshaltens im Bereich Wohngebäude, 2003) 40% večstanovanjskih stavb redno zbira sredstva amortizacije oziroma zbira sredstva v rezervnem skladu. Amortizacija ali zbiranje sredstev za obnovo v rezervnem skladu imata z vidika cilja skoraj enak pomen. Skoraj v tretjini večstanovanjskih stavb naj ne bi izvajali amortizacije (davčni razlogi, prenizke najemnine, da bi lahko odvajali tudi sredstva za amortizacijo), kar pomeni, da bo za financiranje obnov večstanovanjskih stavb v takih primerih potrebno najeti hipotekarni kredit. Problem amortizacije je, da na višino zbranih sredstev vplivajo leto izgradnje stavbe, vrsta lastnika stavbe (pravna, fizična oseba) in v primeru oddajanja v najem trenutna višina najemnin, ne pa tudi bančna politika (pogoji odobritve hipotekarnega kredita skupnosti lastnikov v večstanovanjski stavbi) ali cilji gospodarskega upravljanja z nepremičnino. Zasebni lastniki

⁷⁰ Pozor: za vgradnjo klimatske naprave na fasado potrebujete ravno tako soglasje vseh etažnih lastnikov.

amortizirajo manj pogosto (le 1/3 njih) z izgovorom, da so odvedli že dovolj sredstev za amortizacijo ter da jim višine najemnin tega ne dopuščajo. Skupnosti etažnih lastnikov, ki so hkrati tudi posestniki, amortizirajo bolj pogosto (skoraj 60% njih). Tudi zadruga in pravne osebe zbirajo sredstva za obnovo skoraj tako pogosto (55% njih). Pričakovano je amortiziranje pogostejše, čim novejša je večstanovanjska stavba (amortizira se v 60% večstanovanjskih stavb zgrajenih pred letom 1975 in le v 35% večstanovanjskih stavb zgrajenih pred 1946).

Pomen solastniškega deleža (Wertquote) in njegova uporaba pri upravljanju večstanovanjskih stavb v Švici

Solastniški delež tako kot v slovenski zakonodaji izraža mero za udeležbo posamezne stanovanjske enote v etažni lastnini na celotni nepremičnini. Uporablja se kot mera pri (Hausinfo.ch, 2011f):

- razdelitvi stroškov skupnosti etažnih lastnikov (tekoči stroški vzdrževanja in popravil skupnih delov stavbe, stroški upravnika, stroški komunalnih storitev in stroški zavarovanja stavbe) ki se delijo glede na solastniški delež posameznega stanovanja, razen če skupnost ne določi drugače;
- razdelitvi prihodkov skupnosti etažnih lastnikov (npr. od najemnin), ki se delijo se glede na solastniški delež posameznega stanovanja, razen če skupnost ne določi drugače;
- rezervnem skladu (višina vplačil je odvisna od solastniškega deleža posameznega stanovanja);
- glasovalni pravici (veliko število sklepov zahteva za sprejetje kvalificirano večino – torej ne samo večino glasov lastnikov, ampak se mora s tem strinjati tudi večinski del lastnikov glede na solastniške deleže).

Stroški upravljanja skupnih delov večstanovanjske stavbe in pravice skupnosti etažnih lastnikov

Skupnost etažnih lastnikov ima pravico proti vsakemu etažnemu lastniku vzpostaviti hipoteko na njegovem solastniškem deležu zaradi neplačanih prispevkov (neplačani sorazmeren delež stroškov, ki so nastali pri upravljanju s skupnimi deli). Nadalje gre skupnosti etažnih lastnikov tudi retencijska/pridržana pravica na predmete, ki se nahajajo v stanovanju dolžnika. Zakonodaja jasno opredeljuje odgovornost posameznega etažnega lastnika (ne obstaja nikakršna solidarna odgovornost, kar pomeni, da posamezni etažni lastnik ne odgovarja za neplačane prispevke drugih lastnikov). Ravno tako švicarska zakonodaja pozna možnost izključitve posameznega lastnika iz skupnosti etažnih lastnikov v primeru najhujših kršitev (Kostenträgung, 2011).

Zunanji / notranji upravnik večstanovanjske stavbe v Švici

Švicarska zakonodaje ne zapoveduje obveznega (zunanjega) upravnika za večstanovanjske stavbe kot to določa slovenski Stanovanjski zakon. Upravljanje večstanovanjske stavbe se torej lahko izvaja preko zunanjega upravnika (z lastniki večstanovanjske stavbe ima sklenjeno pogodbo o upravljanju;

odločitev o upravniku sprejme skupnost etažnih lastnikov) ali notranjega upravnika (torej lastniki stanovanj sami) (Hausinfo.ch, 2011e).

Po podatkih stanovanjskega portala (Hausinfo.ch, 2011a) plačujejo etažni lastniki, ki imajo za potrebe upravljanja pogodbeno najetega upravnika od 350-500 švicarskih frankov (286-409 EUR) letno na posamezno stanovanjsko enoto. Stanovanjsko združenje Švice (Hausverein Schweiz) na podlagi podatkov svojih članov navaja, da znaša celotno upravljanje večstanovanjske stavbe z 10 stanovanji med 600 in 1.000 švicarskimi franki na stanovanje na leto. Stroški so nižji do polovice, če t.i. tehnično upravljanje (popravila, stiki s hišnikom idr.) prevzamejo lastniki stanovanj sami.

Upravljanje večstanovanjske stavbe v etažni lastnini preko lastnikov samih je smiselno pri manjših objektih do 6 stanovanjskih enot. Problemi se pojavljajo v primerih, ko nastanejo spori med lastniki. Stanovanjsko združenje Švice (Hausverein Schweiz) tako ugotavlja, da obstaja nevarnost delitve stanovalcev v skupine, ki nasprotujejo ena drugi pri odločanju o poslih upravljanja.

Naloge upravnika so opisane v 712s. členu civilnega zakonika, dodatno pa se lahko opredelijo tudi v pogodbi o medsebojnih razmerjih (Reglement). Zunanji upravnik je vselej le izvršilni organ skupnosti etažnih lastnikov.

7.1.6 Stanovanjske zadruga

Stanovanjske zadruga so pri upravljanju večstanovanjskih stavb omenjene zaradi posebnosti njihovega načina delovanja, financiranja in odločanja. Stanovanjske zadruga⁷¹ imajo v Švici več kot stoletno tradicijo (začetki v drugi polovici 19. stoletja). Pravni status so pridobile z nacionalno zakonodajo 1924, ki opredeljuje pogoje njihovega delovanja še danes. V povprečju ima stanovanjska zadruga v lasti 138 stanovanj; največja (Zürich) ima 4.600 stanovanjskih enot, več kot 1.000 enot ima še 25 stanovanjskih zadrug; 70% zadrug ima v lasti manj kot 100 stanovanjskih enot (ICA Housing, 2009). Stanovanjske zadruga naj bi tako pokrivalo potrebe po stanovanjih za sloj prebivalstva, ki ni socialno ogrožen (za resnično socialno ogrožene naj bi poskrbela država) a tudi nima finančnih pogojev za reševanje stanovanjskega problema s tržnim najemom ali nakupom stanovanja (Colenutt, 2010). 63% vseh stanovanjskih zadrug se nahaja v mestih (ICA Housing, 2009).

⁷¹ Baugenossenschaft, Wohnungsgenossenschaft, Wohnungsbaugenossenschaft; v slovenski in tuji literaturi se pojavlja tudi izraz »stanovanjska kooperativa«.

Po podatkih popisa prebivalstva leta 2000 je bilo v Švici okoli 1.500 stanovanjskih zadrug, ki so upravljale z okoli 160.000 stanovanji (kar predstavlja slabih 10% vsega stanovanjskega sklada večstanovanjskih stavb).

Značilnosti financiranja stanovanjskih zadrug (Colenutt, 2010) :

- večina novogradenj se financira z bančnimi krediti (banke zagotovijo sredstva v višini 70-80% kapitalskih stroškov investicije; švicarske banke prepoznajo take naložbe kot varne, tudi zaradi določenih jamstev države, kantonov);
- stanovanjska zadruga mora s strani najemnikov zbrati najmanj 6 % vseh sredstev, potrebnih za investicijo (kar znaša od 8-12 tisoč evrov na najemnika; bodoči najemniki so ob sklenitvi najemne pogodbe zavezani k pologu v višini nekaj tisoč švicarskih frankov, ki so vrnjeni ob prekinitvi najemnega razmerja⁷²);
- začetni polog najemnikov omogoča zadrugam zbrati zadostna sredstva za plačilo posojil najetih pri bankah in občini;
- v nekaterih mestih s svojim (manjšim) kapitalskim vložkom pristopi k investiciji tudi občina (primer mesta Zürich);
- najemniki v stanovanjskih zadrugah plačujejo stroškovne najemnine, ki so v povprečju 20%⁷³ nižje od tržnih najemnin (izračunane glede na gradbene stroške investicije brez vrednosti zemljišča; stanovanjska gradnja se lahko izvede tudi na zemljiščih v lasti občine – stanovanjska zadruga z zakupom zemljišča preko inštrumenta stavbne pravice pridobi pravico graditi in občini v zameno za stavbo pravico plača okoli 3,25% tržne vrednosti zemljišča; s tem se seveda zniža strošek celotne investicije).

Velja omeniti, da sistem zadrug poleg varnosti najema, nižjih najemnin omogoča najemnikom tudi aktivno sodelovanje pri upravljanju ne samo z njihovo stavbo temveč s celotnim fondom večstanovanjskih stavb v lasti stanovanjske zadruge.⁷⁴

Obstajata dve vrsti stanovanjskih zadrug (ICA Housing, 2009):

- vsi najemniki so člani zadruge, kar jim zagotavlja boljši položaj kot če bi bili najemniki pri običajnem najemodajalcu (z obveznim pologom postaneš solastnik stanovanjske zadruge ne pa tudi solastnik stanovanjske enote, ki jo najemaš); pri odločanju na generalni skupščini ima vsaj član

⁷² Pri tem velja opozoriti na vzporednice z neprofitnimi najemnimi stanovanji s plačilom lastne udeležbe, ki jih pozna slovenski stanovanjski zakon.

⁷³ V večjih mestih so najemnine stanovanjskih zadrug lahko tudi do 50% nižje od tržnih najemnin (ICA Housing, 2009)

⁷⁴ Podobno vključenost je omogočal tudi sistem gospodarjenja s stanovanji pred letom 1991 (samoupravne stanovanjske skupnosti).

en glas ne glede na višino deleža; upravni odbor ima administrativno moč in izvršilno moč v stanovanjskem skladu; upravni odbor sestavlja od 5-7 članov (najmanj 3). Člane izvoli generalna skupščina za mandat 4 let. Upravni odbor svoje delo (razen v primeru največjih stanovanjskih zadrug) opravlja prostovoljno.

- vsi najemniki niso člani zadruga.

Ker država prepoznava pomembno vlogo stanovanjskih zadrug pri prenovi mest in prostorskem načrtovanju mest, je leta 2009 začela z investicijskim programom, s katerim stanovanjskim zadrugam namenja 50 milijonov frankov (CHF) državnih sredstev za energetske – varčne preнове večstanovanjskih stavb.

Socialnih stanovanj kot posebne kategorije v Švici ne poznajo, kljub temu pa obstajajo subvencionirana stanovanja. Večino subvencioniranih stanovanj je v lasti stanovanjskih zadrug (kooperacij) in kantonov/občin. Tako kot v Sloveniji so do takšnih stanovanj upravičeni rezidenti občine/kantona če izpolnjujejo pogoje (predvsem glede višine dohodka gospodinjstva).

Država nima v lasti stanovanj za socialno šibke, državna pomoč pa se izvaja v dveh oblikah (Kakpo in Cattacin, 2012):

- subvencije lastnikom / investitorjem z namenom, da zgradijo / obnovijo stanovanja in jih ponudijo z nižjo najemnino, posojila z nižjimi obrestnimi merami kot so na trgu; zagotavljanje zemljišč s strani občine; v tem primeru država ohranja nadzor nad višino najemnine 20 let; lastnik mora ta stanovanja tudi ponuditi prebivalcem z nižjimi dohodki;
- direktne finančne pomoči: subvencioniranje najemnine gospodinjstvom, pri katerih najemnina predstavlja več kot 25% vsega dohodka gospodinjstva (samo kanton Ženeva).

Stanovanjske zadruga imajo pri stanovanjih v svoji lasti ali delni solasti (ponavadi z lokalno skupnostjo, kantoni) vso moč odločanja, ki se navezuje na upravljanje in vzdrževanje stanovanjskih stavb.

V Zürichu stanovanjske zadruga tako zagotavljajo 20% stanovanjskega fonda (Colenutt, 2010; ICA Housing, 2009).

V Zürichu se je tako nekaj stanovanjskih zadrug odločilo za izvajanje nadomestne gradnje v stanovanjskih soseskah, saj ekonomsko ni bilo upravičeno ter tudi nemogoče z vidika odprave funkcionalnega zastarevanja izvesti obnovo (Living, building: Switzerland's built environment, 2011).

Za razliko od ostale Evrope v Švici ni tradicije stanovanjskega varčevanja in namenskih hranilnic (npr. Bausparkasse), lahko pa državljani vlagajo svoja sredstva kot investicije v stanovanjske sklade, ki financirajo stanovanjsko izgradnjo ali v obveznice stanovanjskih zadrug (zadruga izdajajo obveznice z ročnostjo 7-10 let ter z državno garancijo).

7.2 Nemčija

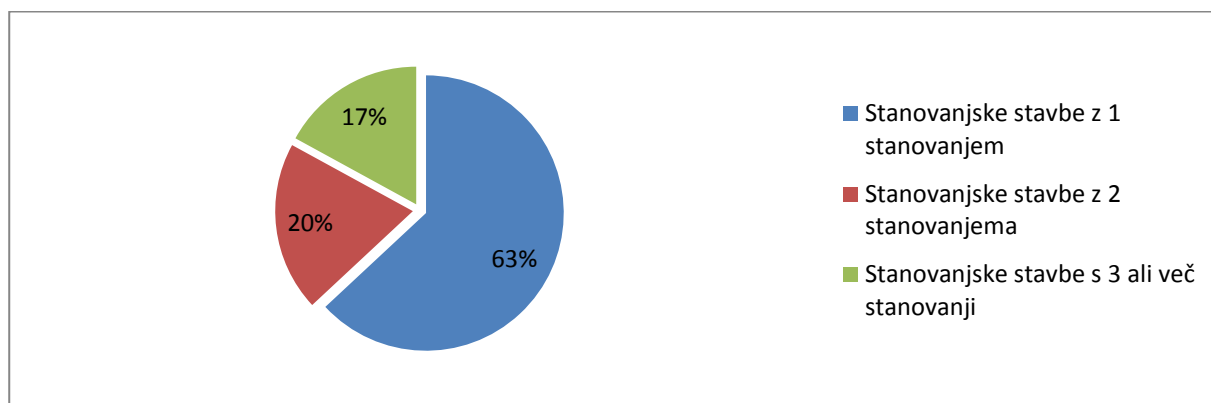
7.2.1 Značilnosti stanovanjskega fonda v Nemčiji

Posledica II. svetovne vojne je bila med drugim tudi 2,8 milijona uničenih ali za bivanje neprimernih stanovanj od celotnega stanovanjskega fonda, ki je po vojni v zahodni Nemčiji obsegal 12 milijonov stanovanj. V začetku petdesetih let (1950) je bilo v Nemčiji 17 milijonov gospodinjstev in 10 milijonov stanovanj. Vse omenjeno je imelo močan vpliv na stanovanjsko politiko zahodne Nemčije in Nemčije (po združitvi).

Na območju zahodne Nemčije je bilo okoli $\frac{3}{4}$ vseh obstoječih stanovanj zgrajenih po koncu druge svetovne vojne. Posledično je zato stanovanjski fond zahodne Nemčije novejši kot fond vzhodne Nemčije, za katerega velja, da je bistveno starejši, saj je bilo polovico stanovanj zgrajenih pred koncem vojne. Potreba po novi stanovanjih v vzhodnem delu Nemčije je bila rešena z izgradnjo blokovskih naselij. Po združitvi obeh Nemčiji je zvezna vlada namenila pomemben del sredstev za modernizacijo in obnovo vzhodnonemškega stanovanjskega fonda in s tem ublažila stanovanjski primanjkljaj, ki je nastal zaradi množičnih migracij po letu 1990.

Naloge nemške stanovanjske politike so razdeljene med državo, zveznimi deželami in občinami. Dolžnost države je predvsem v zagotavljanju zakonodajnega okvirja in deloma finančnega; za financiranje stanovanjskih programov so zadolžene predvsem zvezne dežele, medtem ko je vloga občin predvsem v smislu izvajanja lokalne stanovanjske politike; občine so tudi lastnice (solastnice) nekaterih stanovanjskih zadrug in delno sofinancirajo subvencije na stanovanjskem področju (Busch-Geertsema, 2000).

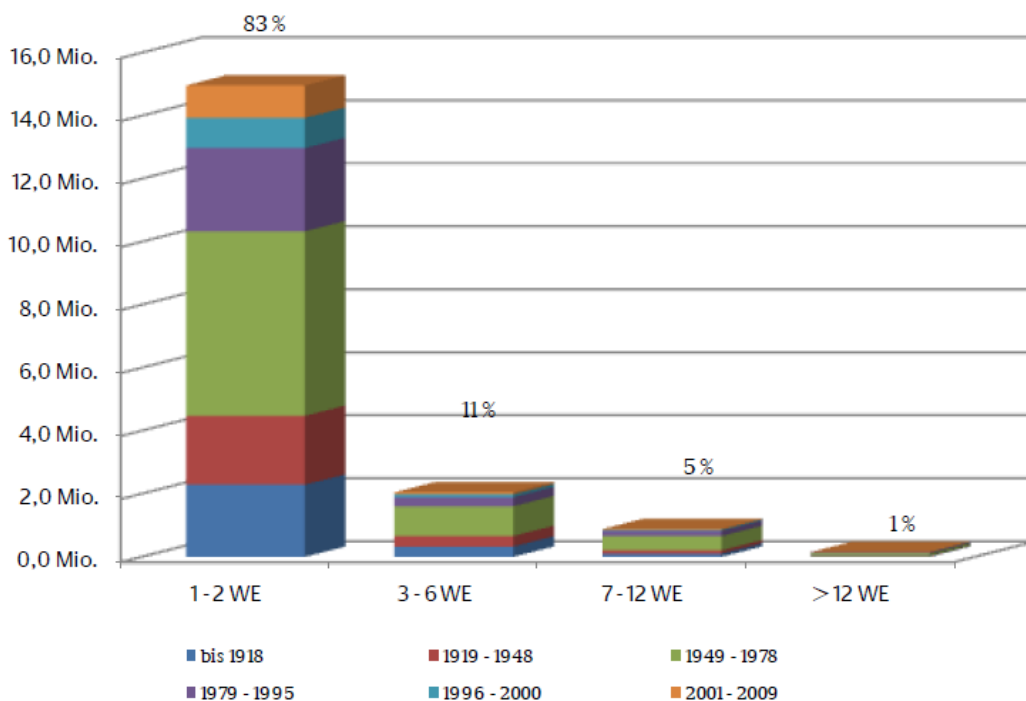
Statistični podatki o vrsti prebivališča



Grafikon 27: Stanovanjske stavbe po vrstah (Bestand an Wohnungen, 2010)

Graph 27: Residential buildings by type (Bestand an Wohnungen, 2010)

Po podatkih nemškega zveznega statističnega urada je znotraj 18 milijonov stanovanjskih stavb (Bestand an Wohnungen, 2010) največji delež enostanovanjskih stavb (63%) in dvostanovanjskih stavb (20%). Večstanovanjske stavbe predstavljajo 17% (3.071.000 stavb) vseh stanovanjskih stavb.



Grafikon 28: Število stanovanjskih stavb glede na število stanovanj in obdobje izgradnje (Dena, 2011, str. 4)

Graph 28: The number of residential buildings classified by the number of dwellings within buildings and their construction period (Dena, 2011, str. 4)

Iz grafikona 28 je razvidno, da ima največ (11% vseh stanovanjskih stavb) 3-6 stanovanj, 5% vseh stanovanjskih stavb predstavljajo tiste s 7-12 stanovanji, le dober odstotek stanovanjskih stavb pa ima več kot 12 stanovanjskih enot (Deutsche Energie-Agentur, 2011; v nadaljevanju Dena, 2011).

Podatki o vzdrževanosti večstanovanjskih stavb

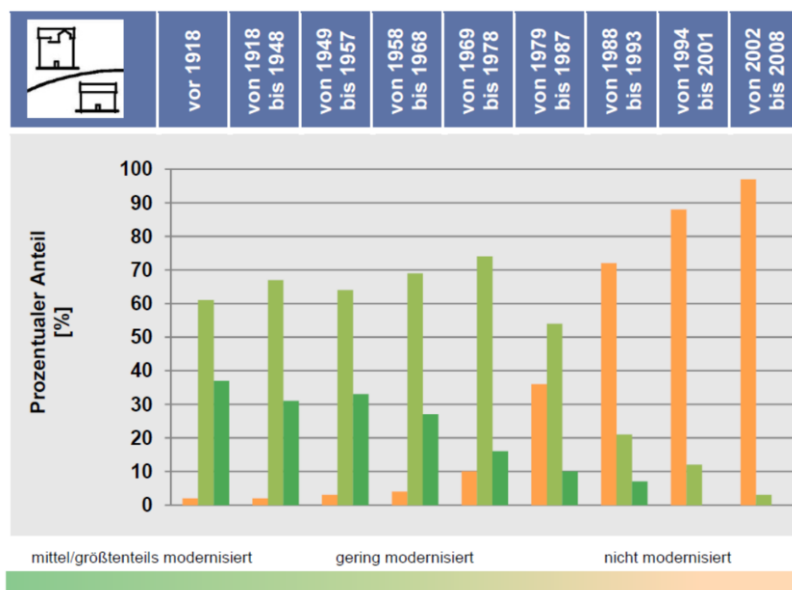
Nemčija posebne evidence o večstanovanjskih stavbah ne vodi na državni ravni. Nekatere zvezne dežele imajo svoje evidence o večstanovanjskih stavbah a so te omejene le na določena mesta. O vzdrževanosti večstanovanjskega fonda Nemčije v celoti je mogoče sklepati le na podlagi raziskav, izvedenih na podlagi uradnih statističnih podatkov in raziskav, ki se v zadnjem desetletju osredotočajo na obnove večstanovanjskih stavb z namenom zagotavljanja boljše energetske učinkovitosti in odprave funkcionalnega zastarevanja stavb (obnova stavb, ki bodo funkcionalno primerne starejšim in mladim družinam). Ker tudi ta vrsta obnov kaže na učinkovitost ali neučinkovitost upravljanja v večstanovanjskih stavbah, so v nadaljevanju poudarjeni glavni izsledki.

Dena (2011) navaja, da je bilo kar 71% vseh stanovanjskih stavb zgrajenih pred letom 1979 (izid prve uredbe o toplotni zaščiti stavb). Skoraj 13 milijonov stavb (okoli 70%) je bilo zgrajenih pred izidom prve uredbe o toplotni zaščiti stavb in imajo, če še niso bile energetske posodobljene, bistveno slabšo energetske učinkovitost kot novogradnje (stavbe zgrajene po uredbi o toplotni zaščiti stavb iz leta 2001 imajo v povprečju za polovico nižjo porabo energije kot stavbe, zgrajene pred letom 1979).

Izvedena prenovitvena dela na večstanovanjskih stavbah, zgrajenih pred 1978 v smislu izboljšanja energetske učinkovitosti (Dena, 2011):

- 28% stavb ima že izboljšano izolacijo fasade;
- 62% stavb ima izvedeno izolacijo strehe ali strop v zgornjem nadstropju;
- 20% stavb ima izvedeno izolacijo kletnega stropa ali tal.

Stanje izvedenih prenov v večstanovanjskih stavbah (podatki o malih večstanovanjskih stavbah s 3-12 stanovanji, ki predstavljajo 15% vseh stanovanjskih stavb v Nemčiji).



Grafikon 29: Delež manjših večstanovanjskih stavb glede na opravljene energetske preнове (Walberg, et al., 2011, str. 56)⁷⁵

Graph 29: The share of small multi-dwelling buildings where the renovation in the field of improved energy efficiency of the building has already been carried out (Walberg, et al., 2011, str. 56)

Iz grafikona 29 je razvidno, da se, odvisno od obdobja izgradnje, delež starejših stavb brez prenovitvenih del z namenom izboljšanja energetske učinkovitosti giblje med 2 in 10%. Kot je opazno, je prelomna točka za preнове večstanovanjskih stavb v obdobju 1969-1978 (in od 1978-1987). Stavbe iz tistega obdobja in starejše so seveda bistveno bolj podvržene prenovitvenim delom. Pri novejših stavbah (zgrajenih od 1988 naprej) je delež prenovitvenih del bistveno manjši, pri starejših pa večji. Tako je pri stavbah, zgrajenih v obdobju 1979-1987, delež stavb z izvedenimi manjšimi prenovitvenimi deli 54% in z izvedenimi srednjimi/večjimi prenovitvenimi deli 10%. V obdobju 1969-1978 je delež stavb z izvedenimi manjšimi prenovitvenimi deli 74% in z srednjimi/večjimi deli 16%. Delež izvedenih prenov s starostjo narašča, tako da je v obdobju 1958-1968 delež stavb z izvedenimi manjšimi prenovitvenimi deli 69% in z srednjimi/večjimi deli 27% (Walberg, et al., 2011).

Izvedene obnove večstanovanjskih stavb v smislu izboljšanja toplotne izolacije so eden izmed pokazateljev uspešnega upravljanja večstanovanjskih stavb. Delež večstanovanjskih stavb, zgrajenih pred letom 1987 z izvedenimi obnovami strehe in fasade tudi v smislu izboljšanja energetske učinkovitosti po ocenah inštitutov BEI, IWU (2010, str. 48), je prikazan v preglednici 10.

⁷⁵ Brez modernizacij (nicht modernisiert) – od izgradnje stavbe ni bil izveden več kot en ukrep na ovoju stavbe in/ali na napravah v smislu energetskih ukrepov.

Manjše modernizacije (gering modernisiert) – na pomembnejših gradbenih elementih ali sestavnih delih stavbe se je delno izvedla modernizacija (največ dva ukrepa na ovoju stavbe ali na napravah).

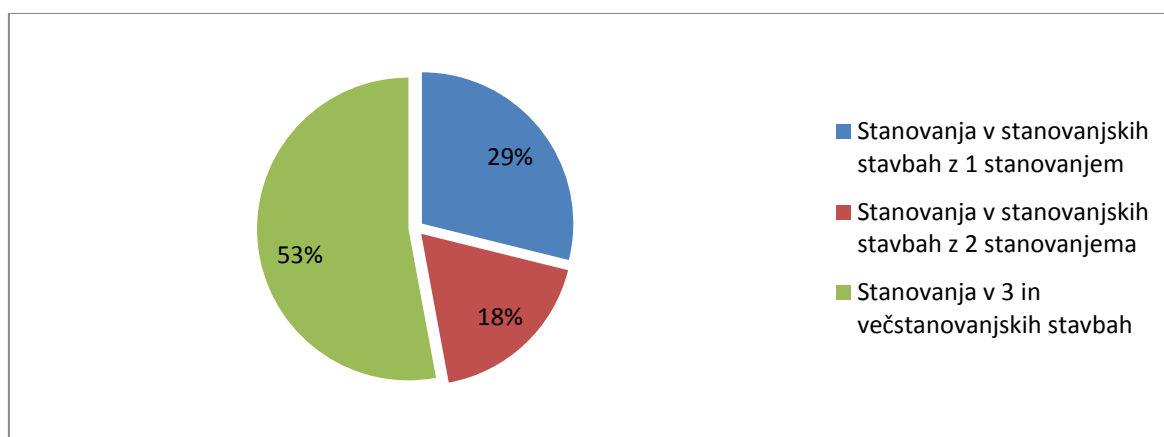
Srednje/velike modernizacije (mittel/größtenteils modernisiert) - na pomembnejših gradb. elementih ali sestavnih delih stavbe so se v večjem delu izvedle modernizacije (več kot dva ukrepa na ovoju stavbe ali napravah).

Preglednica 10: Ocena deleža izvedenih prenov za izboljšanje energetske v večstanovanjskih stavbah (BEI, IWU, 2010)

Table 10: Estimate of the share of renovations in the field of improved energy efficiency of the multi-dwelling building that has already been carried out (BEI, IWU, 2010)

Večstanovanjske stavbe	Naknadna toplotna izolacija zunanjih sten (fasada)	Naknadna toplotna izolacija strehe in zgornjih stropov	Naknadna toplotna izolacija tal ali kletnih stropov
Vse večstanovanjske stavbe	28%	44%	11%
Večstanovanjske stavbe zgrajene pred 1978	32%	52%	13%

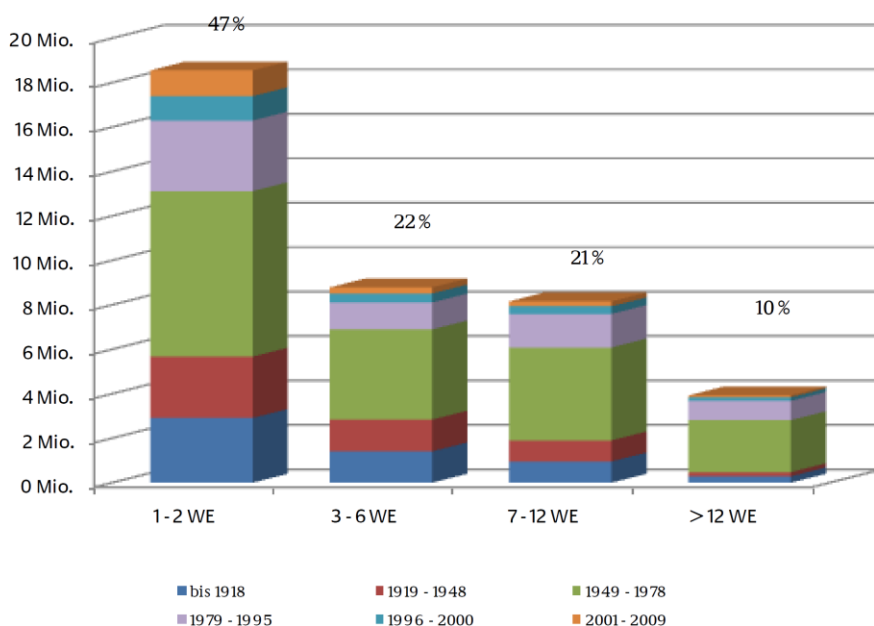
Statični podatki o stanovanjih



Grafikon 30: Stanovanja glede na vrsto stanovanjske stavbe (Bestand an Wohnungen, 2010)

Graph 30: Dwellings by the type of residential building (Bestand an Wohnungen, 2010)

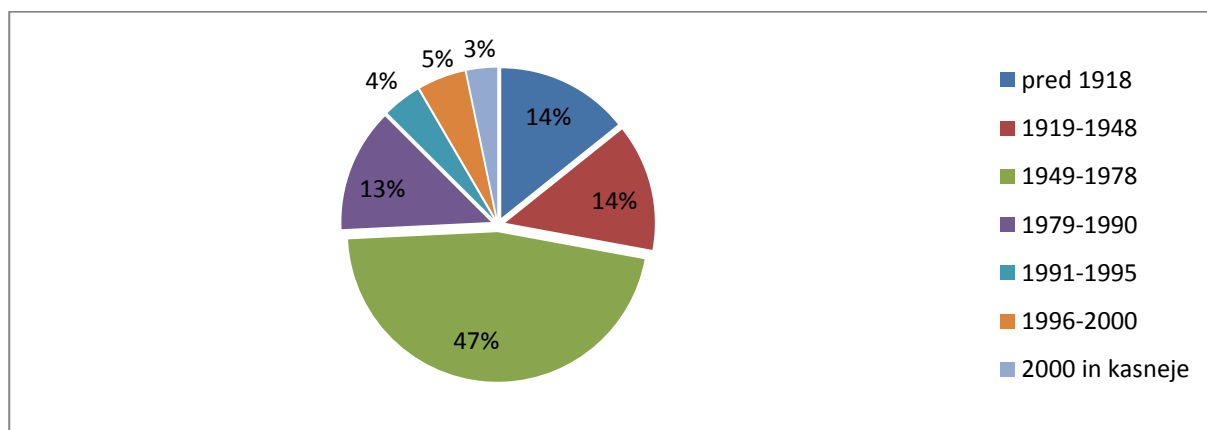
Iz grafikona 30 je razvidno, da se 53% vseh stanovanj (20,8 milijona stanovanj) nahaja v večstanovanjskih stavbah. Delež stanovanj v stavbah s 3-6 stanovanji znaša 22%, stanovanja v stavbah s 7-12 stanovanji predstavljajo 21%, v večstanovanjskih stavbah z več kot 12 stanovanji pa je 10% vseh stanovanj. Delež stanovanj, ki se nahaja v večstanovanjskih stavbah z več kot 4 nadstropji, predstavlja 6% vsega stanovanjskega fonda. Stanovanja v enodružinskih hišah predstavljajo manj kot 1/3 vseh stanovanj v Nemčiji.



Grafikon 31: Število stanovanj glede na vrsto stanovanjske stavbe in obdobje izgradnje (Dena, 2011, str. 5)

Graph 31: Number of dwellings by the type of residential building and the period of construction (Dena, 2011, str. 5)

Kot je razvidno iz grafikona 31, je bil največji delež stanovanj v večstanovanjskih stavbah zgrajen po II. svetovni vojni. Izgradnja stanovanj v večstanovanjskih stavbah se je v zadnjih dveh desetletjih upočasnila zaradi preusmerjanja v obnove večstanovanjskih stavb.

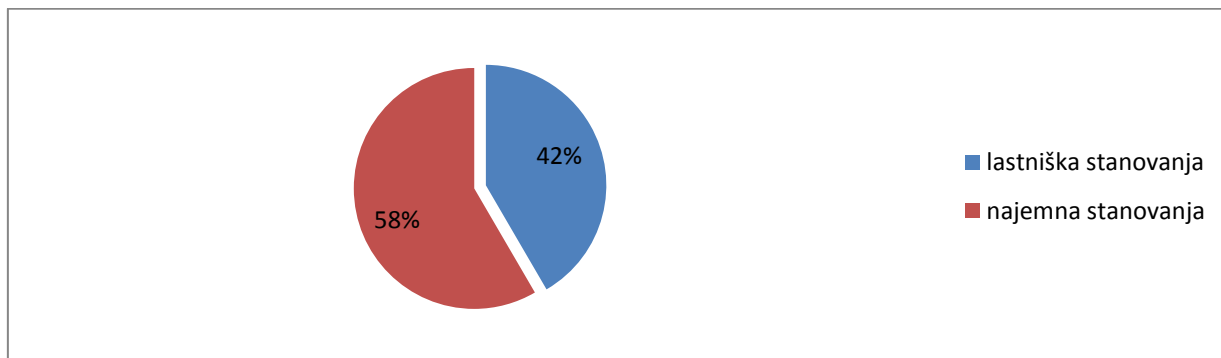


Grafikon 32: Stanovanja glede na leto izgradnje stanovanjske stavbe (Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte, 2006)

Graph 32: Dwellings by the year of construction (Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte, 2006)

Iz grafikona 32 je razvidno, da je bilo skoraj polovico od slabih 40 milijonov stanovanj zgrajenih v letih 1949-1978. Slabo tretjino stanovanj (28%) se nahaja v stavbah zgrajenih pred 1948. V obdobju

od 1949 do 1972 je bilo zgrajenih 12,8 milijona stanovanj, kar pomeni več kot pol milijona stanovanj letno. Precejšen del stavb, zgrajenih po letu 1991, lahko pripišemo novogradnjam, nastalim kot posledica združitve obeh Nemčij. Razcvet stanovanjskih investicij je bil tako na zahodu (priseljavanje Nemcev z vzhoda) kot na vzhodu (ekonomsko neupravičene sanacije blokovskih stanovanjskih sosesk so se lotevali z rušitvami in novogradnjami).



Grafikon 33: Stanovanja glede na lastniški status (Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte, 2006)

Graph 33: Dwellings by the ownership status (Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte, 2006)

Po podatkih mikrocenzusa iz leta 2006 (Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte, 2006) je v Nemčiji 41,6 % stanovanj lastniških in 58,4 % stanovanj najemnih (najnižji delež najemnih stanovanj je v enodružinskih hišah – 12,1% na drugi strani pa je delež najemnih stanovanj v stanovanjskih stavbah z več kot 3 stanovanji v povprečju 85%).

Razlike se pojavljajo tudi med posameznimi deželami Nemčije (Palmer, 2011); v Berlinu najemna stanovanja predstavljajo 90% nepremičninskega trga, v Hamburgu 80%. Na drugi strani je v deželah kot sta Saška in Porenje delež lastniških stanovanj skoraj 60% (najvišji v Nemčiji).

Javni sektor in občinski skladi naj bi imeli v lasti okoli 10% celotnega stanovanjskega fonda oziroma 4.5 milijona stanovanj (European housing review 2008 - executive summary, 2008). Po podatkih Palmerja (2011) imajo nemške stanovanjske zadrage in občinski skladi v lasti okoli 12%, privatna stanovanjska podjetja 10% stanovanj in nepremičninski skladi 1%. Ostala stanovanja so v lasti privatnih investorjev. V zahodni Nemčiji po podatkih Busch-Geertsema (2000) naj bi v mestnih jedrih delež najemnih stanovanj predstavljal okoli 80% vseh stanovanj, lastniška stanovanja le 20%.

7.2.2 Sistem financiranja nakupa stanovanj in davčna politika na stanovanjskem področju ter njen vpliv na upravljanje večstanovanjskih stavb

Za nemški stanovanjski trg velja večino napisanega že pri opisu razmer v Švici. Strogi pogoji za odobritev stanovanjskega posojila zagotavljajo, da na trgu ni prevelike ponudbe razpoložljivih stanovanjskih posojil (financiranja). Posojilodajalci niso naklonjeni tveganjem in običajno zahtevajo polog v višini 20% vrednosti stanovanja ali znatno zavarovanje in dokazilo o dovolj visokem zaslužku v obdobju več let (banke s primarno dejavnostjo kreditiranja ponujajo kredite le v višini 60% razmerja med posojilom in vrednostjo nepremičnine, kljub dolgoročno stabilnim vrednostim nepremičnin).

Ravno tako nakupa lastniškega stanovanja ne spodbuja nemška davčna zakonodaja. Davek na promet z nepremičninami (Grunderwerbsteuer) znaša okoli 5% vrednosti nepremičnine; zemljiški davek (davek na nepremičnine; Grundsteuer) pa je trenutno okoli 1,3% vrednosti za enostanovanjske stavbe (Palmer, 2011).

Davčne olajšave za nakup stanovanja so bile leta 2006 ukinjene (Eigenheimzuege - olajšava zaradi stanovanjskega kredita, namenjenega za gradnjo prve stanovanjske hiše ali nakup prvega stanovanja v višini okoli 1.200 EUR; Baukindergeld – subvencija v višini 800 EUR za vsakega otroka prvih 8 let, ki sledijo nakupu stanovanja z namenom rešitve stanovanjskega problema). Nemški sistem namenskega varčevanja preko t.i. Bausparkassen (posebne ustanove značilne za Nemčijo in Avstrijo, ki upravljajo z namenskimi varčevalnimi pogodbami) je ravno tako omogočal pridobitev subvencije v primeru sklenitve pogodbe o namenskem stanovanjskem varčevanju (Bausparverträge)⁷⁶ (Busch-Geertsema, 2000, Plamer, 2011). V zameno za daljše obdobje namenskega varčevanja (dogovorjena je bil zahtevan letni znesek privarčevanih sredstev in najvišja privarčevana vsota, ki je bila tudi osnova za višino dodeljenega kredita) so bili varčevalci upravičeni do ugodnejšega kredita (v primerjavi s tržnimi krediti v bankah).

Konservativna politika financiranja nakupa stanovanja onemogoča nakup stanovanja gospodinjstvom s povprečnimi dohodki, saj običajno nimajo sredstev za osnovni polog. S tem se preprečuje tudi morebitne težave, povezane s financiranjem rednih in izrednih vzdrževalnih del večstanovanjske stavbe. Po podatkih Busch-Geertsema (2000) je povprečna starost kupca stanovanja v Nemčiji 38 let.

⁷⁶ Slovenski poskus podobnega namenskega varčevanja, ki zaradi več dejavnikov ni uspel, se je imenoval Nacionalna stanovanjska varčevalna shema. Neuspeh dokazuje, da neposredno kopiranje inštrumentov, ki v določeni državi delujejo, ne prinaša vedno uspeha. Za neuspeh so med drugim odgovorne tudi banke, ki so vodile sistem tega varčevanja in hkrati strankam ponujale celo ugodnejše tržne kredite.

Nemška stanovanjska politika ravno tako kot švicarska zaradi visokega deleža najemnih stanovanj (najvišji delež med državami članicami EU) ohranja sistem regulacije stanovanjskih najemnin – pri tem za regulacijo uporablja sistem primerljivih najemnin (Vergleichsmiete; višine najemnin so redno objavljene v poročilih t.i. Mietspiegel). Višina najemnin se tako ne more zvišati za več kot 20% nominalno v obdobju 3 let. Obveznost rešitve stanovanjskega problema z nakupom stanovanja zmanjšuje tudi obsežna ponudba kvalitetnih stanovanj za oddajo v najem.⁷⁷ Ravno tako kot v Švici varnost dolgoročne najemne zagotavlja najemne pogodbe za nedoločen čas (najemne pogodbe za določen čas so dovoljene le v določenih primerih). Taka najemna pogodba najemniku omogoča nadaljevanje najemnega razmerja v primeru želje po prekinitvi pogodbe s strani najemodajalca brez upravičenega razloga⁷⁸. Najemna zakonodaja je celo sestavni del nemškega civilnega zakonika.

V Nemčiji večino kapitala za novo stanovanjsko gradnjo zagotavlja privatni sektor. Stanovanjske enote, zgrajene s subvencijami države, so namenjene posebnim skupinam prebivalstva⁷⁹ (stanovanja so namenjena velikim družinam, gibalno omejenim osebam, starejšim, osebam z najnižjimi dohodki); stanovanja se oddajo po stroškovni najemnini, ki je bistveno nižja od tržne najemnine. Večino stanovanjskih enot so zagotavljale v preteklosti neprofitne stanovanjske organizacije (Gemeinnützige Wohnungsunternehmen), ki imajo v Nemčiji dolgo tradicijo; za svoje delovanje so bile oproščene plačila davka, morale pa so zaračunavati stroškovno najemnino; zbrana sredstva so bila namenska in so se morala reinvestirati v neprofitna stanovanja (razširjena reprodukcija). Danes najemna stanovanja zagotavljajo poleg bivših neprofitnih stanovanjskih organizacij (združenih v t.i. Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen)⁸⁰ tudi drugi investitorji (privatne stanovanjske organizacije, zavarovalnice, privatni investitorji), pri čemer se subvencije države ali lokalne skupnosti nanašajo predvsem na gradnjo.

⁷⁷ Po podatkih nemškega zveznega statističnega urada (publikacija Zuhause in Deutschland, Statistisches Bundesamt Deutschland) kar 20% gospodinjstev, katerih mesečni dohodki znašajo med 5 in 18 tisoč EUR (torej so finančno sposobni nakupa stanovanja), živi v najemnih stanovanjih.

⁷⁸ Stroge opredelitve najemnikovih pravic, vključujoč sodne prepovedi/odredbe zoper samovoljne ali nepoštene izselitve in varovanje pred neupravičenimi povečanji najemnine, uravnotežijo pravice najemnikov in najemodajalcev. Dva izmed upravičenih razlogov za prekinitve najemne pogodbe s strani lastnika sta: stanovanje potrebuje za bivanje lastnik ali član njegove družine; stavba, v kateri je stanovanje, se bo porušila – predvsem v primerih gradnje s stavbno pravico.

⁷⁹ Tako kot v Švici tudi v Nemčiji termina »socialna stanovanja« ne poznajo.

⁸⁰ Po podatkih (Busch-Geertsema, 2000) združenje predstavlja 3000 organizacij, ki upravljajo z okoli 7 milijoni stanovanj.

7.2.3 Stanovanjska politika Nemčije po združitvi in njen vpliv na upravljanje večstanovanjskih stavb

Na upravljanje večstanovanjskih stavb v Nemčiji še vedno močno vpliva združitev vzhodne in zahodne Nemčije. Stanovanjski fond je kljub velikim finančnim vlaganjem v vzhodno Nemčijo še vedno deljen. Tomann (1996) tako opozarja, da so stanovanjske stavbe v zahodni Nemčiji kvalitetnejše grajene ter z zelo majhnimi odstopanji med posameznimi deželami zahodne Nemčije. Starejše stanovanjske stavbe v centrih mest so v veliki meri sanirane, odpravljena pa je tudi funkcionalna zastarelost stavb. Na drugi strani tretjina prebivalstva vzhodne Nemčije prebiva v stanovanjskih naseljih, ki so bila zgrajena v času socializma. V ta naselja, potrebna sanacije zaradi nizkih standardov gradnje, gradbenih pomanjkljivosti (predvsem slaba izolacija), je zahodna Nemčija preko programov, namenjenih ustvarjanju kohezije med obema deloma Nemčije, namenila in še zmerom namenja velik del sredstev zveznega proračuna. Problematiko stanovanjskega fonda vzhodne Nemčije predstavljajo tudi stanovanjske stavbe v centrih mest, ki so bile denacionalizirane in vrnjene lastnikom.

V obdobju 1990-2000 je bila revitalizacija stanovanjskega trga najpomembnejša naloga nemške stanovanjske politike.⁸¹ Vlada je omogočila subvencioniranje stanovanjskih podjetij (v obliki dokapitalizacije), najemnikov (stanovanjski dodatki) in investitorjev (davčne olajšave pri izvedbi sanacij in novogradenj).

Razlike med preoblikovanjem stanovanjske politike vzhodne Nemčije in slovenskim modelom privatizacije družbenih stanovanj

Vzhodnonemški stanovanjski fond je bil ob združitvi obeh Nemčij v slabem stanju. Dodatne probleme je povzročalo nejasno in neregistrirano lastništvo ter regulirane najemnine, ki niso bile na ravni stroškovnih (v povprečju so bile v višini le 20% stroškovne najemnine). Nekdanja državna lastnina je bila prenesena na lokalne skupnosti. Bivše občinske stanovanjske skupnosti (Kommunale Wohnungsgesellschaften) so bile preoblikovane v podjetja z omejeno odgovornostjo, ki so ostala v lasti lokalnih skupnosti. Najemnikom je bilo prodanih le okoli 15 odstotkov stanovanj.⁸² Državne

⁸¹ Program stanovanjske politike je nosil naslov Wohnungspolitik für die neuen Länder, 1995.

⁸² Po podatkih kreditne institucije za obnovo (Kreditanstalt für Wiederaufbau) je bilo prodanih le okoli 281.000 stanovanj v predhodni družbeni lasti.

Situaciji Nemčije in Slovenije pri prehodu iz enega v drug družbeno-ekonomski sistem nista primerljivi. Slovenija kot novonastala država ni bila sposobna nositi finančnega bremena, ki so ga predstavljala stanovanja v družbeni lasti (predvsem vzdrževanje skupnih delov stanovanjskih stavb). Že Klemenčič (1985) ugotavlja, da to vzdrževanje ni bilo najbolj učinkovito – država je upala, da bo lastništvo stanovanj ljudi spodbudilo k učinkovitejšemu upravljanju in prenovi stanovanjskih stavb. Nezaupanje v ekonomski in finančni sistem, ki se je rušil in katerega posledica je bila hiperinflacija, je privedlo do tega, da so ljudje varčevali v tujih devizah,

gradbene/stanovanjske zadruga so dobile pravni status lastnikov za vse stavbe, ki so jih zgradile, vendar so bile obvezane odkupiti stavbna zemljišča na katerih so gradila⁸³ Tomann (1996).

Preprečitev propadanja stanovanjskega fonda V Nemčije

Država je veliko finančnih sredstev vložila v nepremičninske evidence; kjer niso obstajale, so se ustanovile (predvsem zemljiška knjiga). Vpis nepremičnin v zemljiško knjigo je bil ključnega pomena, če je država želela pridobiti privatne investitorje (vlaganj brez pravne varnosti naložbe ni mogoče pričakovati). V prehodnem obdobju je poročila zagotavljala država. Ker stanovanjska politika ni predvidevala masovne razprodaje državnih (družbenih) stanovanj, je bilo določeno predhodno obdobje (6 let), v katerem naj bi se višina najemnin prilagodila najmanj stroškovni (neprofitni) najemniki. Prilagoditev je bila vpeljana skupaj z vpeljavo stanovanjskega dodatka (Wohngeld⁸⁴). Posledica zagotovljene pravne varnosti in prehodnih shem je bila, da so privatni investitorji in banke s tem dobili zagotovila, da bodo njihova vlaganja varna in donosna (Viehweger, 2004).

Po podatkih nemškega statističnega urada za leto 2000⁸⁵ je stanovanjski fond novih dežel in vzhodnega Berlina obsegal 621.000 večstanovanjskih stavb (z več kot 3 stanovanji) in v njih 4.857.000 stanovanj. Večji del tega fonda so predstavljale stanovanjske soseske, podobne slovenskim iz istega obdobja (blokovna gradnja iz predhodno izdelanih gradbenih elementov; za primerjavo med vzhodno in zahodno Nemčijo navedimo, da je stanovanjski fond Zvezne republike Nemčije pred 10.3.1990 po podatkih za leto 2000 predstavljajo 2.370.087 večstanovanjskih stavb in v njih 15,5 milijona stanovanj).

Stanovanjska politika za obnovo večstanovanjskih stavb

V Nemčiji so med prvimi zahodnoevropskimi državami ugotovili, da problema obnove stanovanjskih sosesk in večstanovanjskih stavb ni mogoče reševati le z novogradnjami, saj je prostor omejena dobrina, po drugi strani pa seveda novogradnje, ki so bile grajene v smislu odpravljanja stanovanjskega primanjkljaja, izgubijo smisel, saj rešujejo problem propadajočih stanovanjskih stavb in ne problema pomanjkanja stanovanj. Problem obnove stanovanjskih sosesk in večstanovanjskih

shranjenih doma – s prodajo državnega stanovanjskega fonda se je ponudila priložnost, da država pridobi finančna sredstva, nujno potrebna za zagon nove gospodarske politike, in čimprejšnjo stabilnost lastne valute.

⁸³ Vzpostaviti so želeli stvarnopravno načelo *superficio solo cedit*. Tak način je seveda omogočal tudi učinkovitejše upravljanje večstanovanjskih stavb in sosesk brez reševanja vprašanja lastništva funkcionalnih zemljišč, ki je nerešeno v praktično vseh slovenskih urbanih okoljih.

⁸⁴ Del nemške stanovanjske politike je še danes subvencija socialno ogroženim za pokrivanje stroškov najemnine; dodatek plačuje država neposredno najemodajalcu. Po podatkih nemškega statističnega urada je konec leta 2009 prejemale subvencijo 860.000 gospodinjstev (2,1% vseh gospodinjstev).

⁸⁵ Bestand an Wohngebäuden in den Jahren 2000: Neue Länder und Berlin-Ost.

stavb je po njihovem potrebno rešiti z obnovo (če je ekonomsko upravičena).⁸⁶ Pri tem je seveda potrebno priti do učinkovite prakse (mehanizmi in ukrepi za učinkovito vzdrževanje in upravljanje večstanovanjskih stavb).

Povpraševanje po stanovanjih v etažni lastnini (v nasprotju s stanovanjem v enodružinski hiši) se je začelo povečevati ravno sredi sedemdesetih let prejšnjega stoletja, ko se je spremenila stanovanjska politika v Nemčiji (poudarek na sanacijah, odpravljanju funkcionalne zastarelosti obstoječega stanovanjskega fonda in ne na novogradnjah). V ta namen je stanovanjska politika predvsem za stanovanjske stavbe s pretežno najemnimi stanovanji uvedla subvencionirane programe za sanacijo in programe za energetska varčevanje.

7.2.4 Zakonodajni okvir upravljanja večstanovanjskih stavb

Osnovno načelo, ki ga zasleduje nemška stanovanjska zakonodaja s področja upravljanja, je sledeče: Lastniki upravljajo s skupno lastnino večstanovanjske stavbe sami.⁸⁷

Osnovna zakonska določila upravljanja večstanovanjskih stavb v Nemčiji vsebuje že civilni zakonik (das Bürgerliche Gesetzbuch-BGB). Pravna razmerja v večstanovanjski stavbi so lahko urejena torej tudi le na podlagi solastniškega razmerja posameznih solastnikov. Zaradi lažjega upravljanja večstanovanjskih stavb je bil v letu 1951 sprejet tudi zakon o stanovanjski lastnini (Wohnungseigentumsgesetz - WEG), ki priznava etažnemu lastniku poleg solastnine (das Miteigentum) tudi posebno lastninsko pravico na posameznem delu (das Sonderigentum). Ker je upravljanje večstanovanjske stavbe v etažni lastnini drugačno od upravljanja v enodružinski hiši, je zakon predvidel tudi t.i. upravnika stavbe v etažni lastnini (Wohnungseigentumsverwalter). Pri vzpostavitvi etažne lastnine zakonodajalec posebej na več mestih poudarja nujnost zavedanja etažnih lastnikov, da z nakupom stanovanj v etažni lastnini niso postali le lastniki posameznega dela (stanovanja) temveč tudi solastniki na skupnih delih večstanovanjske stavbe in s tem nosilci pravic in obveznosti povezanih s skupnimi deli. Hauff in Musielack (2007) ugotavljata, da dojemanje lastnikov, da nakup stanovanja prinaša tudi obveznosti povezane s skupnimi deli, zahteva čas in kontinuiteto. V tem kontekstu je ravnanje slovenskih lastnikov privatiziranih stanovanj (nezavedanje zgoraj zapisanega) pričakovano, optimizem države po koncu privatizacije stanovanj (lastništvo stanovanj bo pozitivno vplivalo na večjo zavedanje odgovornosti in dolžnosti posameznih lastnikov stanovanj na skupnih delih večstanovanjske stavbe) pa pretiran.

⁸⁶ Po podatkih Busch-Geertsema (2000) so tako leta 2000 porušili 400.000 praznih stanovanj v Nemčiji.

⁸⁷ Le lastniki stanovanj so pristojni za odločanje o izvedbi del rednega upravljanja. Tega dejstva se slovenski lastniki stanovanj ne zavedajo v zadostni meri (Stanovanjska anketa ugotavlja, da izključne pristojnosti etažnih lastnikov vse prepogosto pripisujejo zunanjemu upravniku).

7.2.5 Upravljanje večstanovanjske stavbe z vzpostavljeno etažno lastnino v Nemčiji

Znotraj okvirov WEG lahko vsaka skupnost poleg zakonskih določa širši obseg pristojnosti in obveznosti preko štrih aktov:

- sporazum o delitvi (Teilungserklärung)⁸⁸,
- pogodba o medsebojnih razmerjih (Gemeinschaftsordnung),
- hišni red (Hausordnung; ponavadi je vsebovan že kot sestavina pogodbe o medsebojnih razmerjih),
- sklepi zbora etažnih lastnikov.

Skupnost etažnih lastnikov (die Wohnungseigentümergeinschaft) po nemški zakonodaji ni imela pravne sposobnosti (ni mogla samostojno nastopati v pravnem prometu – pri vseh določitvah/sklepanju pogodb, odprtju računa na banki je moral biti dodan seznam lastnikov ali izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega je bilo razvidno poimensko lastništvo v večstanovanjski stavbi). V letu 2005 so na podlagi BGB sprejeli razlago, da ima lahko tudi skupnost etažnih lastnikov pravno sposobnost, dokler je pri upravljanju skupnih delov navzoča v pravnem prometu (v primerjavi s predhodnim obdobjem, v katerem je vsak etažni lastnik kot član skupnosti etažnih lastnikov odgoval kot posameznik in solidarnostno (tako kot vsi ostali) za obveznosti navzven, je torej po letu 2005 odgovorna skupnost etažnih lastnikov kot pravna oseba in zato jamči s svojim premoženjem (kot pravna oseba, dobi ime npr. skupnost etažnih XY lastnikov ulica 7, mesto Z) (Hauff in Musielack, 2007).

Podobnosti med slovensko in nemško zakonodajo s področja upravljanja ni mogoče spregledati. Zakaj potem nemška zakonodaja dosega svoj namen? Eden od ključnih razlogov je tudi, da je bila z leti vzpostavljena je pravna praksa na področjih:

- razmejitve med posameznimi deli in skupnimi deli večstanovanjske stavbe – način upravljanja in delitev stroškov za parkirna mesta, balkone, terase, okna;
- skupnih delov večstanovanjske stavbe, ki imajo poseben namen (Sondernutzungsrechte) – primeri dodelitve posebnega namena skupnemu delu: podelitev/priznavanje uporabe parkirnega mesta na funkcionalnem zemljišču stavbe (zbirna/nezazidana površina) ali v podzemni garaži; podelitev/priznavanje uporabe atrijske površine za pritlična stanovanja (vrtno terase); podelitev/priznavanje uporabe na podstrešnih/kletnih prostorih; uporaba določil tega prava je mogoča le etažnim lastnikom ne pa tudi tretjim osebam);
- dovoljevanja uporabe posameznih delov večstanovanjske stavbe za druge namene (zdravniška ordinacija, odvetništvo,...).

⁸⁸ Sporazum o delitvi ima v nemški zakonodaji isto vlogo kot akt o vzpostavitvi etažne lastnine po slovenski zakonodaji.

Sporazum o delitvi (Teilungserklärung) je pravni dokument, v katerem je razložena delitev večstanovanjske stavbe na posamezne in skupne dele. Ravno tako lahko določa posebne skupne dele. Sporazum je notarsko overjen. Njegova priloga je delitveni (etažni) načrt, ki ga potrdi pooblaščen urad (upravni organ) (Röll in Sauren, 2008). Dokument skupaj s pogodbo o medsebojnih razmerjih predstavlja osnovo za vzpostavitev etažne lastnine, ki nastane z vpisom v zemljiško knjigo.

Pogodba o medsebojnih razmerjih (Gemeinschaftsordnung) ima podobno vsebino kot slovenska pogodba o medsebojnih razmerjih in skupaj s sporazumom o delitvi dejansko omogoča upravljanje večstanovanjske stavbe v smislu odločanja etažnih lastnikov.

Hišni red (Hausordnung) se sprejema na podlagi 21. člena WEG. Zakon določa, da lahko vsak lastnik v okviru rednega upravljanja zahteva postavitev hišnega reda. Posebej, ko prihaja do trenj v skupnosti etažnih lastnikov, lahko hišni red smiselno ureja/določa uporabo skupnih delov (npr. stopnice, garaže, igrišče,...). Upravnik običajno predstavi osnutek stanovalcem in o tem osnutku se potem odloča na zboru etažnih lastnikov s sklepom večine (več kot 50% vseh lastnikov po solastniških deležih). Prav tako lahko s sklepom večine zbor etažnih lastnikov hišni red tudi spreminja.

Bremena in stroški upravljanja skupnih delov večstanovanjske stavbe

Stroški vzdrževanja, obnov in drugega upravljanja in rabe skupnih delov nosi posamezni etažni lastnik glede na višino solastniškega deleža. Delež je zakonsko določen glede na solastniške deleže zapisane v zemljiški knjigi. Zapisano ne pomeni, da skupnost etažnih lastnikov ne sme za delitev bremen in stroškov uporabiti drugega ključa delitve. Sporazum o delitvi (Teilungserklärung) in pogodba o medsebojnih razmerjih (Gemeinschaftsordnung) lahko določita tudi drugačen način⁸⁹. Seveda je potrebno soglasje vseh lastnikov za spremembo (ta je nato zavedena tudi v zemljiški knjigi). Slovenska stanovanjska zakonodaja tega odstopanja ne dopušča (nasprotno s pravilnikom npr. določa tudi, kolikšen delež stroškov čiščenja skupnih prostorov mora plačevati lastnik psa).

Organi upravljanja večstanovanjske stavbe - zbor etažnih lastnikov, upravnik in upravni sosvet

Pravice in dolžnosti pri upravljanju večstanovanjske stavbe so po nemškem WEG razdeljene med 3 organe:

⁸⁹ Delitev bremen in stroškov je mogoče tudi glede na uporabno stanovanjsko površino, število stanovanjskih enot,...



Slika 5: Razmerje med zborom etažnih lastnikov, upravnikom in upravnim svetom po nemškem WEG

Figure 5: The authorities in the field of multi-dwelling building management according to WEG

Organigram na sliki 5 ponazarja položaj upravnega sosveta (Verwaltungsbeirat) in upravnika (Verwalter) z ozirom na zbor etažnih lastnikov (Eigentümersammlung). Zbor etažnih lastnikov je najvišji in edini organ skupnosti lastnikov stanovanj, ki skrbi za redno upravljanje urejanje zadev skupnosti etažnih lastnikov (Wohnungseigentümergeinschaft). Ti izvolijo (določijo) tako upravnika kot upravni sosvet.

Zakon WEG v 29. členu navaja »podporo upravniku pri izvajanju njegovih nalog« kot dolžnost upravnega sosveta. To pomeni, da je upravljanje sestavljeno iz »profesionalnega dela« (ki ga upravlja največkrat s pogodbo najeti upravnik), iz »neprofesionalnega /neplačanega dela« (ki ga opravljata upravni sosvet in zbor etažnih lastnikov). Zato govori zakonodajalec v 21. členu WEG o »upravljanju preko etažnih lastnikov«⁹⁰.

V nemškem sistemu upravljanja večstanovanjskih stavb je v primerjavi s švicarskim (ki zakonsko organa upravnega sosveta ali nadzornega odbora znotraj skupnosti etažnih lastnikov ne pozna) in slovenskim (ki tak organ pozna – nadzorni odbor - a nima tako širokega obsega delovanja) funkcija upravnega sosveta poudarjena kot organizacijska oblika, ki omogoča učinkovitejše upravljanje. Postavitve upravnega sosveta sicer ni zakonsko obvezna. Zbor etažnih lastnikov o postavitvi sosveta in trajanju mandata odloči z večino vseh etažnih lastnikov. Kljub pomoči upravniku je funkcija sosveta posvetovalna in ne izvršilna.

Na podlagi 29. člena WEG ima upravni sosvet tri naloge:

1. podpora upravniku pri izvajanju njegovih nalog;
2. nadzor (revizija) načrta gospodarjenja (Wirtschaftsplan) ter presoja stališč drugih lastnikov;

⁹⁰ Upravni sosvet in upravnik predstavljata le odklon od samostojnega upravljanje etažne lastnine.

3. nadzor (revizija) finančnega poročila in predračunov večjih popravil ter presoja stališč drugih lastnikov.

Skupno delovanje upravnega sosveta in upravnika je močno odvisno od velikosti, sestave in kompleksnosti stanovanjske stavbe. Zgoraj omenjene naloge upravnega sveta zajemajo tudi skupne preglede večstanovanjske stavbe, pri čemer se zabeležijo vse pomanjkljivosti, napake in možni načini njihovega popravila ter odločanje o hišniku in čistilnem osebju (Hauff in Musielack, 2007).

Pri tem upravni svet se ne sme v nobenem primeru ukrepati v smislu prevzema nalog upravnika. Meja med poklicno aktivnim, in zato ustrezno plačanim podjetjem za upravljanje, in neprofesionalno/neplačano dejavnostjo upravnega sosveta naj bi bila jasno razvidna. Samo zbor etažnih lastnikov lahko pravnomočno pooblasti upravnika, za izvedbo nalog.

Dejansko Hauff in Musielack (2007) navajata, da večina upravnih svetov razširja svoje pristojnosti in delovanje preko z zakonom določenih nalog (torej preko svetovalne funkcije). Veliko upravnih svetov vidi sebe kot neke vrste nadzorni organ nad upravnikom in njegovim delovanjem, drugi opravljajo neplačano funkcijo hišnikov,...

Zakonodajalec in sodna praksa ne dajeta nobenih podrobnih predpisov za delovanje upravnih svetov (zaradi raznolikosti skupnosti etažnih lastnikov glede na velikost, premoženjsko stanje, kulturni izvor,...). Idealna sestava sosveta, ki se po 29. členu WEG sestoji iz 3 etažnih lastnikov, bi bila naslednja: po en član sveta s pravnim, ekonomskim in tehničnim znanjem. Za upravne sosvete ne obstajajo predpisi, kako pogosto ali na kakšen način se sestajajo. Po 29. členu WEG je svet po potrebi sklican s strani predsednika sosveta. V praksi pa je najpogosteje upravnik tisti, ki povabi na zasedanje sosveta. O zasedanjih se vodi zapisnik.

Odgovornost upravnega sosveta je omejena (kot je omejena tudi njegova funkcija zgolj na svetovanje). Za izvajanje nalog upravljanja je odgovoren upravnik. Upravni svet kot neprofesionalni/neplačani organ na noben način (posredno ali neposredno) ne bi smel prevzemati odgovornosti ali jamstev.⁹¹ Zato je pogosto že na prvem zasedanju sosveta določen splošen seznam nalog, ki predstavljajo podlago za vsako zasedanje sosveta, in te naloge naj bi bile med dvema zasedanjema sosveta opravljene s strani upravnika. O opravljenih nalogah upravnik poroča na zboru etažnih lastnikov. Glasovanje upravnega sosveta poteka po principu »de facto« - odločata svet in upravnik skupaj o vseh bistvenih postopkih v času med zbori etažnih lastnikov.

⁹¹ Pravilne so torej formulacije kot: »Upravnik je pooblaščen... izpeljati sanacijo... Pred vsakim bistvenim ukrepom, izdanim nalogom, prevzemom,... je dolžan prisluhniti mnenju upravnega sosveta.«

Sprejemanje sklepov na zboru etažnih lastnikov

Nemška zakonodaja ravno tako deli posle upravljanja glede na potrebno soglasje. Razmejitve med rednim vzdrževanjem, gradbenimi spremembami in ukrepi za modernizacijo ter potrebnimi soglasji za posamezna dela so tako stvar zakonodaje kot prakse.

Za dela rednega vzdrževanja in upravljanja je tako kot v Švici in Sloveniji potrebno soglasje večine.

Gradbene spremembe (ki so nad rednim vzdrževanjem) zahtevajo soglasje vseh; gre predvsem za rekonstrukcije /adaptacije stavbe, deloma ali v celoti, odstranitev določenih delov stavbe ali dozidava (primeri gradbenih sprememb: postavitve otroškega igrišča z vrtom, izgradnja vrstnih garaž namesto parkirnih mest, asfaltiranje dovoza za garažo, montaža steklene vitrine na zunanjo steno večstanovanjske stavbe, zasteklitev balkonov, izdelava trikotne/ strehe namesto predhodne ravne strehe). Izmed dveh primerov iz prakse, ki zahtevata soglasno odločitev skupnosti etažnih lastnikov, velja omeniti montažo satelitske antene na fasado in nadometna montaža za širokopasovne povezave.

Ukrepi za modernizacijo (popravila ki vključujejo modernizacijo): v primeru obnove/menjave fasade ali popravila/menjave načina ogrevanja sodna praksa zahteva le soglasje večine in ne stoo odstotnega soglasja, kljub temu da gre v bistvu za gradbene spremembe.⁹²

Na zboru etažnih lastnikov obstajajo 3 načini glasovanja:

- »po glavi« (zakonsko določen način, 25. člen WEG).

Red skupnosti etažnih lastnikov (Gemeinschaftsordnung) lahko določa tudi drugačen način glasovanja o sklepih od zakonsko določenega, in sicer:

- po enoti (1 stanovanje 1 glas),
- po vrednosti (glede na solastniški delež posameznega lastnika).

Opozoriti velja, da obstajajo tudi mešane oblike. Lahko je zapisano, da noben lastnik ne sme imeti več glasov kot vsi preostali lastniki skupaj.

Sklepi na zboru etažnih lastnikov so po nemškem WEG lahko torej sprejeti:

- soglasno (nem. einstimmig; z glasovi vseh prisotnih na zboru etažnih lastnikov),
- soglasno (nem. allstimmig; z glasovi vseh etažnih lastnikov),
- enostavna večina (več kot polovica etažnih lastnikov),

⁹² V Nemčiji je trenutno aktualna celostna energijska prenova večstanovanjskih stavb na nizkoenergijski ali pasivni nivo. Tako pri revitalizaciji večstanovanjskih stavb postaja uresničljiv t.i. »Faktor 10«, ki pojasnjuje, da se po prenovi raba energije in stroški za vzdrževanje bivalnega ugodja zmanjšajo za 10-krat. (Kovič, Praznik, 2012)

- kvalificirana večina (2/3 ali 3/4 večina; uporablja se v redkih zakonsko predpisanih primerih ali kadar uporabo te večine določa red skupnosti etažnih lastnikov).

V zadnjih letih je bila vpeljana v WEG tudi dvojna kvalificirana večina (3/4 glasov vseh lastnikov po številu in istočasno več kot polovica glasov glede na solastniški delež). Odločanje po tem načinu je v uporabi, kadar želi skupnost etažnih lastnikov sprejeti drugačen način razdelitve stroškov za redna in investicijska vzdrževalna dela kot jo navaja WEG (npr. delitev stroškov za obnovo oken glede na število oken v stanovanju in ne glede na solastniški delež).

Načrt gospodarjenja z večstanovanjsko stavbo (Wirtschaftsplan)

Načrt gospodarjenja v obsegu kot ga predvideva nemška zakonodaja je posebnost, ki je ne zasledimo ne v švicarski ne v slovenski zakonodaji.

Načrt gospodarjenja vsebuje vse predvidene prihodke in odhodke večstanovanjske stavbe za naslednje leto (je v bistvu predračun). V skladu z 28. členom WEG je upravnik dolžan vsakokrat za koledarsko leto (oziroma za gospodarsko leto) izdelati načrt gospodarjenja in ob izteku koledarskega leta izdelati letni obračun.

Vsebina načrta gospodarjenja:

- predvideni (ocenjeni) prihodki in odhodki pri upravljanju skupnosti etažnih lastnikov,
- izračun sorazmernega dela obveznosti posameznih etažnih lastnikov (plačilo stroškov in bremen),
- prispevek za vodenje (plačajo ga etažni lastniki) za predvidena vzdrževalna dela,
- zapadlost plačil prispelih računov.

Glede na namen je načrt gospodarjenja razčlenjen na enake postavke kot letni finančni obračun.⁹³ Načrt vsebuje tudi ključ delitve stroškov (glede na solastniški delež, površino stanovanja ali stanovanjske enote). S to pomočjo si lahko etažni lastniki njihov sorazmerni delež obveznosti za bremena in stroške izračunajo. Sorazmerna vrednost posameznega etažnega lastnika je izračunana pri vsaki posamezni stroškovni postavki. Seštevek izkazuje tako predvidene skupne stroške za celotno skupnost kot tudi predvidene skupne stroške za posameznega etažnega lastnika.

⁹³ Pri tem je zanimiva severnoameriška praksa glede letnega obračuna pri upravljanju večstanovanjskih stavb. Upravnik izdelava zgolj načrt gospodarjenja, na podlagi katerega potem plačujejo lastniki posebno pavšalno vsoto. Posebnega letnega obračuna, ki je po nemški zakonodaji obvezen, pravzaprav ni. Če bi vsota pavšalnih zneskov bila višja od odhodkov za dela predvidena v načrtu gospodarjenja, se ta vrednost prenese v naslednje obračunsko obdobje; v primeru, da bi bilo odhodkov več kot je bila vsota zbranih pavšalnih predplačil, bi se negativna razlika pokrila iz tekočih prihrankov/rezerv, hkrati pa bi se povešal znesek predplačil. Tak način omogoča skrajno enostaven obračun. V Nemčiji je tako ravnanje zaradi različnih predpisov popolnoma nepredstavljivo.

Sklepanje in plačilna obveznost

Načrt gospodarjenja sprejme v skladu z 28. členom WEG zbor etažnih lastnikov z navadno večino, razen če v aktu o vzpostavitvi etažne lastnine (Teilungserklärung) ali redu skupnosti etažnih lastnikov (Gemeinschaftsordnung) ni določena drugačna ureditev. Načrt gospodarjenja z uspešno sprejetim sklepom na zboru etažnih lastnikov postane pravnomočen. Lastniki stanovanj so v skladu z 28. členom WEG zavezani, da plačujejo v načrtu gospodarjenja predvidena predplačila (akontacije) ob navedenih časovnih terminih.

Priprava načrta gospodarjenja in sklepanje o njem vnaprej ima naslednje prednosti tako za upravnika kot tudi za lastnike:

- načrt gospodarjenja lastnikom stanovanj daje gotovost glede pričakovanih plačil;
- lastnik ima zagotovljeno varnost pri načrtovanju, kar je predvsem v primeru oddajanja stanovanja smiselno (lastnik lahko pri pričakovanem zvišanju višine stroškov ustrezno priredi svoje izterjave obratovalnih stroškov; veliko najemnikov ima raje, da takoj plačujejo pravo višino obratovalnih stroškov, kot da bi bili kasneje soočeni z znatnim doplačilom);
- predplačila (t.i. Hausgeld oz. Wohngeld) bo ustrezno zaračunana od prvega dne novega leta;
- predplačila (t.i. Hausgeld oz. Wohngeld) se plačuje enotno skozi celo leto, kar precej olajša tudi kontrolo/pregled pri opominih/opominjanju.

Varnost pri načrtovanju je tudi za upravnika, kajti najkasneje s sprejetjem načrta gospodarjenja lahko določi tudi višino upravniške provizije za prihajajoče leto. Za financiranje načrta gospodarjenja je mogoče uporabiti sredstva rezervnega sklada in prihodke s strani skupnosti etažnih lastnikov, zbrane iz naslova predplačil (t.i. Hausgeld oz. Wohngeld).

Rezervni sklad (Instandhaltungsrückstellung/Instandhaltungsrücklage)

Predstavlja lastni kapital skupnosti etažnih lastnikov, torej namenska finančna sredstva za pokritje stroškov vzdrževanja, obnove (popravil) skupnih delov večstanovanjske stavbe. Sredstva so tako kot v Sloveniji namenjena plačilu večjih predvidenih prenov (prenova stopnišč, zamenjava oken, strehe) ter tudi nepredvidenih popravil (npr. večje popravilo ogrevalnega sistema). Sredstva zbira upravnik v sklopu nalog rednega upravljanja. Višino vplačil določa skupnost etažnih lastnikov sama. Zakonodaja ne določa obvezne višine zbranih sredstev⁹⁴ ali višine vplačil posameznih etažnih lastnikov. Znesek se plačuje mesečno v okviru predplačil (t.i. Hausgeld oz. Wohngeld).

⁹⁴ V praksi se uporablja za določanje višine t.i. »Petersche Formel« - investicijski stroški izgradnje večstanovanjske stavbe (brez zemljišča) na enoto (m²) se množijo z 1,5 ter se nato porazdelijo skozi celotno življenjsko dobo stavbe (80 let). Višina vplačil v rezervni sklad po tej formuli znaša med 25 in 30 EUR na enoto (m²) letno.

7.2.6 Zunanji upravnik večstanovanjske stavbe v Nemčiji

Upravnik (zunanji ali notranji) ima mandat omejen na 5 let. Nato ga je potrebno ponovno izvoliti ali izbrati drugega. Za izvolitev upravnika je potrebno soglasje večinsko soglasje (več kot 50% vseh etažnih lastnikov).

Zakonodajne obveznosti upravnika opisujeta 27. In 28. člen in so zelo podobne seznamu nalog, ki jih je dolžan upravljati upravnik v Sloveniji. Nemški WEG kot eno od obveznosti zunanjega upravnika omenja tudi njegovo odgovornost za sprejetje hišnega reda in njegovo upoštevanje.

V Nemčiji je v letu 2007 znašala zaračunana provizija upravnika na posameznega etažnega lastnika med 10 in 18 evrov (nihanje v ceni odvisno predvsem od velikosti skupnosti e.l.) (Hauff in Musielack, 2007).

Kot zanimivost lahko navedemo, da tudi v Nemčiji (kot tudi v Sloveniji) do sedaj še ni sprejetih minimalnih zakonskih zahtev za opravljanje poslovne dejavnosti upravljanja v večstanovanjski stavbi (kvalifikacije in pogoji). Prav tako ni zakonskih predpisov glede zahtevane stopnje in smeri izobrazbe, ki naj bi jo upravnik v večstanovanjski stavbi pridobil. Smatrajo, da je to predvsem naloga interesnih združenj; da se sporazumejo in predlagajo osnutke predpisov za ureditev tega področja. Velja kljub temu omeniti, da nemška interesna združenja s področja upravljanja nepremičnin seveda že zaradi razvitosti področja upravljanja bistveno bolj podpirajo svoje člane v smislu izobraževanj in strokovne usposobljenosti.

Kljub neobstoju minimalnih zakonskih zahtev je mogoče strniti vse tisto, kar združenja s področja upravljanja večstanovanjskih stavb danes pojmujejo, kot minimalne zahteve, ki jih morajo izpolnjevati njeni člani v seznam (Hauff in Musielack, 2007):

1. ustanovitev poslovne dejavnosti (podjetje, samostojni podjetnik ali kakšna druga organizacijska oblika) s pisarno, ki je dosegljiva ob običajnem poslovnem času;
2. od odgovornih za poslovno dejavnost (podjetje) je pričakovano, da imajo strokovno izobrazbo za upravnika, ki jo lahko pridobijo na naslednje načine:
 - z dolgoletnim sodelovanjem v kvalificiranem podjetju,
 - v eni od mnogih ponudb posebnih izobraževanj,
 - s kombinacijo praktičnega dela in teoretičnega izobraževanja;

3. veliko težo pripisujejo vsa združenja v zadnjih letih tudi dopolnilnemu izobraževanju oziroma nadaljnjemu poklicnemu usposabljanju upravnikov večstanovanjskih stavb, obseg potrebnih pravnih znanj s področja stanovanjske lastnine se v zadnjih letih povečuje;

4. združenja zahtevajo obsežnejše knjigovodstvo (presega zahteve splošne zakonodaje s področja računovodstva in zahteve splošnega knjigovodstva, ki veljajo na splošno za vsa podjetja); vzrok za slednje je v transparentnosti, ki lastnikom stanovanj ne nuditi samo vpogleda v prihodke in odhodke tekočega leta, temveč jim nudi tudi vpogled v terjatve in obveznosti lastnikov stanovanj;

5. nekatera združenja pričakujejo od svojih članov tudi sklenitev ustreznih zavarovanj, vezanih na njihovo odgovornost: najmanj obvezno zavarovanje za premoženjsko škodo oziroma obvezno škodno zavarovanje, v prihodnosti tudi zavarovanje, ki ščiti podjetje pred premoženjsko škodo ki bi bila storjena iz naslova nepooblaščenega ukrepanja, ki ga je povzročil zaposleni v podjetju ali drugi zaupniki podjetja (die Vertrauensschadenversicherung; npr. goljufije, poneverbe, kraje, premoženjska škoda).

Sklenitev omenjenih zavarovanj je postalo pomembno kot posledica dolge dobe odgovornosti upravnika do skupnosti etažnih lastnikov. Upravnik nosi po nemški zakonodaji odgovornost do etažnih lastnikov (njegovih strank) še 3 leta po preteku pogodbe (odgovornost upravnika do skritih gradbenih napak, nastalih v postopkih sanacije/vzdrževanja in se lahko pokažejo šele čez nekaj časa). Upravnik nosi tudi odgovornost za pomembno količino fiduciarnega denarja in njegovo uporabo (v primeru neujemanj gre manjkajoča razlika sredstev v njegovo breme).

7.2.7 Statistični podatki o gradbeni dejavnosti izvajalcev gradbenih del s poudarkom na prenovitvenih in vzdrževalnih delih v stanovanjskih stavbah⁹⁵

Uspešnost upravljanja večstanovanjskih stavb lahko ocenjujemo tudi preko deleža izvedenih gradbenih investicij, ki predstavljajo prenovitvena in vzdrževalna dela v večstanovanjskih stavbah v primerjavi z ostalimi investicijami (novogradnjami).

Iz preglednice 11 je razvidno, da so v desetletju 2000-2010 v Nemčiji v povprečju več kot 2/3 letnih investicij (68%) v stanovanjski gradnji predstavljala gradbena dela na obstoječih stanovanjskih stavbah (rekonstrukcije, sanacije, prenove, redno vzdrževanje). Delež sredstev, namenjenih gradbenim delom na obstoječih stanovanjskih stavbah, se v absolutnem smislu vseskozi povečuje (tudi na račun zmanjšanja obsega novogradenj – nominalna vrednost investicij v stanovanjsko novogradnjo v višini

⁹⁵ Vir podatkov: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), 2010.

31,4 milijarde EUR v letu 2009 predstavlja najnižjo vrednost od kar se beleži gradbene investicije). V zadnjih desetih letih je bil tako opazen porast investicij na obstoječih stanovanjskih stavbah v višini 20%. Gradbena dela na obstoječih stanovanjskih stavbah so tako leta 2010 znašala 122 milijard: od tega so največji del predstavljala gradbena dela, ki zahtevajo v večstanovanjskih stavbah soglasje vseh lastnikov (88%; ukrepi za delno⁹⁶ 100 milijard EUR in celovito modernizacijo 8 milijard EUR), medtem ko so gradbena dela rednega vzdrževanja (za katera je potrebno soglasje večine v večstanovanjski stavbi ali lahko spadajo celo med nujna dela - popravila strehe, fasade, zamenjava okvarjenih delov) predstavljala 12% oz. 14 milijard EUR. Delež gradbenih del na obstoječih stanovanjskih stavbah, povezan z izboljšanjem energetske učinkovitosti⁹⁷, predstavlja dobro tretjino (34,6%) vseh del. Pri Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (2010, 2011) poudarjajo, da 2/3 vseh izvedenih del na obstoječih večstanovanjskih stavbah ne spada v kategorijo spodbud države temveč so bila izvedena na pobudo lastnikov samih.

⁹⁶ Za delno modernizacijo se štejejo investicije, pri katerih je bilo uporabljenih manj kot 10 izdelkov gradbenega programa, za celovito pa, če je bilo uporabljenih vsaj 10 različnih gradbenih izdelkov.

⁹⁷ Sem so šteti vsi ukrepi izolacije (strehe, fasade), zamenjava oken in zunanjih vrat, zamenjava ali prenova načina ogrevanja, fotovoltične elektrarne, solarna energija,....

Preglednica 11: Struktura stanovanjske gradnje v Nemčiji v obdobju 2000-2010 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 2010)

Table 11: The structure of housing construction in Germany in the period 2000-2010 (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 2010)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
v milijardah EUR (vsakokratne letne cene)											
Enodružinska gradnja ⁹⁸	49.74	40.86	39.32	40.09	41.38	35.62	36.19	28.31	23.99	23.00	24.87
Večstanovanjska gradnja⁹⁹	15.04	11.88	9.97	9.45	9.42	8.64	9.58	8.72	8.17	8.39	9.27
Gradbena dela na obstoječih stavbah¹⁰⁰	88.65	91.89	86.78	83.79	81.86	82.93	90.29	106.26	115.61	116.36	122.19
v strukturnih odstotkih (vsakokratne letne cene)											
Enodružinska gradnja	32	28	29	30	31	28	27	20	16	16	16
Večstanovanjska gradnja	10	8	7	7	7	7	7	6	6	6	6
Gradbena dela na obstoječih stavbah	58	64	64	63	62	65	66	74	78	79	78
v milijardah EUR (v cenah za leto 2000)											
Enodružinska gradnja	49.7	40.9	39.4	40.2	41.0	35.0	34.8	25.8	21.2	20.1	-
Večstanovanjska gradnja	15.0	11.8	9.98	9.48	9.35	8.51	9.24	7.98	7.26	7.37	-
Gradbena dela na obstoječih stavbah	88.6	91.4	86.0	82.8	79.9	79.9	85.3	93.55	98.96	98.96	-
v strukturnih odstotkih (v cenah za leto 2000)											
Enodružinska gradnja	32	28	29	30	31	28	27	20	17	16	-
Večstanovanjska gradnja	10	8	7	7	7	7	7	6	6	6	-
Gradbena dela na obstoječih stavbah	58	63	64	63	61	65	66	73	78	78	-

⁹⁸ Nemško: Eigenheimbau

⁹⁹ Nemško: Geschosswohnungsbau

¹⁰⁰ Zajemajo: prenovo stavb in stanovanj (vključno z spremembami in razširitvami) ter vzdrževalna dela, ki jih izvaja gradbeni sektor.

Po uradnih podatkih (Bundesinstitut für Bau-, Stadt-und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), 2011) naj bi v letu 2010 bilo v redna gradbena vzdrževalna dela vključenih 16 milijonov od okoli 40 milijonov stanovanj (povprečna vrednost opravljenega dela 560 EUR); delne modernizacije naj bi bilo deležnih 54% vseh stanovanj (povprečna vrednost del 4.300 EUR) popolne modernizacije pa 0,3% stanovanj (povprečna vrednost investicije 58.000 EUR).

Poleg energetske učinkovitosti je potrebna tudi odprava funkcionalne zastarelosti zaradi povečanega povpraševanja po stanovanjih primernih za starejše (odprava ovir, ki zmanjšujejo dostopnost, vgradnja dvigal). Nemške ocene navajajo, da je potrebnih kratkoročno 2,5 milijona takšnih stanovanj, do 2030 pa 3 milijone (reševanje izključno z novogradnjami seveda ni rešitev).

Sprememba investicij na področju stanovanjske gradnje (iz novogradenj v vzdrževanje se je zgodila že veliko pred letom 2000; začetki segajo v obdobje po II. svetovni vojni, ko je bilo ob velikem pomanjkanju stanovanj jasno, da je hkrati z novogradnjami potrebno tudi vzdrževanje obstoječih stavb, drugače bo učinek novogradenj manjši od pričakovanega; enaka miselnost je prevladala tudi ob združitvi obeh Nemčij, ko je bilo z namenom kohezije veliko državnih in privatnih investicij usmerjenih izključno v sanacije, rekonstrukcije in obnove večstanovanjskih stavb predvsem bivše vzhodne Nemčije).

Po navedbah Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (2011) je stabilnost in celo rast deleža gradbenih del na obstoječih stavbah posledica ukrepov za podporo gospodarstvu (državna podpora programom energetske modernizacije stavb, pomoč obrtnim / storitvenim dejavnostim povezanimi z gospodinjstvi in stanovanji). Prevladujoč delež gradbenih investicij v obstoječe stavbe pa ni le posledica zgoraj omenjenih ukrepov temveč predstavlja strukturni premik gradbeništva od novogradenj k vzdrževanju in odpravljanju funkcionalne zastarelosti večstanovanjskih stavb (staranje prebivalstva).

Na podlagi analize sistemov upravljanja z večstanovanjskimi stavbami v Švici in Nemčiji lahko zaključimo, da lastništvo stanovanja ne zagotavlja vnaprej učinkovitejšega upravljanja s stanovanji in večstanovanjskimi stavbami. Prevladujoč delež najemnih stanovanj v Švici in najvišji delež najemnih stanovanj znotraj EU v Nemčiji dokazujeta, da je učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb odvisno od zagotavljanja primernih oblik rešitve stanovanjskega problema za posamezne sloje prebivalstva. Nemški in švicarski sistem financiranja nakupa stanovanj ne omogočata nakupa lastniškega stanovanja gospodinjstvom, ki niso sposobna vzdrževanja stanovanj in skupnih delov večstanovanjske stavbe po nakupu stanovanja. S tem državi preprečujeta težave, ki bi nastale predvsem pri financiranju večjih prenovitvenih in vzdrževalnih del na skupnih delih večstanovanjske stavbe. Varnost stanovanjskih najemnih razmerij zagotavljajo najemne pogodbe za nedoločen čas,

posebni arbitrarni organi na nivoju kantonov, dežel ter velik delež institucionalnih lastnikov večstanovanjskih stavb (pokojninski skladi, stanovanjske zadruge, banke). Dolgoletna kontinuiteta zakonodaje (Švica več kot 50 let, Nemčija več kot 100 let) ima za posledico vzpostavljen in delujoč sistem, kjer je za učinkovito upravljanje z nepremičnino njena registracija oz. vpis nepremičnine v zemljiško knjigo ključnega pomena. Jasna in registrirana lastniška in druga stvarnopravna razmerja so osnova za učinkovito upravljanje nepremičnin. Morebitna nesoglasja v večstanovanjskih stavbah preprečujeta tudi sprejeti hišni red in pogodba o medsebojnih razmerjih. Nakup (najem) stanovanja je neločljivo povezan s seznanitvijo s hišnim redom in pogodbo o medsebojnih razmerjih. Kršitev določil hišnega reda ima za posledico lahko tudi odpoved najemne pogodbe, kršitev pogodbe o medsebojnih razmerjih pa tudi izključitev iz skupnosti lastnikov večstanovanjske stavbe, kar dokazujejo številni primeri pravne prakse. Odločitev o pogodbenem upravniku je v obeh državah pristojnost posamezne skupnosti lastnikov v večstanovanjski stavbi; zakonodaja obveznosti pogodbenega upravnika ne predpisuje. Švica in Nemčija prav tako zakonsko ne predpisujeta obveznega zbiranja sredstev za večja prenovitvena in vzdrževalna dela v večstanovanjskih stavbah kot je to primer v Sloveniji. Obnova večstanovanjskih stavb je za obe državi kljub temu zelo pomembna, saj večina mestnega prebivalstva (več kot 80%) živi v večstanovanjskih stavbah. V ta namen je v zadnjih dveh desetletjih opazen premik gradbeništva od novogradenj k obnovam obstoječega stanovanjskega fonda. K temu je pripomogel predvsem porast različnih državnih/kantonálnih/deželnihih programov, ki naj bi preko subvencij/ugodnejših pogojev financiranja omogočili obnove večstanovanjskih stavb tako v smislu izboljšanja energetske učinkovitosti stavb kot tudi v smislu odprave funkcionalnega zastarevanja stavb (modernizacija stavb, ki bodo primerne za mlade družine in hkrati za starejše prebivalstvo, katerega delež narašča).

Glede na dejstvo, da je odločanje o izvedbi večjih prenovitvenih del in zagotavljanje finančnih sredstev za njihovo izvedbo, v različnem obsegu problemsko področje vseh treh analiziranih držav, tako Slovenije kot tudi Švice in Nemčije, bodo v nadaljevanju predstavljeni različni načini odločanja v skupnostih lastnikov stanovanj, s poudarkom na primerih odločanja o izvedbi večjih prenovitvenih del, ter načini financiranja le teh.

8 ODLOČANJE O POSLIH UPRAVLJANJA IN NAČINI FINANCIRANJA PRENOVE SKUPNIH DELOV V VEČSTANOVANJSKI STAVBI

Iskanje skupnega soglasja v skupnosti etažnih lastnikov pri sprejemanju odločitev in problematika financiranja večjih obnovitvenih del v večstanovanjskih stavbah sta problemski področji, s katerima se ukvarjajo vse skupnosti etažnih lastnikov ne glede na družbeno-ekonomski okvir.

Ovire pri odločanju o poslih upravljanja vezanih na redno vzdrževanje in popravila razdelimo v več skupin (Lujanen, 2010):

- pravni (zakonodajni) problemi, neobstoj pravega organa odločanja (npr. skupnosti lastnikov);
- široka uporaba kvalificirane večine ali celo uporaba 100% soglasja, kar otežuje sprejemanje odločitev;
- finančni problemi, povezani s težavami pri pridobivanju in financiranju posojila za večja popravila zaradi pomanjkanja zavarovanj in sredstev za prisilno zbiranje plačil;
- pomanjkanje transparentnosti pri postopkih naročanja predvsem večjih popravil in pomanjkljivi revizijski postopki.

Če splošne ugotovitve poskušamo dopolniti še s specifičnimi lastnostmi slovenskih razmer, lahko poleg zgoraj zapisanih dodamo še:

- pomanjkanje ažurnih podatkov o večstanovanjskih stavbah in njenih delih ter vzpostavljanje etažne lastnine desetletja po izgradnji večstanovanjskih stavb;
- razdrobljena lastniška struktura stanovanj (predvsem v primerjavi z zahodnoevropskimi državami – s Švico in Nemčijo na prvem mestu).

8.1 Odločanje o poslih upravljanja

Upravljanje je, kot že omenjeno, sestavljeno iz dejanskih in pravnih ukrepov, ki omogočajo, da stvar čim bolje služi svojemu namenu. Določeni ukrepi spadajo v redno upravljanje, drugi pa redno upravljanje presegajo. Razlikovanje je pomembno zaradi načina odločanja. Skupne dele upravljajo vsi etažni lastniki skupno (Rijavec et al., 2006).

Posebna pravna regulacija je potrebna za upravljanje skupnih delov, kadar je upravičencev do stvari več in je njihove interese potrebno uskladiti v organiziran proces. Upravljanja posameznega dela se ne ureja, ker ni kolizije interesov. Upravljanje stavb v etažni lastnini, kjer imamo opravka z velikim številom etažnih lastnikov, je bolj zapleteno, saj bi v primeru zahtevanega stoddstotnega soglasja bilo v mnogih primerih nemogoče izglasovati določeno odločitev in na tej podlagi izpeljati določen (pravni ali dejanski) posel (Rijavec et al., 2006, str. 215).

V procesu odločanja o poslih upravljanja je najpomembnejše vprašanje, kako ga organizirati, da bo zagotavljal priložnosti za vse lastnike stanovanj v večstanovanjski stavbi, da sodelujejo pri pomembnih odločitvah, ki zadevajo lastnino in njeno vodenje (Lujanen, 2010).

Iskanje skupne volje lastnikov je usmerjeno tudi s ciljem, kako doseči soglasje za prenovu obstoječega fonda večstanovanjskih stavb oziroma skupnih delov le teh (streha in strop, zidovi, okna, stopnice in dvigala, vodne, električne in ogrevalne napeljave).

Kot je že opisano v četrtem poglavju, težišče oziroma osrednja točka zanimanja pri upravljanju z večstanovanjsko stavbo ni nepremičnina kot taka, temveč organizacija in predvsem na komunikaciji temelječa pot odločanja ljudi (lastnikov stanovanj v večstanovanjski stavbi). S tem postanejo nosilni elementi pri opravljanju te naloge naslednji pojmi: komunikacija, organizacija, povezovanje, izvajanje.

Za potrebe odločanja v večstanovanjski stavbi je v večini sistemov, kot je opisano v predhodnih poglavjih, tudi slovenskem, nemškem in švicarskem ustanovljena skupnost lastnikov (skupnost etažnih lastnikov po SZ-1, po nemškem WEG Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, po švicarskem civilnem zakoniku Stockwerkeigentümergeinschaft). Ustanovitev take skupnosti je v 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 posebnega organa (izvoljenega izmed etažnih lastnikov). 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.

Ravno zaradi dejstva, da je soglasno odločitev zelo težko doseči, so v svetu poznani 3 glavni načini za sprejemanje odločitev etažnih lastnikov (Rijavec et al., 2006, str 215):

- navadna večina (soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev – za posle rednega upravljanja;
- kvalificirana večina (npr. 2/3 ali 3/4 večina po solastniških deležih vseh etažnih lastnikov) – za pomembnejše posle upravljanja;
- stoodstotna večina – za tiste posle, ki najbolj posežejo v lastninsko pravico.

Poleg tega je pogosto uporabljena tudi zahteva kvoruma (minimalnega števila prisotnih / minimalnega odstotka prisotnih glede vsoto njihovih solastniških deležev) za sklepčnost in možnost sprejemanja kakršnihkoli odločitev.

Problem visokega kvoruma in široke uporabe kvalificirane ali celo stoođtotne večine lahko povzroči, da skupnost lastnikov ne bo sposobna doseči soglasja s katerim bi sprejeli potrebne odločitve (Lujanen, 2010).

S tem namenom je v določenih državah prisotna ureditev, ki skupnosti etažnih lastnikov omogoča, da izmed članov skupnosti lastnikov stanovanj izvolijo izvršni odbor, ki je skupaj z upravnikom odgovoren za vsakodnevno upravljanje (s tem je zagotovljeno preko tega odbora tudi hitro odločanje v zadevah, ki potrebujejo hitro reševanje). Eden od takih primerov je primer nemškega upravnega sosveta (t.i. Verwaltungsbeirat; glej poglavje 7), 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).

Švicarska zakonodaja pozna navadno večino, kvalificirano večino in stoođtotno soglasje, pri čemer kvalificirana večina v njihovem primeru pomeni soglasje 50 % stanovalcev skupnosti, ki morajo hkrati skupaj imeti najmanj 50% solastniških deležev. Nemška zakonodaja ravno tako pozna navadno in kvalificirano večino ter soglasje vseh.

Slovenska zakonska ureditev do prejetja SZ-1A ni predvidevala kvalificirane večine (tako SZ-1 in SPZ¹⁰¹ sta v zvezi s sprejetjem poslov upravljanja predvidela le navadno in stoođtotno večino). Z uveljavitvijo SZ-1A, pa je na podlagi prakse bil sprejet tudi način odločanja s kvalificirano večino. Velja opozoriti, da stanovanjska zakonodaja odločanje z navadno ali kvalificirano večino povezuje z solastniškimi deleži, kar pomeni, *da je »pravna moč« odvisna od »količine lastnine«* (Rijavec et al., 2006, str. 215).

Soglasje vseh etažnih lastnikov je v vseh treh obravnavanih državah potrebno za tiste posle, ki najbolj posežejo v lastninsko pravico, to je:

- spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli,
- za posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov ter spreminjanje rabe skupnih delov,
- za spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev,
- za uporabo stanovanja v druge namene.

¹⁰¹ 67. člen SPZ (2., 3. in 5. odstavek): Za posle v zvezi z rednim upravljanjem je potrebno soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti. Za posle rednega upravljanja se štejejo posli, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena. Za posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, kot so zlasti razpolaganje s celotno stvarjo, določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari, je potrebno soglasje vseh solastnikov.

Težava odločanja slovenskih skupnosti etažnih lastnikov ni le v potrebnem soglasju za sprejetje odločitve, temveč je določitev solastniških deležev sama. Nedoločnost idealnih solastniških deležev že vnaprej onemogoča odločanje. Sprememba iz stoddotnega soglasja na kvalificirano večino tako ne odpravlja povsem težave s solastniškimi deleži.

Samo obstoj potrebnega telesa odločanja (skupnosti etažnih lastnikov) in njegove sposobnosti, da odloča, niso dovolj pri iskanju skupne volje lastnikov. Nemški priročniki o upravljanju (Hauff in Musielack, 2007) ter Lujanen (2010) poudarjajo potrebo po nepretrganem izobraževanju vseh vpletenih, torej: lastnikov stanovanj, članov upravnega sveta (če ta obstaja), revizorjev, storitvenih podjetij (obrniki, čistilni servisi) in gradbenih podjetij, ki so vpletena v izvajanje na zboru lastnikov sprejetih odločitev.

Bolj kot seznam poslov, za katere je potrebno stoddotno soglasje, je vprašanje, ali se odločanje o teh poslih dejansko izvaja. Buda (2007) tako navaja, da se npr. odločanje o uporabi stanovanja za druge namene (npr. opravljanje pridobitne dejavnosti v stanovanju) znotraj skupnosti etažnih lastnikov v prvem desetletju po osamosvojitvi v Sloveniji praktično ni izvajalo.

8.2 Finančni vidik pri odločanju o poslih upravljanja

Vprašanje načina financiranja obnove skupnih delov večstanovanjske stavbe je eden od ključnih vzrokov za zastoje pri iskanju soglasja za prenovo/obnovo stavbe. Obstajajo štiri osnovni načini financiranja večjih popravil skupnih delov v večstanovanjskih stavbah (Lujanen, 2010):

- uporaba sredstev rezervnega sklada¹⁰²,
- denarni prispevek s strani lastnikov stanovanj,
- dodelitev sredstev (subvencij) s strani lokalne skupnosti /države,
- posojilo vzeto na finančnem trgu ali pri lokalni skupnosti¹⁰³ / državi.

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 (Lujanen, 2010). Slovenska zakonodaja edina predpisuje obveznost vzpostavitve in minimalnih vplačil v sklad na podlagi zakona in podzakonskih predpisov. Švicarska in

¹⁰² Po SZ-1(obvezno) ustanovijo skupnosti etažnih lastnikov; sredstva po SZ-1a so lahko uporabljena le namensko v skladu z določili zakona in njegovih podzakonskih aktov.

¹⁰³ V Sloveniji je del nalog financiranja obnove večstanovanjskih stavb preko nacionalnega stanovanjskega programa prevzel SSRS. Količina finančnih sredstev in število razpisov namenjenih financiranju obnov sta bila majhna, saj je bil poudarek stanovanjske politike države na zagotavljanju novih, cenovno ugodnih stanovanj.

nemška vzpostavitev takega sklada priporočata, ni pa ta zakonsko obvezen, ravno tako pa je višina vplačil stvar dogovora skupnosti etažnih lastnikov.

Pri najetju posojila je problem v hipoteki, saj je jamstvo s hipotekarnim kreditom v večini primerov lahko izvedljivo le, če se posamezni lastniki večstanovanjske stavbe strinjajo s tem, da na svoja stanovanja vpišejo hipoteko za kredit (Lujanen, 2010). Ker je jasno, da se s tem ne strinjajo vsi lastniki, je uporaba hipotekarnega kredita omejena, s tem pa tudi funkcija stanovanja kot investicije (prevlada socialne funkcije stanovanja nad ekonomsko). V primeru najetja posojila in uporabe večstanovanjske stavbe kot zavarovanja tega posojila je v Švici potrebno soglasje vseh lastnikov stanovanj v večstanovanjski stavbi. Švicarski sistem uporablja pristop zakonske zastavne pravice.

Z namenom obrazložitve težave financiranja obnov navajamo v nadaljevanju podatke o razponu stroškov za investicije izboljšanja energetske učinkovitosti in popolne modernizacije manjših večstanovanjskih blokov (3-12 stanovanj) v Nemčiji (Walberg et al., 2011).

Preglednica 12: Razpon stroškov za investicije izboljšanja energetske učinkovitosti in popolne modernizacije manjših večstanovanjskih blokov (3-12 stanovanj) v Nemčiji (Walberg et al., 2011)

Table 12: The range of costs for investments in the field of energy efficiency improvement and complete modernization of multi-dwelling buildings (with 3-12 dwellings) in Germany (Walberg et al., 2011)

Vrsta prenovitvenih del	Razpon stroškov investicije	
	V €/m ² stanovanjske površine	V deležu stroškov izgradnje primerljive nove stavbe
Izboljšanje energetske učinkovitosti stavbe (brez drugih prenovitvenih del; na energetski nivo novogradenj na podlagi uredbe o varčevanju z energijo - Energieeinsparverordnung 2009)	400 do 530	30% do 39%
Popolna modernizacija stavbe in stanovanj (izboljšanje energetske učinkovitosti ter popolna odprava funkcionalne zastarelosti stavb zaradi sprememb navad in življenjskega sloga ter vpliva demografskih sprememb - prilagoditve večstanovanjskih stavb starejšim osebam ali mladim družinam)	1140 do 1610	84% do 119%

Če zavestno ne upoštevamo razlike v ceni dela in gradbenega materiala med Slovenijo in Nemčijo in povprečna površina stanovanja v večstanovanjski stavbi v Sloveniji zanaša 60m² (SURS, 2011), bi obnova z namenom izboljšanja energetske učinkovitosti stavbe pomenila za gospodinjstvo strošek v višini med 24.000 in 31.8000€, popolna prenova manjše večstanovanjske stavbe (vključno s stanovanjem) pa med 68.400 in 96.600€.

Le obvezno zbiranje sredstev in zakonsko določen minimalni prispevek v rezervnem skladu ne bosta rešila problema financiranja obnov večstanovanjskih stavb v Sloveniji, kot je bilo že omenjeno v

poglavju 6. Zbiranje sredstev v rezervnem skladu in minimalni znesek prispevka sta obvezna v Sloveniji od konca oktobra 2003 po Pravilniku o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Uradni list RS, št. 75/2003, 11/2004).

V preglednici 13 je prikazan primer izračuna do sedaj zbranih sredstev v rezervnem skladu v primeru, da se je vplačeval zakonsko določen minimalni prispevek. Pri izračunu je uporabljena značilna večstanovanjska stavba v Sloveniji: zgrajena leta 1975, v njej se nahaja 12 stanovanj s povprečno stanovanjsko površino 60m².

Preglednica 13: Izračun zbranih sredstev v rezervnem skladu pri minimalnem vplačilu brez upoštevanja obresti v obdobju oktober 2003 januar 2012

Table 13: The calculation of the collected funds in the reserve fund (aimed at investment maintenance) at the minimum payment without taking interest into account over the period October 2003 January 2012

Starost stavbe	37 let
Starostni razred	III (30 – 60 let)
Minimalno vplačilo €/m² stanovanjske površine (mesečno)	0,25€/m ²
Minimalno vplačilo €/m² stanovanjske površine (letno)	3€/m ²
Minimalno vplačilo za stanovanje s 60 m² stan. površine (mesečno)	15€
Minimalno vplačilo za stanovanje s 60 m² stan. površine (letno)	180€
Doba vplačevanja v mesecih (od okt. 2003 do jan. 2012)	99
Vplačana sredstva €/m² stanovanjske površine od okt. 2003 do jan. 2012	24,75€/m²
Vplačana sredstva na stanovanje s 60 m² stan. površine od okt. 2003 do jan. 2012	1.485€/stanovanje
Celotna zbrana sredstva v stavbi s 12 stanovanji s 60 m² stanovanjske površine od okt. 2003 do jan. 2012	17.820€

Nemška priporočila o primernem vplačilu v rezervni sklad navajajo znesek 25-30 €/m² stanovanjske površine na letni ravni. Minimalni znesek vplačila v rezervni sklad v Sloveniji tako pokriva le desetino primernega vplačila v rezervni sklad v Nemčiji. Glede na razpon stroškov za investicije izboljšanja energetske učinkovitosti in popolne modernizacije manjših večstanovanjskih blokov v preglednici 11 je razvidno, da brez občutnega dolgoročnega povišanja vplačil v rezervni sklad (tudi štirikratno povišanje zneska) ali posojila investicij v obnovo ni mogoče izvesti.

8.3 Pravna varnost skupnosti lastnikov stanovanj v primeru neplačevanja sorazmernega deleža stroškov, povezanih s skupnimi deli večstanovanjske stavbe, s strani posameznega lastnika

Resne težave pri pridobivanju posojil za financiranje večjih popravil predvsem zaradi pomanjkanja zavarovanj in sredstev, s katerimi lahko skupnost etažnih lastnikov sama učinkovito ukrepa proti posameznim neplačnikom.

Nemški WEG v tem smislu skupnosti etažnih lastnikov daje pravico do postopka prisilne prodaje brez privolitve posameznega lastnika v primerih, ko posamezni lastnik ne izpolnjuje svojih obveznosti (člen 18,19). Reševanje s takim pristopom kot je nemški je v tem, da rešijo problem zavarovanja za posojilo, ki ga je najela skupnost lastnikov. Vsekakor pa, če se lastniki stanovanj zavedajo, da je skupnost lastnikov pripravljena uporabiti take vrste ukrepov v praksi, potem tak pristop deluje, saj bodo lastniki stanovanj raje plačali obveznosti kot pa tvegali izključitveni postopek. Tudi slovenski SPZ pozna izključitveno tožbo, vendar je njen problem predvsem pomanjkanje pravne prakse. Kot ugotavlja Lujanen (2010) so brez ustrezne pravne prakse so postopki izključitvene tožbe dolgotrajni in zaradi tega neučinkoviti (več o izključitveni tožbi v naslednjem poglavju).

V Švici (kot že omenjeno v enem od prejšnjih poglavij) ima skupnost etažnih lastnikov pravico proti vsakemu etažnemu lastniku vzpostaviti hipoteko na njegovem solastniškem deležu zaradi neplačanih prispevkov (neplačani sorazmeren delež stroškov, ki so nastali pri upravljanju s skupnimi deli). Nadalje gre skupnosti etažnih lastnikov tudi retencijska/pridržana pravica na predmete, ki se nahajajo v stanovanju dolžnika. Zakonodaja jasno opredeljuje odgovornost posameznega etažnega lastnika (ne obstaja nikakršna solidarna odgovornost, kar pomeni, da posamezni etažni lastnik ne odgovarja za neplačane prispevke drugih lastnikov). Ravno tako švicarska zakonodaja pozna možnost izključitve posameznega lastnika iz skupnosti etažnih lastnikov v primeru najhujših kršitev.

Problematika najemanja komercialnih posojil za večja popravila ali obnove večstanovanjskih stavb je tudi v tem, da so obrestne stopnje za to vrsto posojil višje kot pri drugih kreditih, saj skupnost lastnikov v mnogih državah nima jasnih izvršilnih ukrepov ki bi delovale proti lastnikom, ki ne izpolnjujejo svojih obveznosti (problematiko nejasnih izvršilnih ukrepov bomo pojasnili tudi v poglavju o iskanju sosedskega sožitja). Ker se s tem poveča stopnja tveganja banke, ki odobri kredit, so tudi obrestne mere temu primerno višje (Basel committee on banking supervision, 2006).

V zahodnoevropskih državah je na finančnem trgu tudi mnogo primerov financiranja večjih prenovitvenih del s strani komercialnih bank (Nemčija ima tudi posebne hranilnice, t.i. Bausparkasse). Kot ugotavlja že Tsenkova (2009), je v postsocialističnih državah (tudi Sloveniji) enega od problemov pri neučinkoviti prenovi večstanovanjskih stavb predstavljal tudi bančni sektor, ki ni razvil nikakršnih

produktov, namenjenih prenovi večstanovanjskih stavb (ponujeni načini financiranja so zaradi pravno neurejenih razmerij v večstanovanjskih stavbah s pretežno privatiziranimi stanovanji ter finančno šibkih gospodinjstev posledično pomenili visoke obrestne mere posojil, ki so seveda zniževale zanimanje za kreditiranje).

Kot ključni problem financiranja obnov je v bivših socialističnih državah izpostavljena težava t.i. revnih lastnikov. Večinsko so to lastniki privatiziranih stanovanj, ki niso ekonomsko sposobni izpolnjevati svojih finančnih obveznosti zaradi nizkih dohodkov, ki jim v tržnem sistemu ne bi omogočali nakupa stanovanja (UNECE, 2003).

Tudi dobro delujoča zakonska ureditev na področju upravljanja večstanovanjskih stavb ne bo rešila stavb pred propadanjem, če ljudje v ekonomskem smislu niso finančno sposobni prevzeti bremena obnove (Lujanen, 2010).

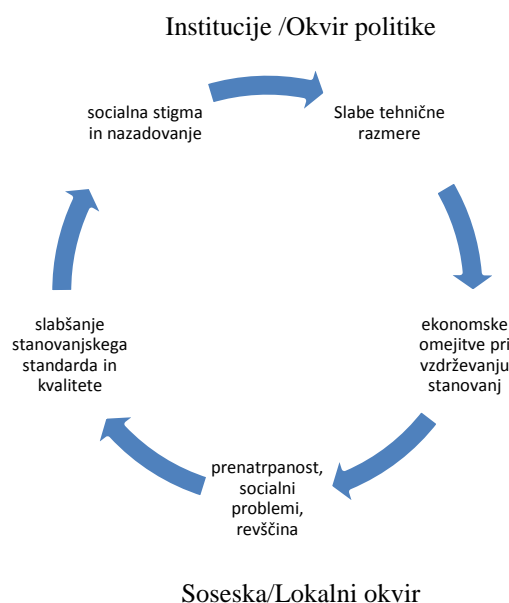
Rešitev za nižje obrestne mere za posojila za obnovo večstanovanjskih stavb bi lahko bila jamstva države ali posameznih lokalnih skupnosti. Eden od učinkov privatizacije bi moral biti tudi vzpostavljanje javno-zasebnega partnerstva na področju obnove večstanovanjskih stavb. Takih inštrumentov slovenski gradbeni sektor v dveh desetletjih ni razvil (osredotočal se je večinoma na novogradnje), zato je mogoče pričakovati, da se bodo za bodoče posle na področju obnove stanovanjskih sosesk v Sloveniji (če bo do njih seveda prišlo) potegovale tudi zahodnoevropska (predvsem nemška) gradbena podjetja, ki take izkušnje že imajo (predvsem nemška podjetja pri obnovi stanovanjskih sosesk v vzhodni Nemčiji in v zadnjem času pri izvajanju celovitih energetskih prenov večstanovanjskih stavb, vključno z odpravljanjem funkcionalnega zastarevanja).

Problematika skupnosti etažnih lastnikov po SZ-1 je, da v primerjavi z npr. nemško ali švicarsko skupnostjo nima dovolj neposredne moči pri postopanju proti posameznim lastnikom ki ne izpolnjujejo svojih obveznosti. Sklepi skupnosti etažnih lastnikov niso neposredno izvršljivi (več o tej tematiki v naslednjem poglavju). Hujše kršitve napotujejo na uporabo izključitvene tožbe.

Lujanen (2010) opozarja na začarani krog v primeru uporabe izključitvene tožbe proti lastniku, ki ni poravnal svojih finančnih obveznosti. Ker v državah kot je Slovenija najemni trg ni urejen (kaj šele da bi imela država kakšno regulativno vlogo na njem), to onemogoča lastnikom stanovanj dolgotrajnejše reševanje stanovanjskega problema z najemom stanovanja. Tudi če skupnost etažnih lastnikov uspe z izključitveno tožbo, je velika nevarnost, da bo tak lastnik postal socialni problem.

8.4 Dolgoročne posledice pomanjkljivega vzdrževanja večstanovanjskih stavb ter njihov vpliv na stanovanjsko sosesko

Zakaj je rešitev problema upravljanja predvsem v smislu vzdrževanja stanovanjskih stavb nujna, poudarja večina avtorjev, ki so se ukvarjali z reševanjem problemov, ki so nastali po privatizaciji stanovanjskega fonda v bivših socialističnih državah. Naslednja shema prikazuje, kam vodi nadaljnja pasivnost.



Slika 6: Zaustavitev propadanja stanovanjskih stavb preko boljšega upravljanja premoženja (Tsenkova, 2009, str. 150)

Figure 6: Halting the deterioration of residential buildings through a better asset management (Tsenkova, 2009, str. 150)

Zaustavitev propadanja večstanovanjskih stavb zahteva skupek političnih ukrepov, ki bodo omogočili bolj učinkovito upravljanje premoženja. Slika 6 prikazuje različne stopnje v krogu: slabe tehnične razmere, socialne in ekonomske težave stanovalcev, prenatrpanost, revščina in slabšanje stanovanjskega standarda. Vsi ti koraki vodijo v naslednjo stopnjo, kjer revščina in pomanjkanje postaneta značilnosti določene soseške. Cene stanovanj v takih sosekah začnejo padati in bolj premožni lastniki se v strahu pred krajami in vandalizmom odselijo. Tako ravnanje vodi v socialno izključevanje in ustvarjanje socialnih getov. Boj proti socialni izključenosti je nujen za ohranjanje vitalnosti mest in urbanih sosešk (Tsenkova, 2009, str. 149).

Države članice EU ter nekatere druge sodelujoče (tudi Švica) so tudi s tem namenom leta 2007 sprejele t.i. Leipziško listino, ki pod geslom *celostni razvoj mest kot predpogoj za trajnostnih*

evropskih mestih obravnava med drugim tudi problem propadanja stanovanjskih sosesk in poziva k iskanju rešitev za celostno prenovo le teh.

Pojav, ko pomanjkljivo vzdrževanje stanovanjskih stavb lahko privede do propadanja celotne stanovanjske soseske in getoizacije, torej ni omejen le na tranzicijske države kot je Slovenija, temveč je prisoten tudi v zahodni Evropi.

Švicarski primeri propadanja in posledično getoizacije sosesk so se pojavili predvsem s priseljevanjem tuje delavne sile v Švico. Priseljenci so bili sprva (zaradi slabega ekonomskega položaja) večinoma najemniki stanovanj na območjih stanovanjskih sosesk z nižjimi najemninami. Kulturne razlike med priseljenci in dotedanjimi prebivalci ter pomanjkljivo vzdrževanje stanovanjskih stavb so dolgoročno povzročili pojav sosesk, kjer prevladujoče prebivalstvo predstavljajo priseljenci (slabši družbeni položaj priseljencev in pomanjkanje njihove družbene integracije sta ravno povzročitelja takih sosesk). Švicarski pristop k odpravljanju pojava getoizacije sosesk temelji na različnih programih¹⁰⁴ (državni, raven kantonov, raven lokalnih skupnosti). Vsi programi v ospredje postavljajo aktivno vključevanje prebivalcev soseske pri reševanju problema rednega in investicijskega vzdrževanja stavb in soseske kot celote. Programi so podprti z namenskimi finančnimi sredstvi ali možnostmi ugodnejšega financiranja potrebnih vzdrževalnih del. Lokalne skupnosti finančno podpirajo tudi ustanavljanje novih stanovanjskih kooperativ (zadrag) na območjih propadajočih sosesk. Na ta način trenutne najemnike spodbujajo k temu, da kot solastniki novoustanovljene stanovanjske zadruga aktivno (torej tudi finančno) sodelujejo pri prenovi stanovanjske soseske.

Kot enega izmed primerov stanovanjske soseske, v kateri bi lahko propadanje večstanovanjskih stavb vodilo tudi do nevarnosti propadanja celotne stanovanjske soseske, lahko navedemo stanovanjsko sosesko Le Lignon v Vernier-ju (soseska zgrajena leta 1960; 2.780 stanovanj v katerih prebiva okoli 6.800 stanovalcev) (Tagliabue, 2011).

Medijsko odmevni so tudi problemi propadanja stanovanjskih sosesk v predmestju Pariza (socialni problemi so se končali tudi z nasilnim uporom prebivalcev, požigi,...). S tem namenom se tudi vodi projekt¹⁰⁵ celovite preнове omenjenih sosesk.

¹⁰⁴ Državni program trajnostnega razvoja sosesk (Nachhaltige Quartierentwicklung) in socialne integracije sosesk (Projets urbains). (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012a, str. 39-41).

¹⁰⁵ Grand Projet de Renouvellement Urbain (URL: http://www.paris.fr/politiques/vie-de-quartier/grand-projet-de-renouvellement-urbain-g-p-r-u/rub_6144_stand_612_port_13817)

V Sloveniji lahko med soseske, v katerih bi lahko propadanje večstanovanjske stavbe vodilo v propadanje celotne soseske, šteli tudi novozgrajeno sosesko Celovski dvori, kjer stečaj investitorja in izvajalca gradnje preprečuje prodajo stanovanj ter s tem povzroča, zaradi nezmožnosti dogovarjanja med lastniki stanovanj in bankami kot upnicami v stečajnem postopku, propadanje novozgrajenih večstanovanjskih stavb.

Tudi Nemčija se je soočila s podobnimi primeri propadanja stanovanjskih sosesk v Porenju in Porurju, (kot posledica propadanja težke industrije in s tem povezanih posledic). Propadanje stanovanjskih sosesk je bilo opazno predvsem po letu 1990 na območju vzhodne Nemčije. Ravno velik obseg prenove stanovanjskih sosesk v Nemčiji po letu 1990 (revitalizacija stanovanjskih sosesk vzhodne Nemčije) ima za posledico dolgoletne izkušnje nemških gradbenih podjetij, ki so se specializirala za takšne projekte. Po Mayerju (2004) sanacija blokovskih naselij ni pomenila le gradbeno-tehničnih in infrastrukturnih izboljšav, temveč je hkrati poskušala zagotoviti tudi ukrepe za krepitev povezanosti v soseski – t.i. krepitev socialnega kapitala. Proces sprejemanja odločitev za celovito prenovo stanovanjskih sosesk zahteva sodelovanje več strok: sociologov, urbanistov, arhitektov, gradbenikov.

Nemčija je na podlagi projektov za izboljšanje kohezije združene Nemčije postala vodilna evropska držav na področju celovite urbane prenove posameznih stanovanjskih sosesk.

Znanje in finančna sredstva za omenjene obnove so tako kot v Švici tudi v Nemčiji zagotovljena na podlagi državnih, deželnih in lokalnih programov celovite urbane prenove. Državni okvir predstavlja program Nacionalne politike razvoja mest (Nationale Stadtentwicklungspolitik). Vsako leto država z vsako zvezno deželo podpiše pogodbo, s katero zagotavlja finančno podporo deželi in njenim lokalnim skupnostim z namenom investicij v celovito urbano prenovo. Večji državni projekti, ki so nadaljevanje »politike za nove dežele« (ukrepi za izboljšanje kohezije med zahodne in vzhodno Nemčijo po letu 1990) se odvijajo tudi danes (npr. programa Stadtumbau West, Stadtumbau Ost). Z načrtno prenovo propadajočih stanovanjskih sosesk se ukvarjata programa Urbana sanacija in ukrepi za razvoj (Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) ter posebna državna programa Četrti s posebnimi razvojnimi potrebami –socialna mesta (Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt) ter Socialna mesta –naložbe v soseskah (Soziale Stadt – Investitionen im Quartier) (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012b, str. 30-32).

Iz izkušenj Nemčije in Švice ugotavljamo, da bo v Sloveniji poleg prenosa izkušenj sosednjih držav na področju celovite prenove stanovanjskih sosesk potrebno v izogib getoizaciji sosesk zagotoviti predvsem potrebna finančna sredstva za (so)financiranje prenove stanovanjskih sosesk (tako na ravni lokalnih skupnosti kot države; del sredstev bi lahko ob ustrezno pripravljenih projektih pridobili tudi iz evropskih strukturnih skladov, saj tako sklad za regionalni razvoj – ESRR, kot tudi evropski socialni

sklad – ESS zagotavljata sredstva za prenavo degradiranih stanovanjskih območij in odpravljanje družbene izključenosti prebivalcev takih območij).

Propadanje stanovanjskih stavb in sosesk ima svoje vzroke tudi v pomanjkanju sosedskega sožitja, tako v večstanovanjskih stavbah kot znotraj celotne stanovanjske soseske. V naslednjem poglavju so predstavljene možnosti in načini zagotavljanja sosedskega sožitja v večstanovanjskih stavbah.

9 MOŽNOSTI IN NAČINI ZAGOTAVLJANJA SOSEDSKEGA SOŽITJA V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH

Bivanja v večstanovanjski stavbi ni moč primerjati z bivanjem v enostanovanjski hiši; odločanje v skupnosti etažnih lastnikov namreč vedno pomeni iskanje potrebnega soglasja za sprejetje odločitev.

Možnosti in načini, s katerimi lahko v neki formalni obliki skupnosti, kar skupnost etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe dejansko je, zagotavljamo pogoje sosedskega sožitja bi lahko razdelili v 2 skupini:

- formalne oz. pravne (hišni red, pogodba o medsebojnih razmerjih);
- neformalne (predvsem kot dejanja, ki krepijo socialni kapital skupnosti etažnih lastnikov posamezne večstanovanjske stavbe).

9.1 Pravna podlaga za zagotavljanje sosedskega sožitja

Za zagotavljanje sosedskega sožitja so v prvi vrsti ključnega pomena določila sprejetega hišnega reda in pravnega dokumenta, ki ureja medsebojna razmerja v skupnosti etažnih lastnikov (v Sloveniji pogodba o medsebojnih razmerjih, v Švici t.i. Reglement, v Nemčiji t.i. Gemeinschaftsordnung). Neobstoj oziroma nesprejetje kateregakoli izmed teh dveh pravno zavezujočih dokumentov že v osnovi zmanjšuje možnosti sosedskega sožitja, saj njuno nesprejetje onemogoča učinkovito ukrepanje proti kršiteljem osnovnih pravil sobivanja v večstanovanjskih stavbah.

Detajlna pogodba o medsebojnih razmerjih in hišni red, ki opredeljujeta pravila bivanja v večstanovanjski stavbi, omejujeta mogoče sosedske spore že vnaprej in omogočata sosedsko sožitje. Lastnike stanovanj je treba spodbuditi, da si sami določijo tudi omejitve pri bivanju v večstanovanjski stavbi.

9.1.1 Pomen in vloga pogodbe o medsebojnih razmerjih pri upravljanju večstanovanjske stavbe

Pogodba ureja medsebojna razmerja med etažnimi lastniki na način, ki naj vsakemu etažnemu lastniku zagotavlja pogoje za mirno uživanje lastnine, na način, ki odgovarja namenu stavbe kot celote (Juhart, 2010).

Etažni lastniki s pogodbo o medsebojnih razmerjih uredijo zlasti (Buda, 2007 po SPZ 116. člen):

- opredelitev stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažne lastnike, če odstopajo od zakonskih določil (pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih so sorazmerne z njihovim solastniškim deležem, če pogodba ne določa drugače);
- morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažni lastnini (nakup/najem stanovanj možen samo osebam, ki so starejše od 65 let oskrbovana stanovanja; prepoved domačih živali);
- način uporabe skupnih delov;
- uporabo posameznih delov v etažni lastnini v posebne namene (pogodba lahko npr. prepoveduje opravljanje poslovne dejavnosti v večstanovanjski stavbi);
- zavarovanje zgradbe kot celote;
- pooblastila upravnika, če odstopajo zakonskih določil;
- posebne storitve, ki presegajo okvire obratovanja večstanovanjske stavbe (varovanje, sprejemno službo in podobno);
- nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu;
- način obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja;
- način oblikovanja rezervnega sklada (podzakonski predpis v Sloveniji npr. določa le minimalno višino zneska, ne pa tudi maksimalno, ki je lahko predmet dogovora v pogodbi).

Sam nastanek pogodbe o medsebojnih razmerjih je lahko že v trenutku nastanka etažne lastnine pri novogradnji, kar pomeni, da investitor že sam sestavi pogodbo, ki ureja medsebojne odnose. Tega se zavedajo prav investitorji, saj lahko posebne omejitve zapisane v pogodbi zvišajo ceno stanovanjskih enot.

Zaradi dejstva, da je odstotek večstanovanjskih stavb v Sloveniji, v katerih imajo skupnosti etažnih lastnikov sklenjene pogodbe o medsebojnih razmerjih, zelo nizek (po podatkih Ministrstva za okolje in prostor iz leta 2005 ima tako pogodbo sklenjenih le med 10-15% skupnosti etažnih lastnikov) je trenutno veljavni stanovanjski zakon in njemu podrejeni Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb večino vsebine te pogodbe predpisal kar sam. Pravilnik celo nalaga skupnostim (etažnih) lastnikov, ki so doslej že imele podpisane pogodbe o medsebojnih razmerjih (torej so imele v celoti urejeno upravljanje v stavbi), da jih v delu, ki se nanaša na delitev obratovalnih stroškov, spremenijo tako, da bodo v skladu s III. poglavjem tega pravilnika.¹⁰⁶

¹⁰⁶ 32. člen Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb – uskladitev pogodb o medsebojnih razmerjih

V tem smislu se nekako ni mogoče znebiti občutka, da država očitno ne zaupa lastnikom, da bodo znali sami urejati odnose v stavbi. Delno pa je tudi res, da je nov način delitve stroškov povezan z evropskimi direktivami, s področja energetike (obračunavanje dejanske porabe energije v smislu spodbujanja varčevanja z energijo). Namen pogodbe o medsebojnih razmerjih v Sloveniji je danes tako predvsem v predpisovanju posebnih omejitev ali posebnosti, ki še niso zajete v sami stanovanjski zakonodaji oziroma drugi zakonodaji.

Po drugi strani švicarska in nemška zakonodaja pisni ureditvi odnosov v skupnosti etažnih lastnikov namenjata največjo pozornost in prepuščata svobodo oblikovanja pogojev življenja v večstanovanjski stavbi vključno z vsemi pravicami in dolžnostmi skupnosti sami. Prav tako prepuščata sankcioniranje v primeru kršitev določb pogodbe o medsebojnih razmerjih ali hišnega reda v prvi vrsti skupnosti etažnih lastnikov.

Kot že omenjeno, je slovenski stanovanjski zakon skupnost etažnih lastnikov zelo omejil pri samostojnem odločanju o vsebini pogodbe o medsebojnih razmerjih (npr. v primerjavi s Švico), saj so določila, ki naj bi imela prostor v pogodbi o medsebojnih razmerjih, že zajeta v zakonu in podzakonskih aktih. Tako ravnanje je med drugim tudi posledica naslednjih ugotovitev (Buda, 2007):

- mnogi etažni lastniki niti ne vedo, da so pogodbo o medsebojnih razmerjih sklenili, kaj šele, kdo vse so podpisniki oziroma njihovi sosedi;
- natančen opis posameznega dela stavbe v razmerju do ostalih delov v pogodbi o medsebojnih razmerjih predpostavlja, da lastnik ve, kaj ta pojem pomeni, ker je zlasti od tega odvisen njegov solastniški delež v celotni zgradbi in s tem njegova moč odločanja;
- določitev solastniških deležev na skupnih delih predpostavlja najprej opredelitev skupnih delov, kar zahteva izredno strpno sporazumevanje, če so si posamezni lastniki skupne dele (hodniki, kleti, podstrešja) že »prisvojili«; zakon dobronamerno predpisuje, da se lastniki vnaprej v sporazumu o etažni lastnini dogovorijo tudi o načinu uporabe skupnih posebnih skupnih delov.

Ukrepi za varstvo določb pogodbe o medsebojnih razmerjih

Za izvrševanje lastninske pravice v skupnosti etažnih lastnikov je potrebno spoštovanje zaščitenih interesov drugih lastnikov. V ta namen obstajajo ukrepi za varstvo lastnikov, ki jih drugi lastnik z zlorabo svoje pravice in neprimernim ravnanjem moti v njihovi pravici.

Pred ravnanjem lastnika, ki povzroča nevzdržnost bivanja v skupnosti, se je mogoče braniti z ukrepi kazenskega prava. Spoštovanje zakonskih in pogodbenih obveznosti v skupnosti je mogoče zahtevati s tožbo v pravdi. Prav tako so po splošnih pravilih civilnega prava med solastniki možne negatorne tožbe, tožbe sosedskega prava ali tožbe zaradi motenja posesti. Na volje je tudi odškodninska tožba.

Izključitvena tožba¹⁰⁷ je skrajni ukrep za najhujše kršitelje sosedskega sožitja, ko druga sredstva ne pomagajo več.

Ker so posledice kršitve pogodbe o medsebojnih razmerjih lahko tako resne, da na koncu pripeljejo celo do prisilne prodaje stanovanja v okviru izključitvene tožbe, se v pravni stroki pojavlja predlog, da bi morala biti pogodba o medsebojnih razmerjih bodočemu lastniku javno na vpogled, preden se odloči za nakup stanovanja.

9.1.2 Vloga hišnega reda pri upravljanju z večstanovanjskimi stavbami

Hišni red določa temeljna pravila sosedskega sožitja v večstanovanjski stavbi. Po veljavnem slovenskem stanovanjskem zakonu¹⁰⁸ je za njegov sprejem v Sloveniji potrebno soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Sprejetje hišnega reda po stanovanjskem zakonu ni obvezno.

Švicarska zakonodaja prepušča sprejem hišnega reda posamezni skupnosti etažnih lastnikov kot eno od priporočenih možnosti določanja pravil v skupnosti etažnih lastnikov, vendar ravno tako ni zakonske obveze po sprejetju tega akta. Za sprejem je ravno tako zahtevano soglasje polovice ali več etažnih lastnikov (tudi glede na solastniški delež).

Nemški WEG na podlagi 21. člena zakona določa, da lahko vsak lastnik v okviru rednega upravljanja zahteva postavitev hišnega reda. Posebej, ko prihaja do trenj v skupnosti etažnih lastnikov, lahko hišni red smiselno ureja/določa uporabo skupne lastnine (npr. stopnice, garaže, igrišče,...). Upravnik običajno predstavi osnutek na razpolago stanovalcem in o tem osnutku se potem odloča na zboru etažnih lastnikov s sklepom večine (več kot 50% vseh lastnikov po solastniških deležih). Prav tako lahko s sklepom večine zbor etažnih lastnikov hišni red tudi spreminja.

Slovenska, nemška in švicarska stanovanjska zakonodaja nikjer taksativno ne navajajo, katera so temeljna pravila sosedskega sožitja, kar dejansko pomeni, da ne določajo česa stanovalci ne smejo vnesti v hišni red. Posledica tega je, da so nekateri hišni redi lahko tudi neživljenjski, celo tako nesmiselni, da ga prej ali slej vsakdo prekrši. Za kršitve hišnega reda, razen najbolj grobih, katerih posledica je lahko tudi izključitvena tožba, naj bi tudi sam hišni red predpisal način ugotavljanj kršitev in način odprave le teh (torej za ugotavljanje kršitev hišnega reda v Sloveniji ni odgovorna stanovanjska inšpekcija, ravno tako v zvezi s tem ni predviden upravni postopek inšpekcijskega ali

¹⁰⁷ Die Entziehungsklage (WEG).

¹⁰⁸ 27. člen SZ-1.

drugega nadzora). Nemški WEG nalaga posebno skrb za upoštevanje/ravnanje po hišnem redu poleg stanovalcev tudi upravniku.

Kljub temu hišni red ne sme vsebovati nobenih večjih omejitev pri uporabi osebne lastnine in pri sorazmerni uporabi skupne lastnine. Zaradi tega npr. igranje glasbenih instrumentov in lastništvo domačih živali niso popolnoma prepovedani ter so le omejeni (časovno, pri domačih živalih pa glede na vrsto).

Vsebina hišnih redov večstanovanjskih stavb z najemnimi stanovanji v Švici in Nemčiji¹⁰⁹

Pri primerjavi strogosti hišnih redov velja zapisati še nekaj najpogostejših in popolnoma vsakdanjih določil hišnih redov v Švici in Nemčiji. Pri tem ne gre pozabiti na dejstva, da sta državi prva in druga po deležu najemnih stanovanj v Evropi.¹¹⁰ Določene zadeve, ki se z vidika vsebine povprečnega hišnega reda v Sloveniji zdijo zelo stroge in omejevalne, so pri hišnih redih Nemčije in Švice prej pravilo kot izjema. V nadaljevanju podajam le najbolj zanimive a hkrati zelo vsakdanje primere.

Omejitve, povezane s hrupom:

- zaradi hrupa pri odtekanju vode po odtočnih ceveh je med 22 in 6 uro prepovedano kopanje, tuširanje pa omejeno na največ 5 minut (bolj strogi hišni redi prepovedujejo tako tuširanje kot kopanje v omenjenem času);
- sesanje prahu dovoljeno le ob delavnikih med 8-12 uro ter od 14-20 ure;
- igranje na glasbeni inštrument (nekje omejeno le na trajanje ene ure) dovoljeno med 9-12 in 14-20 uro, pri čemer je popolnoma prepovedano ob nedeljah in dela prostih dnevih.

Omejitve povezane z videzom stanovanjske stavbe:

- zunanja podoba balkonov: prepovedano sušenje perila po balkonih oziroma oknih; za to je predvidena uporaba skupne sušilnice ali stojal na prostem (ponekod je dovoljeno sušenje manjše količine perila na balkonu le tako, da perilo ni vidno z zunanje strani stavbe);
- prepoved kakršnegakoli pohištva na hodnikih (izjema so kovinske omare za čevlje, ki so v vsakdanji rabi; tu so predpisane dovoljene mere kovinske omare (višina največ 150 cm, globina do 20 cm in omara najmanj 10 cm dvignjena od tal) in lega le te (neposredno ob vhodnih vratih in nikjer drugje);

¹⁰⁹ Vir: Uporabljeni hišni redi so navedeni v seznamu virov pod naslovom HIŠNI REDI (Švica, Nemčija).

¹¹⁰ Določila hišnega reda so hkrati zapisana tudi v najemni pogodbi ali pa je hišni red priloga najemne pogodbe, kar lastniku stanovanjske stavbe v primeru kršitev hišnega reda omogoča bistveno hitrejše ukrepanje proti najemnikom - v najostrejši obliki ukrepanja lahko kršitev pomeni odpoved najemne pogodbe.

- v večstanovanjskih stavbah z ožjimi hodniki je prepovedan transport večjih kosov stanovanjskega pohištva pri selitvi po hodnikih stavbe (namesto tega je potrebno najeti dvigalo, ki pohištvo dostavi preko stanovanjskih oken ali balkona).

Omejitve povezane z varnostjo:

- zapiralni čas: obvezno dodatno zaklepanje vhodnih vrat v stavbo s ključem po 21. uri;
- uporaba dvigal.

Omejitve povezane z domačimi živalmi:

- prepoved domačih živali kot so psi, mačke ali plazilci (dovoljene so male živali kot so hrčki, kanarčki,...).

Omejitve povezane z varstvom okolja in varčevanjem z energijo:

- pravila glede pranja in sušenja perila: zaradi ekonomičnosti ter tudi lažjega preprečevanja hrupa sta skupinska pralnica in sušilnica standardna prostora večine večstanovanjskih stavb (s tem enostavno preprečijo hrup pralnih in sušilnih strojev); prostor in stroji so na voljo od 7 do 22. ure, pri čemer je ponekod pranje in sušenje prepovedano ob nedeljah in dela prostih dnevih; taka ureditev je značilna predvsem za večstanovanjske stavbe, ki so v celoti namenjene najemu stanovanj;
- v smislu varčevanja z energijo in varovanjem okolja je predpisana okvirna temperatura prostorov v stanovanjih: najvišja temperatura v dnevni sobi v času ogrevanja 20 do 21 °C, spalnica 16-18 °C;
- hišni redi predpisujejo celo način zračenja prostorov v zimskem in poletnem času;
- na zunanjih parkiriščih pred stanovanjsko hišo je v mrzlih dneh prepovedano vžiganje motorja avtomobila z namenom ogrevanja avtomobila ali strganja stekel.

Razlog za tako podrobne hišne rede je v velikem številu najemnih stanovanj – hišni redi so napisani za stanovanjske stavbe, kjer se vsa stanovanja oddajajo v najem – pri hišnem redu dejansko ni važno ali si najemnik ali lastnik. Velik lastniški delež stanovanj v primerjavi z najemnim daje lastnikom stanovanj v večstanovanjskih stavbah v Sloveniji občutek, da imajo več pravic v zvezi svojim stanovanjem, kot pa jim jih v resnici pripada.

Velja opozoriti, da ima hujše kršenje hišnega reda v stanovanjski stavbi, kjer se vsa stanovanja oddajajo v najem (primeri nemških, švicarskih hišnih redov), za posledico prekinitve najemne pogodbe! Ob podpisu najemne pogodbe se namreč najemnik zaveže k upoštevanju hišnega reda, ki je sestavni del dokumentacije. S čisto človeškega vidika je jasno, da bodo stanovalci, ki jim ob kršenju

hišnega reda preti odpoved najemne pogodbe in s tem posesti stanovanja bolj vestno upoštevali hišni red, kot pa stanovalci, kjer hišni red sicer obstaja, a ne obstaja hiter in učinkovit (torej nepravdni) postopek sankcioniranja, kot je primer trenutno stanje v Sloveniji.

Skoraj vsak hišni red poudarja, da neupoštevanje hišnega reda daje slab vtis pri bodočih kupcih/najemnikih, kar dejansko pomeni, da se posledično znižuje tudi cena/najemnina stanovanj. Lastnik stanovanjske stavbe, za katerega je stavba, ki jo oddaja v najem, dolgoročna investicija s popolnoma ekonomskega vidika, ne bo dopuščal, da bi se vrednost njegovih osnovnih sredstev zmanjševala na račun neupoštevanja hišnega reda.

Določitev grobih kršitev hišnega reda, kot podlaga za vložitev izključitvene tožbe

Izključitvena tožba je v Sloveniji urejena 52. členu Stanovanjskega zakona¹¹¹ (SZ-1) kot specialnem predpisu, ki uvaja dodatno možnost vložitve takšne tožbe v primeru grobe kršitve hišnega reda, sicer pa napotuje na uporabo SPZ, v katerem so v 123. členu urejeni elementi in pogoji za vložitev takšne tožbe. SPZ določa, da imajo etažni lastniki pod določenimi pogoji pravico vložiti tožbo na izključitev etažnega lastnika (ali uporabnika posameznega dela v etažni lastnini - npr. najemnika stanovanja in prodajo njegovega posameznega dela zgradbe), sodba o izključitvi pa se izvrši s prodajo posameznega dela v etažni lastnini po pravilih, ki urejajo izvršbo na nepremičnine. Izključitvena tožba kot skrajni ukrep etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi zoper najhujše kršitelje sosedskega sožitja rešuje situacije, če etažni lastnik ali drug uporabnik posameznega dela zgradbe v etažni lastnini (npr. zakonec ali drug član lastnikovega gospodinjstva oziroma oseba, za katero etažni lastnik odgovarja) grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja (npr. kaljenje miru) ali svoje dolžnosti po pogodbi o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki (npr. ne plačuje stroškov vzdrževanja skupnih delov, zavira odločitve o nujnem vzdrževanju ali ne vzdržuje svojega posebnega dela) tako, da je skupnost z njim nevzdržna, oziroma grobo krši pravila hišnega reda, pri čemer ima lahko takšna kršitev po določitvi hišnega reda večstanovanjske stavbe za posledico vložitev tožbe na izključitev (52. člen SZ-1 v zvezi s I. odstavkom 123. člena SPZ). Predpostavki za vložitev takšne tožbe pa sta sklep etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, da se kršilec opomni ter sklep etažnih lastnikov z najmanj takšnim deležem, da se vloži tožba na njegovo izključitev in prodajo posameznega dela, če kršilec kljub opominu nadaljuje s svojim ravnanjem (Sklep Višjega sodišča v Celju; Cp 691/2006).

¹¹¹ »V večstanovanjski stavbi, kjer je sprejet hišni red, se groba kršitev hišnega reda šteje za razlog, zaradi katerega je mogoče vložiti izključitveno tožbo pod pogoji in po postopku, določenim s stvarnopravnim zakonikom. Grobo kršitev iz prejšnjega odstavka se določi v hišnem redu.«

Nesprejeti hišni red in neobstoj pogodbe o medsebojnih razmerjih že vnaprej ogrožajo sosedsko sožitje saj onemogočajo izvajanje sankcij proti morebitnih kršiteljem.¹¹²

Posledice nesprejetega / spremenjenega hišnega reda in neobstoječe pogodbe o medsebojnih razmerjih nazorno podajata primera iz dnevnega tiska:

- primer spremembe hišnega reda (Neživljenjski hišni red – da ali ne, 2012)¹¹³
- primer nesprejetega hišnega reda in neobstoječe pogodbe o medsebojnih razmerjih (Pravozatelebane.com, 2008)¹¹⁴

Enak inštrument za ukrepanje proti etažnemu lastniku, ki je zakrivil težjo kršitev pravil skupnosti etažnih lastnikov, ima v skladu z 18. členom WEG tudi skupnost etažnih lastnikov v Nemčiji. Etažni lastniki (soglasje več kot 50% vseh etažnih lastnikov) lahko zahtevajo izključitev lastnika iz skupnosti v sodnem postopku. V primeru uspeha sodišče stanovanje proda na dražbi. Nemška pravna praksa napotuje na uporabo tega inštrumenta le v primerih, ko rešitve težav z motečim lastnikom ni več mogoče pričakovati (zaradi dolgotrajnosti postopka se odsvetuje uporaba tega inštrumenta pri denarnih terjatvah – uporaba postopka izvršbe).

9.2 Neformalne možnosti in načini za zagotavljanje sosedskega sožitja¹¹⁵

Pod neformalne možnosti in načine za zagotavljanje sosedskega sožitja sodijo vsa dejanja ki krepijo občutek pripadnosti stanovanjski skupnosti in povečujejo socialni kapital stanovanjske skupnosti, kar v nadaljevanju poleg zmožnosti neformalnega reševanja sporov v primerih manjših kršitev znotraj

¹¹² Stanovanjski zakon je zaradi majhnega odstotka sklenjenih pogodb o medsebojnih razmerjih v večstanovanjskih stavbah opredelil, da je lahko podlaga za sprožitev izključitvene tožbe tudi hišni red. Pri tem glede samega postopka navaja uporabo SPZ.

¹¹³ »Nedelovo bralko, ki živi v večstanovanjski stavbi, skrbi, da bo v njihovi stavbi sprejet po njenem mnenju neživljenjski hišni red, ki bi med drugim uvedel pravilo, da ima lastnik stanovanja lahko največ dve domači živali, da psi ne smejo lajati na hodniku in dvorišču, da mora biti pozimi tišina od 18. do 6. ure zjutraj, obnovitvena dela pa se ne smejo izvajati niti v soboto, če pa že največ do 12. ure.«

¹¹⁴ »Od začetka letošnjega leta sva sostanovalca v eni od LJ stolpnic v širšem centru. Od vsega začetka imava težave z zgornjimi sosedi oz. ženo, ki tam stanuje in pogosto kriči (večkrat na teden, že tudi po več kot uro skupaj). Velikokrat kriči tako močno, da se razločno sliši v spodnjo etažo (čez naš strop). Stolpnica nima talne izolacije in je zaradi tega vse skupaj toliko bolj glasno. Do sedaj smo že nekajkrat ukrepali "na vrata", vendar drugega kot izgovorov ali pa "tišine" za zaprtimi vrati nismo uspeli iztržiti. Hišnega reda sostanovalci za enkrat še niso uspeli sprejeti (predvsem zaradi "toplih" medsosedskih odnosov, ki so značilni za nekatera gosto naseljena "mesta"), tako, da na tej osnovi ne bo mogoče izvajati akcij.«

¹¹⁵ Magistrska naloga neformalne možnosti zgolj omenja kot enega od načinov zagotavljanja sosedskega sožitja in z namenom zagotavljanja celovitega vpogleda v področje upravljanja večstanovanjskih stavb; podrobneje tega na področja ne obravnava, saj presega namen naloge.

skupnosti etažnih lastnikov omogoča tudi sprejemanje odločitev, vezanih na posle rednega in izrednega upravljanja večstanovanjske stavbe.

Nemški priročniki za upravljanje večstanovanjskih stavb (npr. Hauff in Musielack, 2007) kot načine povezovanja stanovalcev z namenom uspešnejšega upravljanja (predvsem kar se tiče upoštevanja hišnega reda in odločanja na zborih e.l.) predlagajo sledeče:

- skupne akcije čiščenja okolice večstanovanjske stavbe;
- porazdelitev del, ki jih stanovalci lahko opravijo sami (čiščenje posameznih etaž,...);
- poletne zabave skupnosti stanovalcev (organizacija naj ne bi bila prepuščena upravniku temveč stanovalcem, ki se zavedajo da je uspeh v veliki meri odvisen od njihove dobre organizacije);
- uporaba skupnih prostorov (sušilnic, pralnic).

Skupnost stanovalcev je sestavljena iz vseh ljudi, ki živijo v večstanovanjski stavbi (to pomeni lastnike, ki sami uporabljajo stanovanja in najemnike ki živijo v najemnih stanovanjih).

Problematike pomanjkanja socialnega kapitala se zavedajo tudi v Švici in Nemčiji, kjer poskušajo z integracijo priseljencev (ki so večinsko najemniki stanovanj) in aktivnim sodelovanjem v soseski ustvariti odnose, ki bodo na dolgi rok zagotavljali dovolj socialnega kapitala, da bodo možne na nivoju stanovanjskih sosesk tudi odločitve o večjih investicijsko-vzdrževalnih delih (obnova sosesk).

V tem kontekstu se v Švici tako na ravni federacije kot posameznih kantonov vlaga v programe, ki naj bi služili povezovanju lastnikov/najemnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah in soseskah (širše) z namenom zmožnosti sodelovanja prebivalcev večstanovanjskih stavb v sami stavbi kot tudi znotraj posamezne soseske (s tem se glede na visok delež priseljencev poskuša preprečiti propadanje in getoizacijo posameznih sosesk). Švicarska in nemška razlaga vlaganja v take programe izhaja iz izkušenj, da za uspešno prenavo sosesk potrebujete sodelovanje prebivalcev. Njihovo sodelovanje pa je povezano z odnosi, ki jih imajo in njihovim medsebojnim zaupanjem.

Na drugi strani pasivnost prebivalcev večstanovanjske stavbe (in celotne stanovanjske soseske) vodi v potencialno slabo vzdrževanje stavb in javnih površin in nizko motivacijo prebivalcev za aktivno udeležbo pri prenovi tako večstanovanjske stavbe kot soseske. (Filipović, 2006, str 135).

Stanovanjska anketa, izvedena leta 2005 v Sloveniji, pričakovano ugotavlja, da je stikov med sosedi v visokih večstanovanjskih stavbah manj kot v enodružinskih hišah, takih, ki pozna večino in ima med njimi prijatelje, je 37% v primerjavi z 70% v enodružinskih hišah. Življenje v večstanovanjskih stavbah izrazito negativno vpliva na tvorjenje močnih medsosedskih vezi. 35% anketirancev priznava,

da niso vpeti v skupnost, v kateri živijo. Bivanje v visokih večstanovanjskih stavbah izrazito vpliva na manjšo stopnjo vpetosti v skupnost, manj stikov s sosedi ter manjše zaupanje sosedom, kar je posebej negativno z vidika skupne prenove stavbe (Filipović, 2006, str. 145, 152).

V začetku naloge je za enega od treh kriterijev, s katerimi smo opredelili učinkovito upravljanje v večstanovanjski stavbi, določena tudi sposobnost sprejemanja odločitev o pravilih bivanja v večstanovanjski stavbi in s tem zagotavljanje sosedskega sožitja z možnostjo učinkovitega sankcioniranja kršiteljev po pravni poti. Iz opisanega v 9. poglavju lahko sklenemo, da formalni načini zagotavljanja sosedskega sožitja vzpostavljajo osnovna pravila sobivanja v večstanovanjskih stavbah, medtem ko neformalni načini zagotavljanja sosedskega sožitja lahko vplivajo na boljšo vpetost posameznih lastnikov v delovanje skupnosti lastnikov stanovanj ter hkrati s tem prispevajo k spoštovanju zapisanih pravil v hišnem redu in pogodbi o medsebojnih razmerjih.

V nadaljevanju bo upravljanje večstanovanjskih stavb v Sloveniji, Švici in Nemčiji, ki je bilo podrobneje opisano v predhodnih poglavjih, predstavljeno s primerjavo preko kazalcev. S kazalci bodo poleg značilnosti posameznega sistema upravljanja večstanovanjskih stavb prikazane tudi tiste značilnosti posameznega družbeno-ekonomskega sistema, ki imajo oz. so imele vpliv na področje upravljanja večstanovanjskih stavb.

10 PRIMERJAVA UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB V RAZLIČNIH DRUŽBENO-EKONOMSKIH SISTEMIH: PREGLED ZNAČILNOSTI PODROČJA PREKO KAZALCEV (zakonodajni, finančno-ekonomski, tehnični, demografski in socialni)¹¹⁶

Značilnosti upravljanja večstanovanjskih stavb in dejavniki, ki posredno vplivajo na upravljanje večstanovanjskih stavb, so v nadaljevanju opisani preko kazalcev, razdeljenih na več vsebinskih področij, ki so bila opredeljena že v poglavju 4. Neposredna primerjava kazalcev, na eni strani v Sloveniji ter na drugi strani v Švici in Nemčiji, nam prikazuje razlike v družbenoekonomskih sistemih ter njihov vpliv na učinkovitost upravljanja večstanovanjskih stavb.

Preglednica 14: Primerjava upravljanja večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih preko kazalcev

Table 14: Comparison of management of multi-dwelling buildings in different socio-economic systems via indicators.

¹¹⁶ Vključeni so tisti robni pogoji, ki posredno vplivajo na uspešnost upravljanja večstanovanjskih stavb.

Zakonodajni okvir

		Slovenija	Švica	Nemčija
ZAKONODAJA, KI VPLIVA NA UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH STAVB	Kontinuiteta stvarnopravne in stanovanjske zakonodaje na državnem nivoju	- od 1953–do 1991 - prekinjena 1991 s SZ - novo obdobje s prejetjem SPZ (2002) in SZ-1 (2003) ¹¹⁷	- od 1912 (v veljavi civilni zakonik - Schweizerisches Zivilgesetzbuch)	- od 1900 (v veljavi civilni zakonik - Das Bürgerliche Gesetzbuch) - od 1951 (v veljavi Zakon o etažni lastnini - WEG: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht)
STANOVANJSKA ZAKONODAJA				
Organi odločanja Organi nadzora Način odločanja	Predpisan način in postopki odločanja v večstanovanjski stavbi glede na solastniški delež	DA	DA (delno)	DA (delno)
	Določen organ odločanja in organ nadzora v večstanovanjski stavbi	DA / DA	DA / NE	DA / DA
	Organ odločanja sestavljajo le lastniki stanovanj – zbor lastnikov stanovanj	DA	DA	DA
	Obveznost organa nadzora (lastniki stanovanj) nad upravljanjem večstanovanjske stavbe	NE	NE	NE
	Sklepčnost zbora lastnikov stanovanja	1. sklic: 50% ali več lastnikov glede na solastniške deleže 2. sklic: sklepčnost ne glede na udeležbo (višino solastniškega deleža); odloča večina prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih v kolikor prvi zbor etažnih lastnikov ni bil sklepčen	1. sklic: 50% ali več lastnikov, ki imajo več kot 50% solastniški delež 2. sklic: tretjina etažnih lastnikov v kolikor prvi zbor lastnikov ni bil sklepčen	1. sklic: 50% ali več lastnikov, ki imajo več kot 50% solastniški delež 2. sklic: tretjina etažnih lastnikov v kolikor prvi zbor lastnikov ni bil sklepčen

se nadaljuje...

¹¹⁷ Za razliko od Slovenije so osnovna pravila upravljanja večstanovanjske stavbe določena v civilnem zakoniku, kar pomeni, da lahko posamezne dežele/kantoni samo subsidiarno uredijo ostala področja stanovanjskega upravljanja, če niso v nasprotju z določili civilnega zakonika.

...nadaljevanje Preglednice 14

STANOVANJSKA ZAKONODAJA	Slovenija	Švica	Nemčija	
Posli upravljanja glede na zahtevano soglasje – način odločanja ¹¹⁸	<p>Posli ki zahtevajo večinsko soglasje – enostavna večina</p>	<p>Več kot 50% lastnikov po solastniških deležih.</p> <p>POS LI: redno upravljanje, obratovanje in vzdrževanje stavbe (odločanje o vseh drugih poslih, ki so potrebni za normalno bivanje v stavbi).</p>	<p>Več kot 50% glasov lastnikov stanovanj – ne glede na solastniški delež.</p> <p>POS LI: redno upravljanje, obratovanje in vzdrževanje stavbe (vsa potrebna dela, da lahko stavba služi svojemu namenu, splošna upravniška opravila).</p>	<p>Več kot 50% glasov (lahko glede na solastniški delež, ni pa nujno).</p> <p>POS LI: redno upravljanje, obratovanje in vzdrževanje stavbe (tudi razdelitev stroškov rednega vzdrževanja in upravljanja stavbe).</p>
	<p>Posli, ki zahtevajo 75% soglasje oziroma kvalificirano večino</p>	<p>75 % soglasje</p> <p>POS LI: sklenitev pogodbe o medsebojnih razmerjih, zavarovanju stavbe, vseh izboljšavah, ki ne štejejo za vzdrževanje, pomenijo pa vgraditev novih naprav, opreme, instalacij ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja.¹¹⁹</p>	<p>kvalificirana večina (večinski del lastnikov po številu in glede na solastniški delež)</p> <p>POS LI: pomembnejša upravniška opravila (postavitve hišnika, čistilnega osebja), koristna gradbena dela (vsa gradbena dela, ki imajo za rezultat dodano vrednost, večjo gospodarnost ali uporabnost stvari - obnova fasade, strehe zaradi povečanja energetske učinkovitosti stavbe, vgradnja dvigal).</p>	<p>kvalificirana večina (2/3 ali 3/4 večina; večina je lahko vezana na prisotne glasove ali na vse glasove lastnikov) dvojna kvalificirana večina po WEG (3/4 glasov vseh lastnikov po številu in istočasno več kot polovica glasov glede na solastniški delež)</p> <p>POS LI: posodobitve/modernizacije (namestitve dvigala, ukrepi varčevanja z energijo in zmanjšanja emisij)¹²⁰ dvojna kvalificirana večina: sprejetje drugačnega načina odločanja o razdelitvi stroškov za redna in investicijska vzdrževalna dela kot navaja WEG.</p>
	<p>Posli, ki zahtevajo 100% soglasje vseh lastnikov</p>	<p>POS LI: sporazumu o določitvi ali spremembi solastniških deležev, sprememba razmerja med skupnimi in posameznimi deli, omejitvi rabe posameznih delov ali skupnih delov, sporazumu o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, spremembi namembnosti posameznega stanovanja, izboljšave in gradbena dela za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje in določitev upravnika v stavbah, kjer to po zakonu ni obvezno.</p>	<p>POS LI: nadstandardna gradbena dela (estetska funkcija, funkcija povečanja udobja – bazen, dražji materiali); sporazumu o določitvi ali spremembi solastniških deležev, sprememba razmerja med skupnimi in posameznimi deli, omejitvi rabe posameznih delov ali skupnih delov, sporazumu o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, spremembi namembnosti posameznega stanovanja.</p>	<p>Ponekod potrebno 100% sogl. Prisotnih.</p> <p>POS LI: nadstandardna gradbena dela (estetska funkcija – funkcija povečanja udobja), ki spreminjajo običajne stan. stavbe v luksuzne; sporazumu o določitvi ali spremembi solastniških deležev, sprememba razmerja med skupnimi in posameznimi deli, omejitvi rabe posameznih delov ali skupnih delov, sporazumu o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih.</p>

se nadaljuje...

¹¹⁸ Nemška in Švicarska zakonodaja sicer prepuščata določanje zahtevane stopnje soglasnosti vsaki posamezni skupnosti etažnih lastnikov (opredeljeno v pogodbi o medsebojnih razmerjih in sporazumu o delitvi) in zakonsko določata najnižjo stopnjo soglasja le za nekaj posameznih vrst odločitev. V primeru sporov rešuje sodišče posamezne primere na podlagi pravne prakse.

¹¹⁹ Npr. zgodnja obnova kurilnice, toplotnih postaj ali podpostaj, zaradi prehoda na drug energent ipd.), namestitve klimatskih naprav na skupne dele (fasado, streho stavbe), agregatov za proizvodnjo električne energije, sončnih zbiralnikov ali sončnih celic ter vgradnja izolacije ali materialov, ki se vgrajujejo z namenom učinkovite rabe energije, ipd.

¹²⁰ Tako sprejete odločitve lahko izpodbija le odločitev sodišča, da so ukrepi nadstandardni /luksuzni (torej nepotrebni za stanovanjsko stavbo oziroma za opravljanje njene funkcije) ali pa bi lahko povzročili, da bi za poplačilo stroškov kateri od lastnikov bil primoran prodati svoje stanovanje.

...nadaljevanje Preglednice 14

STANOVANJSKA ZAKONODAJA	Slovenija	Švica	Nemčija	
Načrtovanje vzdrževalnih del in zbiranje finančnih sredstev	Predpisan način zbiranja sredstev za investicijsko vzdrževanje – obveznost zbiranja	DA (obvezno)	DA (neobvezno)	DA (neobvezno)
	Obveznost načrta vzdrževanja večstanovanjske stavbe	DA (obdobje 1-5 let)	DA	DA (letno)
	Letna vrednost zbranih sredstev v rezervnem skladu	zakonsko določena minimalna vrednost v intervalu 0-3,6 €/m ² letno (odvisno od starosti stavbe in že opravljenih prenovitvenih del)	letna vrednost v višini 0,5-1,25% zavarovalne vrednosti stavbe (priporočilo) celotna višina zbranih sredstev naj ne presega 30% zavarovalne vrednosti stavbe (priporočilo)	25-30 €/m ² letno (priporočilo) ¹²¹
	Zakonsko predp. sankcije v primeru neizpolnjevanja finančnih obv. na skupnih delih	DA	DA	DA
Sosedsko sožitje	Hišni red – obveznost sprejetja	NE	NE	NE
	Skupnost lastnikov stanovanj ima moč kaznovanja/pravne posledice v primeru kršenja hišnega reda – vsaj 3 primeri pravne prakse	NE / ni pravne prakse	– kršitev hišnega reda v primeru najema stanovanja lahko pomeni takojšnjo odpoved najemne pogodbe	– kršitev hišnega reda v primeru najema stanovanja lahko pomeni takojšnjo odpoved najemne pogodbe
	Stanovanjska zakonodaja spodbuja aktiven pristop skupnosti lastnikov in samoupravljanje	NE (najpogostejši način upravljanja je prenos zakonsko določenih obveznosti na pogodbenega upravnika) ¹²²	DA (primer stanovanjskih zadrug)	DA (primer stanovanjskih zadrug)
Stanovanjska inšpekcija	Inšpekcijski organ (stanovanjska inšpekcija) na ravni države, zveznih dežel, kantonov, občin	DA (državni organ)	DA (kantoni/občine)	DA (zvezne dežele/občine)
STVARNO – PRAVNA ZAKONODAJA	Zagotovljeno varstvo stvarnih pravic na posameznih delih (stanovanjih)	DA	DA	DA
	Zagotovljeno varstvo stvarnih pravic na skupnih delih	DA	DA	DA
	Obstoj predkupne pravice v večstanovanjski stavbi	NE	DA (če so večinske lastnice pokojninski skladi, banke, občinski stanovanjski skladi, zasebni investitorji)	DA (če so večinske lastnice pokojninski skladi, banke, občinski stanovanjski skladi, zasebni investitorji)
	Obvezen vpis stvarnih pravic v zemljiško knjigo (ZK); ocena deleža nevpisanih stanovanj v ZK	DA – (za novogradnje po sprejetju ZVKSES, 2004) Število nevpisanih stanovanj: okoli 400.000 ¹²³	DA (od leta 1912) Delež nevpisanih stanovanj: manj kot 5%	DA (do leta 1900) Delež nevpisanih stanovanj: manj kot 5%

se nadaljuje...

¹²¹ Investicijski stroški izgradnje stavbe (brez zemljišča) se pomnožijo z 1,5 in se nato porazdelijo skozi celotno življenjsko dobo stavbe, ki je ocenjena na 80 let.

¹²² Stanovanjske skupnosti zaradi pomanjkanja strokovnega znanja ne morejo več same upravljati stavb saj večinoma niso strokovne usposobljene za izvajanje vseh zakonsko predpisanih nalog.

¹²³ Ocena vrhovnega sodišča RS v letu 2009. Od tega je velika večina stanovanj (podatek MOP: 220.000) t.i. družbenih stanovanj, ki so bila privatizirana ali denacionalizirana.

...nadaljevanje Preglednice 14

		Slovenija	Švica	Nemčija
STANOVANJSKO / GRADBENA ZAKONODAJA	Predpisan način rednega vzdrževanja elementov in naprav v večstanovanjski stavbi	DA	DA	DA
	Predpisan način investicijskega vzdrževanja	DA	DA	DA
	Predpisana življenjska doba gradbenih elementov in naprav v večstanovanjski stavbi	DA	DA	DA
ZAKONODAJA ZA NAČRTO PRENOVO VEČSTANOVANJSKIH STAVB	Interventna zakonodaja (veljavna v določenem časovnem obdobju) z izključnim namenom prenove večstanovanjskih stavb pred letom 2005	NE (zametki tovrstne zakonodaje so bili vzpostavljeni z Dolgoročnim programom ekonomske stabilizacije stanovanjskega gospodarstva 1982)	NE	DA (kohezijska zakonodaja po letu 1990 z namenom revitalizacije stanovanjskih sosesk V Nemčije – t.i. družbenih stanovanj)
PRAVNA PRAKSA	izključitvena tožba (najmanj 3 primeri)	NE	DA	DA
	nepravdni postopki v zvezi z odpravo funkcionalnega zastarevanja	DA (manj kot 20 primerov)	DA	DA
	nepravdni postopki v zvezi z obveznim investicijskim vzdrževanjem	DA (manj kot 20 primerov)	DA	DA
AKTI S KATERIMI SE SPREJEMAJO ODLOČITVE V VEČSTANOVANJSKI STAVBI ZNOTRAJ ZAKONSKIH OKVIROV	Akt o vzpostavitvi etažne lastnine	DA	DA	DA
	Pogodba o medsebojnih razmerjih	DA	DA	DA
	Hišni red	DA	DA	DA
	Sklepi zbora etažnih lastnikov	DA	DA	DA
STROKOVNI OKVIR IZVAJALCEV UPRAVLJANJA	Zunanji (pogodbeni) upravnik je le izvršilni organ volje skupnosti stanovalcev	DA	DA	DA
	Določene minimalne zakonske zahteve za opravljanje upravljanja večstanovanjskih stavb kot gospodarske dejavnosti – licenciranje	NE	DA	NE
	Združevanje upravnikov v organizacije (zbornice, ...)	DA	DA	DA
	Obvezna strokovna izobraževanja za člane zbornic/organizacij s področij zakonodaje, tehnoloških novosti,...	DA	DA	DA

se nadaljuje...

...nadaljevanje Preglednice 14

Sociološki okvir

POGOJI ZA RAZVIJANJE SOCIALNEGA KAPITALA STANOVALCEV		Slovenija	Švica	Nemčija
	Lastniški status večstanovanjskih stavb¹²⁴	Atomizirano lastništvo (posamezne fizične osebe lastniki stanovanj) – 90% večstanovanjskega fonda	Prevladujejo večji lastniki (stanovanjske zadrage, pokojninski skladi, banke, občinski stanovanjski skladi, zasebni investitorji)	Večji lastniki predstavljajo manj kot 50% večstanovanjskega fonda (pokojninski skladi, banke, občinski stanovanjski skladi, zasebni investitorji) Ostali del večstanovanjskega fonda ima atomizirano lastništvo.
Delež večstanovanjskih stavb z do 6 stanovanji	40%	94%	41%	
Delež stavb z več kot 6 stanovanji (aktiviranje socialnega kapitala v stavbah z več kot 10 stanovanji je vprašljivo)	22% (6-10 stanovanj) 38% (več kot 15 stanovanj)	6%	40% (7-12 stanovanj) 19% (več kot 12 stanovanj)	

se nadaljuje...

¹²⁴ Visok delež lastniških stanovanj ni pokazatelj razvitosti države in kvalitete življenja njenih državljanov. Če vzamemo v predogled še ostale post-socialistične države, ravno tako z deležem lastniških stanovanj nad povprečjem EU, lahko ugotovimo celo obratno zvezo - višji delež lastniških stanovanj pomeni nižji BDP države.

...nadaljevanje Preglednice 14

Materialni okvir (stanje in potrebe)

		Slovenija	Švica	Nemčija
POMEMBNOST VEČSTANOVANJSKIH STAVB ZA REŠEVANJE STANOVANJSKEGA PROBLEMA	Delež prebivalcev, ki živi v večstanovanjskih stavbah (Eurostat, 2010)	28,5% 10,6% (vsaj 500 preb/km ²) 10,7% (med 100 in 500 preb/km ²)	59,5% 36,9% (vsaj 500 preb/km ²) 15,6% (med 100 in 500 preb/km ²)	53,3% 33,5% (vsaj 500 preb/km ²) 14,5 % (med 100 in 500 preb/km ²)
STAROST VEČSTANOVANJSKIH STAVB	Delež večstanovanjskih stavb starejših od 30 let	77%	72%	71%
	Delež večstanovanjskih stavb starejših od 60 let	33%	48% (starejših od 50 let)	30%
DELEŽ IZVEDNIH PRENOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB PO POSAMEZNIH OBDOBJIH	Delež večstanovanjskih stavb starejših od 30 let z izvedenimi prenovami strehe, fasade, toplotna izolacija	49% prenovljenih streh 22,6% prenovljenih fasad (REN, 2011)	50% (streha, fasada, druga večja investicijska dela) (Bundesamt für Statistik Schweiz, 2000)	Z vidika izboljšanja toplotne izolacije stavbe ¹²⁵ 52% (strehe) 32% (fasade) (BEL, IWU 2010)
	Delež večstanovanjskih stavb starejših od 60 let z izvedenimi prenovami strehe, fasade, toplotna izolacija	50% prenovljenih streh 23% prenovljenih fasad (REN, 2011)	62% (streha, fasada, druga večja investicijska dela) (Bundesamt für Statistik Schweiz, 2000)	Z vidika izboljšanja toplotne izolacije stavbe 44% (strehe) 28% (fasade) (BEL, IWU 2010)
INVESTICIJE V GRADBENIŠTVU (REDNA VZDRŽEVALNA DELA, PRENOVE, MODERNIZACIJA) NA STANOVANJSKIH STAVBAH V RAZMERJU DO NOVOGRADENJ	Stanovanjska novogradnja	Novogradnje in povečave 78% (2006-2010)	-	Novogradnje 32% (2000-2010)
	Gradbena dela na obstoječih stanovanjskih stavbah	Investicijska vzdrževalna dela 20% (2006-2010)	-	Gradbena dela na obstoječih stavbah 68% (2000-2010)
		Redna vzdrževalna dela 2% (2006-2010)	-	
TEHNIČNE EVIDENCE O VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH	Državni register stanovanjskih stavb in stanovanj	DA (do leta 2008) za ažuriranje skrbijo lastniki stavb in stanovanj	DA (od leta 2009) (Eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister za katerega vzdrževanje/ažuriranje skrbijo kantoni in občine)	NE podatkovne baze v lasti večjih mestnih občin ali inštitutov za potrebe snovanja državne stanovanjske politike.
STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ/PRESEŽEK	Prazna stanovanja v večstanovanjskih stavbah (delež glede na vsa stanovanja v večstanovanjskih stavbah)	51.430 stanovanj: 17% stanovanj v večstanovanjskih stavbah je praznih (1.1.2011 SURS)	33.850 stanovanj: 1,5% stanovanj v večstanovanjskih stavbah je praznih (1.6.2011 Bundesamt für Statistik BFS)	787.700 stanovanj: 3,8% stanovanj v večstanovanjskih stavbah je praznih (2008; Statistisches Bundesamt Deutschland)
OCENA ŠTEVILA STANOVANJSKIH ENOT	Število stanovanj/ število prebivalcev	850.000 stanovanj / 2 mio. preb	4 mio. Stanovanj / 8 mio. preb	40 mio. Stanovanj / 82 mio. preb
POVPREČNA ZASEDENOST STANOVANJ	Število oseb na gospodinjstvo (2009)	2,5	2,3	2,1

se nadaljuje...

¹²⁵ Podatki se nanašajo le na investicije, katerih namen je bil izboljšanje toplotne izolacije večstanovanjske stavbe.

...nadaljevanje Preglednice 14

Demografski okvir

	Slovenija	Švica	Nemčija	
DEMOGRAFSKO STANJE	Število prebivalcev (1.1.2010)	2.047.000	7.783.000	81.799.600
	Naravni prirast (1.1.2009-1.1.2010)	2.900	15.600	-190.000
	Selitveni prirast (1.1.2009-1.1.2010)	11.700	65.600	-12.800
	Populacija po starostnih skupinah v % (1990, 2009)	0-14 let: 20,9 / 14,0 15-64 let: 68,5 / 69,6 nad 65 let: 10,6 / 16,4	0-14 let: 17,0 / 15,3 15-64 let: 68,4 / 68,1 nad 65 let: 14,6 / 16,6	0-14 let: 16,0 / 13,6 15-64 let: 69,2 / 66,0 nad 65 let: 14,9 / 20,4
	Mediana starosti prebivalcev (1990, sprememba 2009)	34 / +7,2	36,9 / +4,3	37,6 / +6,1
	Pričakovana starost (za rojene v 2008)	79,1	82,3	80,2
	DEMOGRAFSKA NAPOVED (EUROSTAT, 2010, za SLO podatki EUROSTAT – EUROPOP SCENARIJ 2008)	Demografska napoved rasti števila prebivalcev (srednja varianta projekcije) EUROSTAT	2.058.000 (2020) 2.022.000 (2030) 1.958.000 (2040)	8.506.000 (2020) 8.944.000 (2030) 9.190.000 (2040)
Sprememba 2010-2050 (EUROSTAT)		-8%	+18% (EUROSTAT) +3% (FSO)	-9%
Starostna stopnja odvisnosti (%) ¹²⁶ 2010, 2030		23,9% 40,8%	24,71% 38,04%	31,2% 46,2%

se nadaljuje...

¹²⁶ Razmerje med prebivalci starejšimi od 65 let in prebivalci v starostni skupini 15-64 let.

...nadaljevanje Preglednice 14

Finančno-ekonomski okvir

	Slovenija	Švica	Nemčija	
DOSTOPNOST LASTNIŠKEGA STANOVANJA	Lastništvo stanovanj za gospodinjstva, ki v normalnih tržnih razmerah ne bi imela finančnih pogojev za nakup stanovanja	DA (Privatizacija družbenega stanovanjskega fonda preko določb SZ v letu 1991)	NE	NE
	Sposobnost finančnega vzdrževanja stanovanja in skupnih delov večstanovanjske stavbe se preverja pred nakupom stanovanja	NE (pred letom 2000) DA (po letu 2000; vključeno v kalkulacijo za izračun mesečnega obroka kredita)	DA (vključeno v kalkulacijo za izračun mesečnega obroka kredita)	DA (vključeno v kalkulacijo za izračun mesečnega obroka kredita)
	Davek na lastništvo nepremičnine (v % od BDP, OECD) – povprečje za obd. 2003-2010	0,6	2,3	0,9
	Standard kupne moči ¹²⁷ (EU-27=100, OECD) - povprečje za obdobje 2006-2010	82	135	104
SPOSOBNOST GOSPODINJSTEV ZA FINANCIRANJE VEČJIH INVESTICIJSKIH PRENOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB	Delež razpoložljivega dohodka gospodinjstva (v%) namenjen varčevanju (stanje in napoved neto prihranka v obd. 2006-2013; OECD)	9,1	11,6	11,1
	SPOSOBNOST GOSPODINJSTEV ZA FINANCIRANJE VEČJIH INVESTICIJSKIH PRENOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB	Lastniško stanovanje z hipoteko ali posojilom:	21,1	7,2
STOPNJA OBREMENJENOSTI S STANOVANJSKIMI STROŠKI¹²⁸ (2010)	Lastniško stanovanje brez neporavnanih hipotekarnih ali stanovanjskih posojil:	2,6	8,8	29,3 (2006)
	Stanovanje s tržno najemnino:	14,5	20,7	22,7 (2006)
	Stanovanje z najemnino nižjo od tržne ali brez najemnine:	5,6	9,1	17 (2006)
DOSTOPNOST DRUGIH PRIMERNIH OBLIK REŠEVANJA STANOVANJSKEGA VPRAŠANJA¹²⁹	Rešitev stanovanjskega problema za gospodinjstva, ki stanovanjskega problema ne morejo rešiti z nakupom stanovanja po letu 2000	Neprofitni najem (se po smernicah novega stanovanjskega programa do 2022 ukinja) Tržni najem (trg razvit le v večjih mestih)	Tržni najem z možnostjo subvencije	Tržni najem z možnostjo subvencije
	Varnost dolgoročnega najema	NE Oddaja stanovanj ekonomsko ni upravičena (oportunitetni stroški v primerjavi z depozitnimi vezavami)	DA (najemne pogodbe brez datuma prenehanja; oddaja stan. je ekonomsko upravičena, saj glede na varnost invest. ne trpi oportunitetnih stroškov)	DA (najemne pogodbe brez datuma prenehanja; oddaja stan. je ekonomsko upravičena investicija, ki glede na varnost investicije ne trpi oportunitetnih stroškov)

¹²⁷ Primerjalne ravni cen končne potrošnje zasebnih gospodinjstev, vključno s posrednimi davki.¹²⁸ Stopnja obremenjenosti s stanovanjskimi stroški predstavlja delež prebivalstva, ki živi v gospodinjstvih kjer vsi stanovanjski stroški predstavljajo več kot 40% razpoložljivega dohodka gospodinjstva.¹²⁹ Učinkovitost upravljanja (in predvsem vzdrževanja večstanovanjskih stavb) je pogojena tudi z dostopnostjo primernih oblik reševanja stanovanjskega vprašanja.

Na podlagi primerjave kazalcev lahko zaključimo, da z zakonodajnega vidika ni posebnih razlik glede upravljanja večstanovanjskih stavb v Švici, Nemčiji in Sloveniji. 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 v večstanovanjskih stavbah in pravila glasovanja. Očitna razlika se pojavlja v kontinuiteti zakonodaje – švicarska in nemška zakonodaja s stanovanjskega področja imata temelje v civilnih zakonikih, ki so v veljavi že več kot stoletje, medtem, ko je bil velik del slovenske zakonodaje povezan s stanovanjsko politiko in stvarnopravnimi razmerji spremenjen po letu 1991. Slovenska zakonodaja s področja upravljanja po letu 1991 z zakonskimi in podzakonskimi akti posega tudi na področja, ki jih nemška in švicarska zakonodaja prepuščata v odločanje posamezni skupnosti lastnikov stanovanj (zakonsko obvezno zbiranje sredstev v rezervnem skladu in minimalna višina prispevka, predpisan način delitve skupnih stroškov v večstanovanjski stavbi, taksativno našteje vse naloge, za katero je potrebno soglasje večine, kvalificirane večine ali celo soglasje vseh lastnikov). Na drugi strani slovenska zakonodaja ne omogoča učinkovitega ukrepanja skupnosti lastnikov stanovanj proti posameznim lastnikom, kar nemška in švicarska zakonodaja omogočata že v primeru manjših kršitev hišnega reda. Švicarska in nemška zakonodaja s prepuščanjem odločitev skupnostim lastnikov stanovanj spodbujata samoupravljanje, medtem ko slovenska zakonodaja s preroguliranostjo stanovanjske zakonodaje po letu 1991 spodbuja pasivnost skupnosti lastnikov stanovanj.

Pomanjkanje zakonodajne kontinuitete ima za posledico tudi pomanjkanje sodne prakse na stanovanjskem področju v Sloveniji. Upravljanje večstanovanjskih stavb v Sloveniji (v primerjavi s Švico in Nemčijo) še dodatno otežuje veliko število nevpisanih stanovanj in skupnih prostorov v zemljiško knjigo ter nerešeni problemi lastništva zemljišč v sosestah.

Slovenija ima v primerjavi s Švico in Nemčijo mnogo večji delež večstanovanjskih stavb z več kot desetimi stanovanji in hkrati izrazito atomizirano lastništvo stanovanj. Ti dve dejstvi otežujeta sprejemanje odločitev v večstanovanjski stavbi. V Švici in Nemčiji je veliko večstanovanjskih stavb v lasti bank, pokojninskih skladov ali stanovanjskih zadrug (kar pomeni, da so dejansko take stavbe v lasti enega lastnika), stanovanja v takih stavbah pa se praviloma oddajo v najem. Za take (institucionalne lastnike) je oddaja stanovanj v najem dolgoročna investicija, večstanovanjska stavba pa le osnovno sredstvo, s katerim je potrebno dobro gospodariti.

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah v Švici in Nemčiji predstavljajo več kot polovico vseh stanovanj znotraj stanovanjskega fonda in večino vseh stanovanj v mestih; več kot polovica prebivalstva, ki živi v večstanovanjskih stavbah, pomeni tudi pomembnejšo vlogo teh stanovanj in njihovih prebivalcev v stanovanjski politiki teh dveh držav (v Sloveniji v večstanovanjskih stavbah živi 28% prebivalcev). Švica in Nemčija iz tega razloga ter glede na demografsko stanje in napovedi

(staranje prebivalstva, padanje rodnosti) posebno pozornost namenjata področju vzdrževanja in obnove večstanovanjskih stavb; v primeru Nemčije celo 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 – problem financiranja rednega vzdrževanja večstanovanjskih stavb je v Švici in 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). S tega vidika privatizacija stanovanj v Sloveniji ni upoštevala kriterija, da morajo lastniki privatiziranih stanovanj biti poleg nakupa stanovanj finančno sposobni tudi vzdrževanja skupnih delov večstanovanjske stavbe. Glede na velik delež privatiziranih stanovanj je država ustvarila velik problem upravljanja prevladujočega dela večstanovanjskih stavb v slovenskih mestih, ki se bo najizraziteje odrazil ravno na področju propadanja teh večstanovanjskih stavb zaradi pomanjkljivega vzdrževanja. 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 prenavo večstanovanjskih stavb in ne v novogradnje, kar kažejo podatki o investicijah v gradbeništvu v preteklih letih. V Nemčiji že danes gradbena dela na obstoječih stanovanjskih stavbah predstavljajo več kot 2/3 vseh investicij na področju stanovanjske gradnje.

Iz primerjave področja upravljanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji na eni ter Švici in Nemčiji na drugi strani lahko izluščimo nekaj razlik, hkrati pa tudi problemskih področij upravljanja večstanovanjskih stavb. V nadaljevanju bodo izpostavljena problemska področja upravljanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji in podani predlogi možnih rešitev, ki temeljijo tudi na primerih dobrih praks v Švici in Nemčiji.

11 PROBLEMSKA PODROČJA UPRAVLJANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB V SLOVENIJI IN PREDLOGI MOŽNIH REŠITEV

11.1 Odsotnost dolgoročne in konsistentne stanovanjske politike

Po Lujanenu (2004) je osnovni cilj stanovanjske politike omogočiti državljanom dostop do ustreznih stanovanj po dosegljivih cenah in zagotoviti njihovo vključenost v lokalno okolje.

Edina kontinuiteta slovenske stanovanjske politike na področju večstanovanjskih stavb od leta 1991 do 2012 so neprofitna najemna stanovanja, ki pa jih predlog Nacionalnega stanovanjskega programa za obdobje 2012-2021 ukinja. Področje stanovanjske politike je eno izmed tistih, ki je, vstopu Slovenije v EU navkljub, ostalo v pristojnosti vsake države članice. Na skupnem področju politike EU tako ni skupne stanovanjske politike, kar pa ne pomeni, da držav članic ne zavezujejo direktive, ki se nanašajo tudi na področje stanovanjskih stavb. Ena izmed takih direktiv je npr. direktiva o energetske učinkovitosti stavb¹³⁰ (torej tudi večstanovanjskih stavb), ki zahteva izboljšanje energetske učinkovitosti stavb in se torej neposredno nanaša tudi na prenove obstoječih večstanovanjskih stavb, ki jih bomo morali v Sloveniji izvesti z namenom izpolnjevanja direktive.

»Osnova za določitev ustreznih ukrepov na področju vzdrževanja in prenove stanovanjskega sklada je 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.« (Sendi, 2006, str. 159). Nacionalni stanovanjski program iz leta 2000 omenja prenovo in vzdrževanje stanovanj v uvodnem delu, med cilji programa pod točko 5, vendar problematike v nadaljevanju dejansko ne obravnava. Slovenija torej na državni ravni priznava problem, vendar nima oblikovane strategije prenove obstoječega stanovanjskega sklada¹³¹ (Sendi, 2006, str. 159). Stanovanjske politike, ki bi se ukvarjala s prenovo večstanovanjskih stavb in oživitvijo sosesk, večinoma ni tudi na lokalnem nivoju (z izjemo mestnih občin in nekaterih drugih večjih občin, ki imajo svoje stanovanjske sklade za oddajo stanovanj v neprofitni najem).¹³²

Opozarjamo na to, da v Nacionalnem stanovanjskem programu iz leta 2000 med drugim piše tudi: »upoštevanje tržnih zakonitosti je nujna podlaga za zagotovitev pogojev za povečanje naložb v

¹³⁰ EPBD – Energy Performance of Buildings Directive, 2002/91/ES, 2010/31/EU.

¹³¹ Posamezni poskusi pomoči pri reševanju stanovanjske problematike, vezane na prenovo večstanovanjskih stavb preko stanovanjskega sklada RS, se niso izkazali za učinkovite. Za presojanje uspešnosti delovanja EKO sklada bo potrebno počakati še nekaj časa.

¹³² Do konca avgusta 2012 še ni bil sprejet Nacionalni stanovanjski program 2012-2021, ki v svojem osnutku (datum objave 22.11.2011) med dvema ključnima ukrepoma navaja tudi povečanje števila najemnih stanovanj (in varnosti najema) ter ukrepe za prenovo stanovanj.

stanovanjsko gradnjo, s postopnim povečanjem tudi zasebnih naložb v gradnjo; ne samo lastnih kot doslej, temveč tudi najemnih stanovanj.«

Slabo urejen in majhen zasebni najemni sektor (bivanje v tovrstnih stanovanjih zaznamujeta nizka dosegljivost, nizka kakovost in velika negotovost pri ohranitvi stanovanj) ter dolge čakalne vrste na neprofitna stanovanja (po oceni MOP primanjkljaj 6.000 enot) pomenijo, da najem v Sloveniji ne predstavlja ustrezne alternative lastništvu. Posledično je večina povpraševanja usmerjena na lastniški stanovanjski sektor (Cirman, 2006, str. 56).

Zakonsko popolnoma neurejeno področje tržnega najema stanovanj prispeva svoj delež k težavam pri učinkovitem upravljanju večstanovanjskih stavb (najemi brez najemne pogodbe onemogočajo npr. zaračunavanje skupnih stroškov, ki se delijo glede na število oseb v stanovanju).

Nacionalni stanovanjski program bi moral z namenom učinkovitega upravljanja večstanovanjskih stavb v prihodnje zagotavljati:

- pogoje za pregleden trg najemnih stanovanj in dolgoročno varnost najema stanovanj za gospodinjstva, ki finančno niso sposobna nakupa in vzdrževanja stanovanj v večstanovanjskih stavbah oziroma želijo dohodek vlagati v druge investicije (npr. podjetništvo); sem lahko prištevamo tudi pogoje za ustanovitev stanovanjskih zadrug (za njihov uspeh pomembna predvsem podpora lokalne skupnosti);
- pogoje za redno investicijsko vzdrževanje večstanovanjskih stavb (s poudarkom na njihovih skupnih delih);
- pogoje za izvedbo investicij z namenom odpravljanja funkcionalne zastarelosti in izboljšanja energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb;
- pogoje za izvedbo investicij z namenom odpravljanja funkcionalne zastarelosti večstanovanjskih sosesk, kamor spada na prvem mestu rešitev problema lastništva nedoločenih funkcionalnih zemljišč;
- pogoje za izboljšanje strokovnega znanja pogodbenih upravnikov stavb in gradbenih podjetij/obrtnikov, ki izvajajo prenove večstanovanjskih stavb.

11.2 Inštrumenti za reševanje problema prenove večstanovanjskih stavb

Za reševanje problema pomanjkljivega vzdrževanja večstanovanjskih stavb obstoječa zakonodaja ne bo zadostovala. Ob nadaljevanju trenda pomanjkljivega vzdrževanja se bo večji del graditve novih stanovanjskih kapacitet izrabljal za nadomeščanje tega, kar pri nezadostnem vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš izgubljam.

Prenova stanovanjskih stavb kot posebno področje gradbeništva

Zametki zakonodaje s tega področja so že bili oblikovani v prejšnjem sistemu z Dolgoročnim programom ekonomske stabilizacije, ki je med cilji želel na strokovni ravni razviti tudi področje gradbeništva povezano z obnovami stanovanjskih stavb in sosek ter zagotoviti finančna sredstva za obnovo.

Potrebo po obnovi večstanovanjskih stavb poudarjata tudi nedavni osnutek nacionalnega stanovanjskega programa (2012-2021) in strategija spodbuditve razvoja in rasti gradbeništva preko obnove in vzdrževanja stavb v smislu izboljšanja energetske učinkovitosti in uvajanja obnovljivih virov energije (v skladu z direktivo o energetski učinkovitosti stavb; evropska komisija). Zanimivo je, da cilji strategije za gradbeništvo, ki jih je predlagala evropska komisija, v delu sovpadajo s cilji Dolgoročnega programa ekonomske stabilizacije:

- potrebno je zagotoviti strokovno izobraževanje in izboljšanje usposobljenosti delavcev v gradbeništvu (predvsem za področje obnov stavb);
- potrebna krepitev posojilnih mehanizmov za obnovo in vzdrževanje stavb – zagotavljanje ugodnejših pogojev za dostop do finančnih sredstev (dolgoročni program je v skladu z družbeno lastnino želel zagotavljati finančna sredstva za obnovo in ne le ugodnejših pogojev financiranja).

Pri zgoraj omenjenih ciljih evropske komisije velja omeniti, da za večji del večstanovanjskega fonda v Sloveniji niso problem le obnove z namenom izboljšanja energetske učinkovitosti in uvajanja obnovljivih virov energije, temveč bo potrebno vključiti tudi odpravo funkcionalne zastarelosti stavb (staranje prebivalstva in za državo z demografskega vidika čedalje bolj pomembna kategorija mladih družin) v smislu odprave arhitektonskih ovir izgradnje dvigal v stavbah z več kot 4 nadstropji (za prebivalce starejše od 60 let), izgradnjo garažnih hiš za reševanje problema parkiranja v sosekah ter tudi prilagoditev večstanovanjskih stavb mladim družinam. V Sloveniji se že od leta 1991 neuspešno (na kar nakazujejo podatki o velikem deležu potrebnih a ne izvedenih prenov streh in fasad večstanovanjskih stavb na podlagi podatkov REN) ukvarjamo z iskanjem ukrepov, ki bodo zagotovili izvedbo rednih vzdrževalnih del na večstanovanjskih stavbah. Prenovitve fasad ali prenova 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.

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), potrebno ukrepati z posebnim

državnim zakonom¹³³ (npr. v Nemčiji Energieeinsparverordnung, 2009; paket zakonov na osnovi stanovanjske politike za nove dežele - Wohnungspolitik für die neuen Länder, 1995), ki bo omogočal državno financiranje stanovanjske prenove preko zagotavljanja nižjih obrestnih mer kreditojemalcem, preko subvencij za odpravo funkcionalne zastarelosti in izboljšanje energetske učinkovitosti ali drugih vrst ugodnosti za zasebne investitorje. 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 inštrumenti spodbujati država, temveč je to naloga posamezne skupnosti lastnikov stanovanj.

Pogoji in spodbude, ki bi morali biti s posebnim zakonom ustvarjeni za spodbuditev obnov večstanovanjskih stavb:

- davčne olajšave / oprostitev davka na lastništvo stanovanj v primeru obnov / oprostitev davka na dohodek od najemnin v primeru obnov večstanovanjskih stavb;
- možnost zvišanja najemnin kot posledica obnove stavb (predvsem energetske);
- subvencije in sofinanciranje s sredstvi države ali lokalne skupnosti;
- spodbujanje investicijskih vlaganj v večstanovanjske stavbe preko mehanizmov energetskega pogodbenišтва.

Javno-zasebna partnerstva na področju prenove večstanovanjskih stavb

Glede na ekonomsko stanje v Sloveniji je nemogoče pričakovati, da bo država namenila pomembnejši del sredstev proračuna za izvajanje predhodno navedenih ukrepov (subvencije, sofinanciranje).

Glede vlaganja kapitala zasebnih investitorjev je zato zanimiv mehanizem energetskega pogodbenišтва, pri katerem podjetje za energetske pogodbeništvu izvede energetske sanacije večstanovanjske stavbe (s tem se zmanjša raba energije), investicija pa se podjetju vrača preko prihrankov. Pri tem lastniki stavb brez lastnih vlaganj izvedejo potrebna prenovitvena dela. Trenutno je zaradi varnosti investicije največji potencial za energetske pogodbeništvu v javnih zgradbah (lastnik lokalna skupnost, država) (Naš stik, 2011).

Primer je neposredno aplikativen za neprofitna stanovanja; v primeru stanovanjskih zadrug, ki bi oddajala v najem tržna stanovanja v večstanovanjski stavbi pa bi bil zanimiv tudi na tem področju, saj lastništvo večstanovanjske stavbe v rokah ene pravne osebe zagotavlja večjo varnost investicije, kot pa atomizirano lastništvo večstanovanjske stavbe.

¹³³ Pomembnost izvedbe energetskih prenov in odprave funkcionalnega zastarevanja Nemčija opravičuje s statističnimi podatki: 50% lastnikov in 93% najemnikov starejših od 60 let živi v stavbah zgrajenih pred 1990; 87% najemnikov mlajših od 40 let živi v stavbah zgrajenih pred 1990 (niso izolirane po današnjih standardih).

Glede na to, da ustanavljanje stanovanjskih zadrug in ureditev stanovanjskega najemnega nista ukrepa, ki bi lahko imela v Sloveniji kratkoročne učinke, ter je atomizirano lastništvo dolgoročno slovenska realnost na področju stanovanj v večstanovanjskih stavbah, bi lahko država z jamstvi zagotovila podjetjem za energetska pogodbeništvu varnost investicije, skupnost lastnikov stanovanj pa spodbudila, da se sočasno z izboljšanjem energetske učinkovitosti stavbe opravi (vsaj deloma) tudi prenove, ki bi odpravljale funkcionalno zastarevanje stavbe. Ta del investicije bi financirali lastniki stanovanj, država pa bi lahko zagotovila vire financiranja (daljša ročnost kreditov -5 do največ 15 let - v tem intervalu je tudi dolžina pogodb s podjetjem, ki financira in izvede energetska sanacijo stavb in ugodnejše obrestne mere).

Po Roy-u (2004) je delujoč trg stanovanj (najem, nakup, prodaja, obnova stanovanj in stanovanjskih stavb) odvisen predvsem od zmožnosti lastnika stanovanja da najemne kredit v zameno za varnost njegove lastnine (hipoteka posojilodajalca) in da lahko posojilodajalec uveljavi svoj zahtevek proti posojilojemalcu (ali stanovanjski skupnosti). V smeri vzpostavitve delujočega trga stanovanj morajo biti usmerjeni tudi ukrepi posebne zakonodaje, ki bi spodbudila prenove večstanovanjskih stavb.

Vloga stanovanjskih skladov glede zbiranja in razporejanja sredstev za potrebe investicijskega vzdrževanja in sanacije večstanovanjskih stavb

Stanovanjska politika bo morala z namenom rešitve obstoječega stanovanjskega fonda na novo opredeliti prednostne naloge Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS). Pri tem bo Stanovanjski sklad moral očitno prevzeti del nalog, ki bi jih lahko opravljal »zdrav« bančni sektor. Kot smo že omenili, so obrestne mere za pridobitev posojil za financiranje investicijskega vzdrževanja in sanacije večstanovanjskih stavb visoke zaradi tveganja, ki ga morajo prevzeti posojilodajalci (banke). Namesto investiranja v nakup novih stanovanj bi morala ena od prednostnih nalog stanovanjskega sklada (v sodelovanju z slovenskim okoljskim javnim skladom¹³⁴), ki razpolaga z več kot 400 mio EUR sredstev (na dan 31.12.2012; vir SSRS), postati pomoč pri financiranju obnove večstanovanjskih stavb.

SSRS bi lahko na več načinov pomagal skupnostim etažnih lastnikov pri (so)financiranju investicijskega vzdrževanja in sanacije:

- dolgoročna posojila (z ročnostjo tudi do 10 let) z nižjo obrestno mero, kot jo ponujajo banke (z omejitvijo anuitete za najeto posojilo v višini letne neprofitne najemnine za stanovanje);

¹³⁴ Za potrebe investicijskega vzdrževanja in sanacije večstanovanjskih stavb, ki se nanaša na izboljšanje učinkovite rabe energije, sredstva zagotavlja slovenski okoljski javni sklad – Eko sklad. Za subvencioniranje investicij, ki bodo izboljšale učinkovito rabo energije, je bilo v 2012 namenjenih 2,5 mio EUR. Ravno tako je možno pridobiti kredit z ugodnejšo obrestno mero in ročnostjo do 15 let.

- možnosti sofinanciranja investicijskega vzdrževanja in sanacije tistih stavb, v katerih sta država ali SSRS lastnik stanovanj (dela stanovanj) preko mehanizma javno-zasebnega partnerstva.

Zaradi nevpovzpostavljenosti regionalne ravni (pokrajine) bi moral stanovanjski sklad prevzemati tudi nalogo priprave projektne dokumentacije (ali vsaj koordinacijo in nudenje strokovne pomoči) z namenom pridobitve sredstev iz evropskih strukturnih skladov (kot že omenjeno v poglavju 8.4 so za namen investicijskega vzdrževanja in prenove stanovanjskih sosesk zagotovljena sredstva socialnega sklada in sklada za regionalni razvoj). Preveriti bi bilo potrebno tudi možnosti pridobivanja sredstev iz kohezijskega sklada, ki je sicer namenjen sofinanciranju večjih infrastrukturnih investicij nacionalnega pomena.

Svojo vlogo pri zbiranju in razporejanju sredstev za potrebe investicijskega vzdrževanja in sanacije bi morali imeti tudi stanovanjski skladi lokalnih skupnosti. Poudarek dosedanjega dela stanovanjskih skladov lokalnih skupnosti¹³⁵, kot jih je predvidel stanovanjski zakon, je bil v zagotavljanju neprofitnih stanovanj. Zagotavljanje novih neprofitnih stanovanj bi se v prihodnosti moralo izvajati s poudarkom na odkupu obstoječih stanovanj in ne graditvi novih sosesk. Stanovanjski skladi bi ravno tako morali zagotavljati možnosti sofinanciranja investicijskega vzdrževanja in sanacij večstanovanjskih stavb znotraj svojih občin (subvencije, dolgoročna posojila z nižjo obrestno mero). Lastnikom stanovanj, ki niso sposobni financiranja večjih investicijskih in vzdrževalnih del v večstanovanjski stavbi (predvsem upokojeni rezidenti lokalnih skupnosti), bi moral predstavljen inštrument odkupa njihovega stanovanja s strani stanovanjskega sklada lokalne skupnosti (lastniki takih stanovanj bi postali najemniki stanovanj z neprofitno najemnino in kasnejšo možnostjo preselitve v oskrbovano stanovanje¹³⁶).

Možnosti skupnosti lastnikov stanovanj (kot pravne osebe) za najemanje posojil

Financiranje investicijskega vzdrževanja večstanovanjskih stavb je možno izvesti tudi z najetjem posojila; po določbah stanovanjskega zakona lahko posojilo najame upravnik večstanovanjske stavbe oziroma skupnost lastnikov stanovanj kot pravna oseba¹³⁷. Odplačevanje posojila se v tem primeru

¹³⁵ Omembe vredni lokalni stanovanjski skladi obstajajo le v večjih lokalnih skupnostih; po obsegu so seveda najbolj aktivni stanovanjski skladi mestnih občin.

¹³⁶ Na tak razpis JSS MOL se je v nekaj letih odzvalo manj kot 5 posameznih lastnikov stanovanj.

¹³⁷ Kot že omenjeno v 6. poglavju, Stanovanjski zakon (72. člen) omogoča etažnim lastnikom, da namesto podpisa pogodbe z upravnikom za namene upravljanja z večstanovanjsko stavbo s sklepom ustanovijo skupnost lastnikov, ki ima značilnosti samostojne pravne osebe. Tako skupnost lastnikov večstanovanjske stavbe zastopa predsednik, ki sklepa vse posle v imenu in za račun skupnosti lastnikov. Organ upravljanja skupnosti lastnikov je zbor članov, to so vsakokratni etažni lastniki v večstanovanjski stavbi. Premoženje skupnosti lastnikov stanovanj

izvaja iz zbranih sredstev rezervnega sklada. Posojilodajalci lahko poleg zavarovanja posojila s prilivi na račun rezervnega sklada zahtevajo tudi dodatno zavarovanje (npr. v obliki hipoteke,...).

Obrestne stopnje komercialnih posojil za večja popravila ali obnove večstanovanjskih so v splošnem višje kot pri drugih kreditih, saj skupnost lastnikov v mnogih državah nima jasnih izvršilnih ukrepov ki bi delovali proti lastnikom, ki ne izpolnjujejo svojih obveznosti. Ker se s tem poveča stopnja tveganja banke, ki odobri kredit, so tudi obrestne mere temu primerno višje (Basel committee on banking supervision, 2006).

Oblikovanje skupnosti lastnikov stanovanj kot pravne osebe zasebnega prava v pravnem smislu za kreditodajalca predstavlja dodatno obliko zavarovanja kredita z dveh vidikov:

- za obveznosti take skupnosti do tretjih oseb so vsi člani te skupnosti solidarno odgovorni (s tem se zmanjšuje tveganje posojilodajalca in povečuje tveganje članov skupnosti lastnikov stanovanj);
- skupnosti lastnikov stanovanj (kot pravne osebe zasebnega prava) so opredeljene kot neprofitne organizacije, ki so kot take dolžne poslovno leto zaključiti z računovodskimi izkazi¹³⁸ (ti služijo torej ne le notranjim uporabnikom za izkaz in seznanitvijo s finančnim stanjem temveč tudi zunanjim uporabnikom (bankam), saj izkazujejo finančni položaj skupnosti lastnikov stanovanj).

V ponudbi slovenskih bank ni posebnih kreditov, prilagojenih skupnostim lastnikov stanovanj (kot pravnim osebam). Bančni sektor tudi sicer ni razvil nikakršnih produktov namenjenih posebej prenovi večstanovanjskih stavb. Razlog za pomanjkanje ponudbe posojil, prilagojenih skupnosti lastnikov stanovanj, je tudi v številu registriranih skupnosti lastnikov stanovanj (po podatkih AJ PES-a in evidence Poslovni register Slovenije v njihovem upravljanju je bilo na dan 5.8.2010 registriranih 200 skupnosti lastnikov stanovanj po določbah Stanovanjskega zakona, od tega na območju Mestne občine Ljubljana 115).

Razlogi za majhno število skupnosti lastnikov stanovanj kot pravnih oseb so sledeči:

- omejitev uporabe te oblike upravljanja večstanovanjske stavbe v Sloveniji predstavljajo določbe stanovanjskega zakona, ki zahtevajo za takšno odločitev soglasje vseh (etažnih) lastnikov;

predstavljajo denarna sredstva na transakcijskem računu za upravljanje in denarna sredstva na transakcijskem računu rezervnega sklada.

¹³⁸ Neprofitne organizacije zavezuje Slovenski računovodski standard (SRS 36) in Zakon o računovodstvu (UL RS, št. 23/1999).

- za obveznosti skupnosti lastnikov stanovanj (kot pravne osebe) do tretjih oseb so vsi člani te skupnosti solidarno odgovorni, vendar stanovanjski ne določa, do kakšne višine obveznosti odgovarja posamezni član skupnosti lastnikov stanovanj (Trstenjak, 2003, str. 468);
- iz prakse je znano, da so takšne oblike upravljanja možne v večstanovanjskih stavbah z največ 15 stanovanji ter tam, kjer je bila taka oblika organiziranosti prenesena še iz obdobja pred letom 1991;
- za ustanovitev skupnosti lastnikov stanovanj morajo biti pravno urejena razmerja v večstanovanjski stavbi in vzpostavljeno zaupanje med lastniki stanovanj (predvsem glede najemanja hipotekarnih kreditov)¹³⁹.

Iskanje novih možnosti skupnosti lastnikov stanovanj (kot pravne osebe) za najemanje kreditov pod ugodnejšimi pogoji bi bilo smiselno le v primeru, da bi stvarnopravni zakonik in stanovanjski zakon s spremembo določb zahtevala obvezno organiziranje skupnosti etažnih lastnikov v obliki neprofitne organizacije zasebnega prava. Problematika skupnosti lastnikov stanovanj (kot pravne osebe) po SZ-1 je, da v primerjavi z npr. nemško ali švicarsko skupnostjo nima dovolj neposredne moči pri postopanju proti posameznim lastnikom ki ne izpolnjujejo svojih obveznosti. Sklepi skupnosti etažnih lastnikov niso neposredno izvršljivi.

11.3 Nekritičen prenos rešitev drugih držav v slovensko stanovanjsko zakonodajo

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.

Pomembnejše razlike, ki zavirajo učinkovitost nemške stvarnopravne in stanovanjske zakonodaje v Sloveniji so:

- atomizirano lastništvo stanovanj in velik delež večstanovanjskih stavb z več kot desetimi stanovanji v Sloveniji že vnaprej omejuje uspešnost sprejemanja odločitev v večstanovanjskih stavbah;
- nesprejemanje stanovanja kot investicije/kapitala vpliva na upravljanje večstanovanjske stavbe (stanovanjska politika ne ponuja alternative lastništvu stanovanj in tako zavira spremembo

¹³⁹ Pri najetju posojila je problem v hipoteki, saj je jamstvo s hipotekarnim kreditom v večini primerov lahko izvedljivo le, če se posamezni lastniki večstanovanjske stavbe strinjajo s tem, da na svoja stanovanja vpišejo hipoteko za kredit. (Lujanen, 2010) Ker je jasno, da se s tem ne strinjajo vsi lastniki, je uporaba hipotekarnega kredita omejena, s tem pa tudi funkcija stanovanja kot investicije (prevlada socialne funkcije stanovanja nad ekonomsko). V primeru najetja posojila in uporabe večstanovanjske stavbe kot zavarovanja tega posojila v Švici uporabljajo instrument zakonske zastavne pravice.

miselnosti lastnikov stanovanj, da je stanovanje ne le socialna kategorija v smislu bivališča temveč je hkrati tudi ekonomska kategorija v smislu kapitala);

- lastniška struktura stanovanj (več kot 2/3 vseh stanovanj v Sloveniji se nahaja v enodružinskih hišah; stanovanja v večstanovanjskih stavbah za velik delež gospodinjev 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.

Poleg vnosa določil nemške zakonodaje v slovensko stanovanjsko zakonodajo bi bilo zato smiselno v obstoječem družbeno-ekonomskem sistemu na ravni lokalnih skupnosti (ali celo četrtnih skupnosti) ponovno 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 četrtnih skupnosti).

11.4 Vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo

Z namenom pravnega urejanja pravic in obveznosti lastnikov stanovanj v večstanovanjski stavbi je potrebno njene dele evidentirati. Neevidentirane stavbe in deli stavb ovirajo upravljanje večstanovanjskih stavb.¹⁴⁰ Poseben problem predstavljajo nevpisani skupni deli večstanovanjskih stavb. Kot že omenjeno, država ob lastninjenju stanovanj problematiki evidentiranja večstanovanjskih stavb ni namenjala pozornosti. Po podatkih vrhovnega sodišča RS je bilo leta 2009 v Sloveniji več kot 400.000 nevpisanih stanovanjskih enot v zemljiško knjigo (v nadaljevanju ZK) in neznano število nevpisanih hišniških stanovanj, garaž ipd. S tem se ne zmanjšuje le pravna varnost udeležencev v pravnem prometu s stanovanju, temveč se zmanjšuje tudi učinkovitost upravljanja, saj neevidentirani deli stavb in nevpisana etažna lastnina v stavbi ovirata odločanje skupnosti lastnikov stanovanj glede rednih in izrednih del upravljanja in spodbujata neupravičeno prilaščanje skupnih delov. Vzpostavljanje etažne lastnine bi bilo seveda bistveno hitrejšo in lažje v trenutku, ko je bila lastnik velikega dela večstanovanjskih stavb še država/občina (en sam lastnik), kot pa dvajset let kasneje, ko je lastništvo razdrobljeno, lastniki nekaterih stanovanj pa neznani tudi upravniku (denacionalizacijski postopki, posestniki stanovanja so upravniku nepoznani najemniki).

Postopek vzpostavitve etažne lastnine v večstanovanjskih stavbah danes zajema tehnično evidentiranje vseh posameznih delov stavb in skupnih prostorov ter pravno vzpostavitev etažne

¹⁴⁰ Na nujnost ureditve nepremičninskih evidenc sta opozarjala leta 1994 že Lavrač in Verlič Christensen (1996).

lastnine – postopek je zaradi potrebnih soglasij in zahtevanih dokazil o lastništvu zahteven, dolgotrajen in povezan z visokimi stroški.

Država je od leta 1994 poskušala z zakonodajo »popraviti« stanje na področju evidentiranih delov stavb v večstanovanjskih stavbah ter njihovem vpisu v ZK. V okviru tega je bil leta 1999 sprejet interventni zakon o posebnih pogojih za vpis lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiško knjigo¹⁴¹ (ZPPLPS), kasneje redna zakonodaja s področja evidentiranja nepremičnin (ZENDMPE, ZEN) in vpisa stvarnih pravic v zemljiško knjigo¹⁴² (Zakon o zemljiški knjigi – ZZK), pred nedavnim pa še eden od interventnih zakonov, to je Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi¹⁴³ (ZVEtL). Pri sprejetju ZVEtL-a je država priznala, da poskuša reševati probleme »ki so posledica neurejenih razmer še iz časov družbene lastnine, ne dovolj domišljene privatizacijske zakonodaje in neuspelih poskusov zakonodajne sanacije tega stanja od 1991. leta do danes.« (Projekt vzpostavitve informacijske povezanosti nepremičninskih evidenc in projekta VEM, 2009).

Nedoločena pripadajoča funkcionalna zemljišča posameznim večstanovanjskim stavbam ovirajo učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb v soseskah. Urejanje lastninskopravnih razmerij v večstanovanjskih stavbah po skoraj dveh desetletjih od začetka lastninjenja še vedno ni zaključeno; določanje gradbenih parcel (večstanovanjskih stavbam pripadajočih funkcionalnih zemljišč) večstanovanjskim stavbam se pravzaprav še niti ni začelo.

Hitre rešitve vseh problemov v zvezi z bivšimi funkcionalnimi zemljišči ni pričakovati niti z ZVEtL-om. Problem bivših funkcionalnih zemljišč bo moral na koncu rešiti bolj radikalen interventni zakon, ki bo sporna zemljišča znotraj stanovanjskih sosesk vknjižil kot javno dobro.¹⁴⁴ S tem bo preprečen

¹⁴¹ ZPPLPS – reševal le problem registracije stanovanja in vpisa lastninske pravice na posamezen del stavbe; ne rešuje problema vzpostavitve etažne lastnine kot potrebnega pogoja učinkovito upravljanje v večstanovanjski stavbi; etažna lastnina je lastnina na posameznem delu stavbe in solastnina na skupnih delih; upravljanje stavbe ne more biti učinkovito če niso določena tudi solastniška razmerja na skupnih delih;

¹⁴² Prvi vpis stavbe po ZENDMPE in vpis stavbe po ZEN – registracija v katastru stavb je osnova za pravno ureditev in vzpostavitev etažne lastnine. Registracija se v praksi še izvede, vzpostavitev etažne lastnine pa v veliko primerih ne zaradi zahtevanega 100% soglasja lastnikov stanovanj.

¹⁴³ ZVEtL –Cilj, ki ga je pri pripravi predloga zakona zasledoval predlagatelj je ta, da bi imeli posamezniki, ki do uveljavitve tega zakona iz formalnih razlogov (ker na primer zemljiškoknjžni lastnik ne obstoji več, je neaktiven ali njegovi pravni nasledniki niso znani) niso uspeli, niti niso mogli uspeti, z vpisom svojih posameznih delov stavb (stanovanj, poslovnih prostorov, garaž, kolesarnic...) v zemljiško knjigo ali do danes niso mogli določiti pripadajočih zemljišč k stavbam, na voljo nov postopek, ki je prilagojen za razreševanje najbolj pogostih ovir, ki take vpise preprečujejo.

¹⁴⁴ Lokalne skupnosti bi se lahko odločile za odkup vseh nesojenih funkcionalnih zemljišč od lastnikov, ki so to postali po ZLNDL na podlagi starih/novih prostorskih načrtov – na to se na njih vpiše javno dobro. Na potrebo po moratoriju na lastninsko preoblikovanje zemljišč v družbeni lasti, z namenom preprečitve privatizacije nedoločenih funkcionalnih zemljišč v soseskah je opozarjal že Rakar (1993, 1998).

namen novih lastnikov (špekulativni investitorji) po pretiranem zgoščevanju pozidave v soseskah, lastniki v večstanovanjskih stavbah pa bodo, kljub temu, da bo na zemljiščih vpisano javno dobro, ohranili funkcijo teh zemljišč za namene, za katere so se uporabljala do sedaj.

Zanimivo je, da so bile rešitve glede oblikovanja funkcionalnih zemljišč pri lastninjenju stavbnih zemljišč v družbeni lasti predstavljene že leta 1993 (glej Rakar, 1993, 1998a, 1998b). Prav tako si bile že leta 1993 podane smernice (Rakar, 1993) za pripravo nove zakonodaje, ki bi celostno reševala problem oblikovanja funkcionalnih zemljišč.

Pravna rešitev problema je nujna, saj so žrtve nedoločenega statusa tudi upravniki večstanovanjskih stavb (GZS, 2007). Zaradi neurejenih lastniških razmer imajo npr. težave pri intervencijah gasilcev ob vodnih ujmah, neurejene intervencijske poti pa ogrožajo tudi varnost prebivalcev sosesk.

11.5 Nevarnost pojava getoizacije stanovanjskih sosesk

V drugi točki omenjeni problem obnove in vzdrževanja večstanovanjskih stavb ter problem nedoločenih funkcionalnih zemljišč lahko v prihodnosti vodi do propadanja celotnih stanovanjskih sosesk. Če ne zmoremo doseгти soglasja že pri obnovah v stanovanjskih stavbah, ni pričakovati, da bo prišlo do soglasja pri obnovi sosesk (sodelovanje lastnikov več večstanovanjskih stavb!). Problematike se v tujini (predvsem Nemčija s svojimi izkušnjami pri revitalizaciji stanovanjskih sosesk vzhodne Nemčije¹⁴⁵) že zavedajo in poskušajo najti načine za učinkovito obnovo sosesk, za katero je seveda pogoj sodelovanje lastnikov stanovanj v teh soseskah. Proces sprejemanja odločitev za celovito prenovu stanovanjskih sosesk zahteva sodelovanje več strok: sociologov, urbanistov, arhitektov, gradbenikov. Nekatera tuja gradbena podjetja so se specializirala za takšne projekte, slovenska gradbena podjetja so do nedavne finančne in gospodarske krize večinoma gradila nove stanovanjske stavbe.

11.6 Pravni status in ekonomski položaj upravnikov

V zadnjem desetletju je opazen porast novonastalih podjetij za upravljanje nepremičnin, ki so hčerinska podjetja gradbenih podjetij, ki gradijo stanovanjske stavbe.¹⁴⁶ Ker mora po ZVKSES ter

¹⁴⁵ Sanacija blokovskih stanovanjskih naselij (t.i. Plattenbausiedlungen) se je v Nemčiji začela že konec 80-tih let. Izvedene so bile gradbeno-tehnične in infrastrukturne izboljšave hkrati z ukrepi za krepitev povezanosti v soseski – t.i. krepitev socialnega kapitala (družabni dogodki znotraj stanovanjske soseske, ustanovitev mladinskih in drugih centrov, modeli aktivnega sodelovanja najemnikov pri upravljanju soseske). (Mayer, 2004)

¹⁴⁶ Na ta problem je poleg primerov iz časopisja opozorila tudi Zbornica za poslovanje z nepremičninami.

ZEN biti večstanovanjska stavba pred samo predajo kupcem evidentirana v nepremičninskih evidencah (KS, ZK, ZKGJI, REN) ter zanjo tudi vzpostavljena etažna lastnina in določen upravnik, je torej tisti, ki določa upravnika, investitor.¹⁴⁷

Tako sta prek investitorja izvajalec gradbenih del in upravnik v večstanovanjski stavbi kapitalsko povezana, kar seveda lahko pomeni nevarnost, da upravnik ne uveljavlja upravičenih reklamacij (vidne in skrite napake) do izvajalca gradbenih del. Posebna nevarnost je predvsem pri napakah na skupnih delih in napravah večstanovanjske stavbe. Kapitalska povezava med izvajalcem gradbenih del/ investitorjem in upravnikom ni nujen pogoj (neetična praksa izhaja že iz dogovora, da izvajalec gradbenih del / investitor izbere določenega upravnika pri vseh svojih gradnjah) (Blažina, 2007). Po naši zakonodaji upravnik ni odgovoren za gradbene napake izvajalca gradnje (če gre za novogradnjo), je pa njegova naloga, da v garancijskih rokih nanje opozarja v smislu dobrega skrbnika.

Rešitev, ki jo je glede novogradenj uvedla sosednja republika Avstrija, je smiselna in pregledna ter omogoča najhitrejšo odpravljanje napak. Njihova zakonodaja zahteva, tako kot pri nas, da investitor postavi upravnika z namenom hitrejše odprave napak v času garancijske dobe. Pri tem so seveda kakršne koli opustitve odgovornega ravnanja s strani upravnika oz. investitorja strogo sankcionirane.

11.7 Odsotnost sodne prakse in učinkovitega inšpekcijskega nadzora

Po letu 1991 je bilo veliko energije vloženo v zakonodajno in pravno ureditev področja stanovanjskega gospodarstva; kot ugotavlja tudi Tsenkova (2009), pa brez učinkovitega inšpekcijskega nadzora in sredstev za uveljavljanje pravic postanejo učinki zakonodaje vprašljivi.

Stanovanjska inšpekcija, ki nadzoruje tako upravnike kot tudi morebitne kršitve s strani stanovalcev (posegi etažnih lastnikov v skupne dele večstanovanjske stavbe brez ustreznih soglasij), v trenutnem kadrovskega obsegu ni sposobna večje učinkovitosti zato povečanja nadzora in inšpekcijskih ukrepov ni za pričakovati.

Problematika sankcioniranja kršenja pogodbe o medsebojnih razmerjih ali hišnega reda ni v napačni ali pomanjkljivi postavitvi pravnega sistema, temveč v dolgotrajnosti sodnih postopkov, pomanjkanju pravne prakse na področju sosedskega prava v vertikali (etažni lastnini) ter predvsem v nezmožnosti lastnikov stanovanj v večstanovanjski stavbi, da bi dosegli soglasje. Stanovalci se še vedno ne

¹⁴⁷ 122. člen stanovanjskega zakona nalaga investitorju novozgrajene večstanovanjske stavbe dolžnost, da v 60 dneh po dokončanju gradnje določi upravnika.

zavedajo moči, ki jo ima soglasno odločanje lastnikov stanovanj, in obratno, kakšne so lahko posledice neodločanja.

Slovenska sodna praksa pozna do danes samo dva primera odločanja o izključitveni tožbi, kot najhujši obliki sankcije za kršitve določil hišnega reda ali pogodbe o medsebojnih razmerjih (odločba VSC sklep Cp 691/2006 ter VSC sodba Cp 1224/2007). Enkrat je bila sodba na drugi stopnji razveljavljena (pritožbi ugodeno) zaradi napačne uporabe materialnega prava, drugič pa zaradi procesnih napak sodišča v postopku na 1. stopnji.

11.8 Odsotnost sosedskega prava med etažnimi lastniki

Etažna lastnina velja za najmlajši institut stvarnega prava (Juhart et al., 2007). S tega vidika je tudi razumljivo pomanjkanje pravne prakse na področju urejanja sosedskih odnosov med etažnimi lastniki; še posebej to velja za Slovenijo, kjer lahko o etažni lastnini, kot jo poznamo po SPZ, govorimo šele zadnjih 10 let.

Edini inštrument, ki ima lastnosti sosedskega prava in je namenjen izključno varovanju lastninske pravice v večstanovanjskih stavbah (zaščita interesov drugih lastnikov), je po SPZ izključitvena tožba. Izključitvena tožba je sicer skrajni ukrep za najhujše kršitelje sosedskega sožitja, ko druga sredstva ne pomagajo več. Glede drugih milejših sredstev SPZ napotuje na uporabo tožbe v pravdi (negatorne tožbe, tožbe sosedskega prava ali tožbe zaradi motenja posesti, odškodninska tožba) (Rijavec et al., 2006, str. 214).

SPZ sicer omogoča uporabo določil sosedskega prava tudi v etažni lastnini, vendar zaradi nekaterih značilnih posebnosti bivanja v večstanovanjski stavbi z vzpostavljeno etažno lastnino žal ni mogoče pričakovati, da se bodo določila SPZ, vezana na sosedsko pravo v smislu pravne prakse, kmalu uporabljala tudi na področju sosedskih odnosov v večstanovanjskih stavbah.

Ob pomanjkanju hišnih redov v skupnostih lastnikov stanovanj in neuskkljenih pogodbah o ureditvi medsebojnih odnosov bi bilo smiselno pogostejše kršitve sosedskega sožitja (hrup, smrad, ...) opredeliti kot kršitve po sosedskem pravu. S tem žal ne vzdpodbujamo skupnosti lastnikov stanovanj, da bi sami poskušali sprejeti hišni red in podpisati pogodbe o medsebojnih razmerjih, ki so osnova sosedskega sožitja, a hkrati zagotavljamo pravno varnost posameznega lastnika in njegove lastnine.

Določbe sosedskega prava med etažnimi lastniki bi morale natančneje opredeliti dosedanje splošne člene (73-76. člen) SPZ, ki se nanašajo na prepoved medsebojnega vznemirjanja, prepovedane imisije in vzdrževalna dela. Sosedsko pravo med etažnimi lastniki bi moralo tudi podrobneje definirati trenutni splošni 99. člen SPZ, ki se nanaša na lastninsko pravico in zaščito pred vznemirjanjem.

Poleg naštetega bi moral tudi SPZ opredeliti dovoljene in nedovoljene posege v skupno lastnino, saj določila stanovanjskega zakona napotujejo na ukrepanje preko stanovanjske inšpekcije; le ta glede na število večstanovanjskih stavb in kadrovske podhranjenost pri reševanju takih primerov ni učinkovita.

Nekaj določb, ki imajo značilnosti »sosedskega prava« znotraj večstanovanjske stavbe sicer določa že SZ-1: nemoteče izvrševanje lastninske pravice na posameznem delu, prepoved povzročanja imisij, izvedba del v posameznem delu (prepoved spreminjanja zunanjšega videza) ter nemoteče izvrševanje pravice na skupnih delih¹⁴⁸. Z namenom izboljšanja pravne varnosti lastništva posameznega dela stavbe v etažni lastnini bi bilo smiselno te določbe vključiti v SPZ. S tem bi kršitve določb za posledico imele ne le značaj prekrška (ki ga obravnava stanovanjska inšpekcija), temveč bi se take kršitve reševale po sodni poti (v primeru trdnih dokazov¹⁴⁹ o kršitvi določil sosedskega prava tudi kot nepravdni postopki s prednostim redom reševanja), sodbe sodišča pa bile neposredno izvršljive.

11.9 Prereguliranost stanovanjske zakonodaje

Na podlagi primerjave zakonodaje povezane z upravljanjem večstanovanjskih stavb v drugih državah Evrope lahko ugotovimo posebnost slovenske zakonodaje s tega področja (stanovanjski zakon in podzakonski akti), ki poskuša urejati tudi najmanjše podrobnosti, ki se tičejo npr. razdelitve stroškov čiščenja skupnih prostorov v večstanovanjski stavbi in na drugi strani tako ne dopušča skupnosti etažnih lastnikov prostora, da sami oblikujejo pogoje življenja v večstanovanjski stavbi. Ta preroguliranost (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 s stavbo v smislu dobrega gospodarja.

Značilen primer preroguliranosti se kaže 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 razmerjih¹⁵⁰ je država s tem v neki meri resda zagotovila večjo pravno varnost lastnikov stanovanj a hkrati odvzela pravico in moč odločanja skupnosti lastnikov.

¹⁴⁸ Nemoteče izvrševanje ne zajema le etažnega lastnika, ampak tudi druge osebe pod njegovim nadzorom (najemnik, osebe, ki prebivajo, obiskovalci s povabilom).

¹⁴⁹ Npr. večkratna prijava policiji zaradi hrupa, avdio posnetki hrupa,...

¹⁵⁰ Leta 2005 je po ocenah ministrstva za okolje in prostor bil odstotek sklenjenih pogodb med 10-15%, kljub dejstvu, da je država obvezala lastnike stanovanj k pisni ureditvi medsebojnih razmerij do 31.12.1996.

Pasivnost lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah se, kot že omenjeno, kaže v obliki nesklepčnih zborov etažnih lastnikov, dolgotrajnega oz. onemogočenega sprejemanje odločitev (predvsem tistih vezanih na izredne posle upravljanja). Vsa sprejeta zakonodaja in natančno določeni načini odločanja so žal premalo za sprejemanje odločitev, če imamo na drugi strani opravka z neaktivnimi lastniki stanovanj. V tem smislu je bila ideja samoupravljanja poznana iz obdobja pred 1991 bolj motivacijska, saj je stanovalce v večstanovanjski stavbi prisilila k sodelovanju. Danes je naloga lastnikov omejena na seznanjanje s poročili upravnika in sodelovanje na zborih lastnikov. Vse ostale naloge preko pooblastil ali pogodbenih določil v pogodbi o upravljanju za lastnika opravi s pogodbo določen (zunanj) upravnik.

Temu pritrjujejo tudi rezultati Stanovanjske ankete (2005), v katerih se kaže *»komunikacijska vrzel pri artikuliranju in reševanju skupnih, kolektivnih težav in pomanjkanje posvetovalne kulture v stanovanjskem okolju.«* (Mandič, 2006, str. 42).

12 ZAKLJUČEK

Namen naloge je bil dokazati, da je kljub različnim družbeno-ekonomskim sistemom, ki vplivajo na način upravljanja z večstanovanjskimi stavbami, osnovni cilj upravljanja večstanovanjskih stavb pri vseh družbeno-ekonomskih sistemih enak. Kot omenjeno, je temeljni cilj v zagotavljanju obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe na način, da v času svoje življenjske dobe služi svojemu namenu. Pri doseganju tega cilja so nekatere države, kot je razvidno iz naloge, bolj uspešne kot druge.

Iz analize upravljanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji, Švici in Nemčiji lahko zaključimo, da z zakonodajnega vidika ni posebnih razlik glede upravljanja večstanovanjskih stavb, kar pomeni, da razlike v upravljanju večstanovanjskih stavb niso posledica zakonodajnih temveč drugih vplivov.

Pomemben vpliv na upravljanje večstanovanjskih stavb ima dostopnost primernih stanovanj posameznim slojem prebivalstva. Nemška in švicarska stanovanjska politika poleg lastništva (nakupa stanovanja) spodbujata tudi reševanje stanovanjskega problema z najemom stanovanja. V zahodnoevropskih državah (Švica, Nemčija) je lastniško stanovanje na prvem mestu še vedno pojmovano kot investicija (kar dokazujejo gospodinjstva z nadpovprečnimi dohodki, ki bivajo v najemnih stanovanjih kljub finančni sposobnosti nakupa stanovanja). Investiranje v stanovanjsko gradnjo je še vedno privlačno kljub dolgi dobi vračanja investicije, saj so ob učinkovitem upravljanju investicijski donosi stabilni skozi celotno življenjsko dobo stanovanjske stavbe. Slovenska stanovanjska politika bo morala v prihodnosti poskrbeti tudi za druge načine reševanja stanovanjskega problema, trg in akterji na trgu nepremičnin pa zagotoviti, da je lastnik stanovanja lahko samo tisti, katerega višina dohodkov omogoča kritje vseh stroškov lastništva stanovanja (torej tudi upravljanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe v primeru, da se stanovanje nahaja v taki stavbi).

Iz analize upravljanja slovenskih večstanovanjskih stavb pred letom 1991 lahko ugotovimo, da je želja po umestitvi samoupravljanja na področje stanovanjskega gospodarstva imela pozitiven učinek predvsem v prizadevanju, da stanovalci aktivno sodelujejo pri gospodarjenju s stanovanjskimi stavbami v smislu latinskega pregovora *Verba docent, exempla trahunt*.¹⁵¹ Na ta način se je krepilo zavedanje stanovalcev, da so v prvi vrsti sami odgovorni za upravljanje večstanovanjske stavbe in njeno redno vzdrževanje. Organizacija upravljanja družbenih stanovanj preko skupnosti stanovalcev in samoupravne stanovanjske skupnosti je predstavljala temelj za učinkovito upravljanje

¹⁵¹ "Besede učijo, zgledi vlečejo."

večstanovanjskih stavb v občinah, ki, žal ni bilo povsem uspešno zaradi manjka finančnih sredstev, potrebnih za vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda.

Prekinitev procesa aktivnega samoupravljanja po letu 1991 zaradi negativne konotacije samoupravljanja in razprodaje družbenih stanovanj ima za posledico popolno razvrednotenje pomena skupnih delov v večstanovanjski stavbi in prenos vseh nalog, povezanih z upravljanjem, na novoustanovljene skupnosti lastnikov stanovanj, ki niso imele ne prakse ne strokovnega znanja za ustrezno upravljanje večstanovanjskih stavb. Pomanjkanje strokovnega znanja je bilo tudi na strani pogodbenih upravnikov, ki poslovno dejavnost še danes lahko opravljajo brez vsakršnih zakonskih kvalifikacij. Omejena konkurenca v začetnem obdobju na področju upravljanja večstanovanjskih stavb v povezavi z odporom novih lastnikov (privatiziranih stanovanj) do prevzema odgovornosti za skupne dele in naprave v večstanovanjski stavbi je imela za posledico pospešeno propadanje privatiziranih večstanovanjskih stavb. Z ukinitvijo samoupravnih stanovanjskih skupnosti smo izgubili tudi nivo upravljanja sosesk, ki je neločljivo povezan z večstanovanjskimi stavbami.

V začetku naloge je bilo učinkovito upravljanje večstanovanjske stavbe opredeljeno kot izvajanje ukrepov, ki skupnosti lastnikov stanovanj omogočajo, da stavba kot celota v času svoje življenjske dobe služi tako svoji ekonomski (investicija) kot socialni (stanovanje) funkciji. Privatizacija družbenih stanovanj in privatizacija organizacij s področja upravljanja večstanovanjskih stavb sta povzročili razvrednotenje ekonomske funkcije stanovanj in dolgoročno ogrozila tudi njihovo socialno funkcijo. Negativne posledice privatizacije smo v nalogi dokazali kot pomanjkljivo vzdrževanje večstanovanjskih stavb in pomanjkanje investicij, ki bi odpravljale funkcionalno zastarevanje v večinskem delu večstanovanjskih stavb, zgrajenih v obdobju 1960-1985, ter kot razdrobljeno lastništvo stanovanj v večstanovanjskih stavbah z več kot desetimi stanovanji, zgrajenimi v obdobju 1960-1985.

Upravljanje večstanovanjskih stavb bo v prihodnosti moralo dobiti osrednjo vlogo v strategiji razvoja Slovenije ne le zaradi popravil napak iz obdobja privatizacije. Čedalje večji izziv upravljanja večstanovanjskih stavb je povezan s staranjem prebivalstva (gibalna omejenost in oskrba starejših) ter položajem mladih družin v Evropi (visok delež brezposelnih mladih, projektno delo oziroma delo za določen čas). Predvsem Nemčija ter delno tudi Švica že izvajata ukrepe (državna in lokalna raven) za pospešeno izvedbo investicijskih del na večstanovanjskih stavbah. Če se v Sloveniji ne bomo sistematično lotili obnavljanja večstanovanjskih stavb (menjava streh, fasad in hkratno izboljšanje energetske učinkovitosti) ter odprave funkcionalnega zastarevanja (odprava ovir za gibalno omejene, prilagoditev stavb današnjemu življenjskemu slogu), bodo stroški obnove v prihodnosti lahko višji od stroškov novogradnje. V tem primeru bodo nekateri prebivalci v socialno ogroženem položaju, saj ne

bodo zmožni financiranja obnove /nakupa stanovanja, bodisi zaradi starosti (starejši od 60 let, upokojeni), bodisi zaradi mladosti (mlade družine brez dolgoročno stabilnih dohodkov).

V Sloveniji še vedno največji del stanovanjske gradnje predstavljajo novogradnje, v Švici in Nemčiji večino gradbenih del predstavlja investicijsko vzdrževanje stanovanjskih stavb. Osredotočanje na novogradnje, kjer ni upravičenega razloga zanje (na kar nakazuje tudi podatek o desetisočih praznih stanovanjih v Sloveniji), ne ruši le razmerij med ponudbo in povpraševanjem, temveč postavlja starejše večstanovanjske stavbe v položaj, ko se slovenska gradbena industrija z njimi noče ali ne zna ukvarjati, ko bi bilo potrebno izvesti preново. Če se lastniki sami ne bodo zavedli, da je upravljanje večstanovanjske stavbe vedno hkrati tudi upravljanje s premoženjem, bo zato poskrbela zakonodaja EU, ki jo bo potrebno izvajati. Prvi vidiki le te se izkazujejo v obliki obveznosti po izboljšavah energetske učinkovitosti stanovanjskih stavb. Glede na to, da pri velikem deležu slovenskih večstanovanjskih stavb, ki bi glede na minimalne tehnične pogoje in standarde že morale imeti izvedeno preново strehe in fasade (rezultat analize podatkov REN), ti dve investiciji še nista bili izvedeni, se pojavlja upravičena skrb, kako financirati investicije, ki presegajo redno vzdrževanje stavbe. Iz izkušenj Švice in Nemčije je razvidno, da brez državnih pomoči (subvencije, ugodnejši posojilni pogoji) teh obnov ne bo mogoče izvesti.

Tudi na področje upravljanja z večstanovanjskimi stavbami bomo, tako kot na kmetijska zemljišča, morali gledati s perspektive trajnostnega razvoja, ki naj bi ohranil prostor in okolje za bodoče generacije. Trajnostni urbani razvoj je odvisen od dolgoročno stabilnih sosesk, ki zagotavljajo socialno stabilnost in omogočajo vključevanje posameznega državljana v življenje skupnosti (Roy, 2004). Dolgoročne stabilne soseske pa je moč zagotoviti le s hkratnim zagotavljanjem učinkovitega upravljanja večstanovanjskih stavb v njih.

13 POVZETEK

Stanovanja v večstanovanjskih stavbah danes predstavljajo najpogostejšo ter z vidika izrabe prostora najbolj racionalno obliko reševanja stanovanjskega problema na urbanih področjih. Z izgradnjo večstanovanjskih stavb so se pojavile tudi potrebe po njihovem upravljanju. Vsebina in način upravljanja večstanovanjskih stavb sta odvisna od družbeno-ekonomskega sistema posamezne države, cilj upravljanja večstanovanjskih stavb pa je v vseh družbeno-ekonomskih sistemih enak: zagotavljanje obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe na način, da v času svoje življenjske dobe služi svojemu namenu. Pri tem so rešitve določenih družbeno-ekonomskih sistemov na področju upravljanja večstanovanjskih stavb bolj učinkovite kot druge.

V magistrskem delu je opisano upravljanje večstanovanjskih stavb v Sloveniji od konca II. svetovne vojne do sprejetja stanovanjskega zakona in njegovih sprememb leta 2008. Poudarjene so razlike med organizacijo upravljanja stanovanjskega fonda ter načinom financiranja njegovega vzdrževanja v obdobju družbene lastnine ter v obdobju zasebne lastnine (po letu 1991). Prehod iz enega v drug družbeno-ekonomski sistem je imel za posledico tudi popolno privatizacijo družbenih stanovanj v večstanovanjskih stavbah ter opustitev dotedanjega sistema upravljanja z njimi. Privatizirana stanovanja danes predstavljajo prevladujoči delež stanovanj v večstanovanjskih stavbah znotraj večjih slovenskih mest. Privatizacija stanovanj ter privatizacija dejavnosti upravljanja večstanovanjskih stavb sta ustvarili pogoje za pospešeno propadanje večstanovanjskih stavb, kar dokazujejo v nalogi predstavljeni statistični podatki o fizičnem stanju večstanovanjskih stavb ter podatki o razmerju med izvedenimi investicijami na obstoječih večstanovanjskih stavbah ter investicijami v stanovanjsko novogradnjo.

Z namenom iskanja razlik na področju upravljanja večstanovanjskih stavb v različnih družbeno-ekonomskih sistemih sta v analizo vključeni tudi Švica in Nemčija, kot državi z največjim deležem najemnih stanovanj v Evropi. Slovenija na drugi strani sodi med evropske države z najvišjim deležem lastniških stanovanj v Evropi. V nalogi je med drugim izvedena analiza vpliva strukture stanovanjskega fonda in vpliva lastniške strukture stanovanj in večstanovanjskih stavb na način in učinkovitost upravljanja le teh.

Iz analize lahko ugotovimo, da z zakonodajnega vidika ni posebnih razlik glede upravljanja večstanovanjskih stavb v Švici, Nemčiji in Sloveniji. 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 v večstanovanjskih stavbah ter pravila glasovanja. Očitna razlika se pojavlja v kontinuiteti stanovanjske zakonodaje. Pomanjkanje zakonodajne kontinuitete v Sloveniji ima za posledico tudi

pomanjkanje sodne prakse na stanovanjskem področju, predvsem v primerih pogostejših kršitev sosedskega sožitja. Pri tem tudi ugotavljamo, da neposreden prenos učinkovitih rešitev stanovanjske zakonodaje drugih držav v slovensko stanovanjsko zakonodajo ne zagotavlja uspešnosti teh rešitev. Upravljanje večstanovanjskih stavb v Sloveniji (v primerjavi s Švico in Nemčijo) namreč otežuje tudi veliko število nevpisanih stanovanj in skupnih prostorov v zemljiško knjigo ter nerešeni problemi lastništva zemljišč v stanovanjskih soseskah. Slovenija ima v primerjavi s Švico in Nemčijo tudi bistveno večji delež večstanovanjskih stavb z več kot desetimi stanovanji in hkrati izrazito atomizirano lastništvo stanovanj, kar ovira sprejemanje odločitev v skupnosti lastnikov stanovanj. Nenazadnje velja omeniti, da stanovanja v večstanovanjskih stavbah v Švici in Nemčiji predstavljajo več kot polovico vseh stanovanj znotraj stanovanjskega fonda in večino vseh stanovanj v mestih, kar nakazuje na pomembnejšo vlogo teh stanovanj in njihovih prebivalcev v stanovanjski politiki teh dveh držav (v Sloveniji v večstanovanjskih stavbah živi le 28% prebivalcev).

Švica in Nemčija, glede na demografsko stanje in napovedi (staranje prebivalstva, padanje rodnosti), zadnje desetletje posebno pozornost namenjata področju vzdrževanja in obnove večstanovanjskih stavb z namenom izboljšanja energetske učinkovitosti stavb ter odprave funkcionalnega zastarevanja. Investicijska dela te vrste presegajo redno investicijsko vzdrževanje večstanovanjske stavbe, ki ga financirajo skupnosti lastnikov stanovanj same. Slovenska stanovanjska politika bo, glede na velik delež nezasedenih stanovanj v Sloveniji (17% praznih stanovanj v večstanovanjskih stavbah) in podobno demografsko napoved, kot velja za Švico in Nemčijo, v prihodnje morala spodbujati gradbene investicije v prenavo večstanovanjskih stavb. Tako v Švici, Nemčiji in Sloveniji je večina večstanovanjskih stavb starejša od 30 let. V Nemčiji tako že danes gradbena dela na obstoječih stanovanjskih stavbah predstavljajo več kot 2/3 vseh investicij na področju stanovanjske gradnje, medtem, ko je v Sloveniji ta delež v obdobju 2006-2010 znašal le 20%.

Iz analize upravljanja večstanovanjskih stavb v državah Švice in Nemčije ugotavljamo, da je za izvajanje prenovitvenih del na večstanovanjskih stavbah (vključno z izboljšanjem energetske učinkovitosti in odprave funkcionalnega zastarevanja) nujno potrebno sprejeti posebno gradbeno zakonodajo, ki bo omogočala državno (so)financiranje stanovanjske preнове preko zagotavljanja nižjih obrestnih mer kreditojemalcem, preko subvencij za odpravo funkcionalne zastarelosti in izboljšanje energetske učinkovitosti ali drugih vrst ugodnosti za zasebne investitorje.

V zadnjem delu naloge so posebej izpostavljena ključna problemska področja upravljanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji ter podani predlogi možnih rešitev. Podane rešitve temeljijo tudi na primerih dobrih praks iz obdobja upravljanja večstanovanjskih stavb v Sloveniji pred letom 1991 ter na primerih dokazanih dobrih praks iz Švice in Nemčije.

13 SUMMARY

Dwellings in multi-dwelling buildings represent the most common and – from the perspective of utilization of space – the most rational form of solving the housing problem in urban areas. With their construction the need for their management has also emerged. The content and method of multi-dwelling buildings management depend on the socio-economic system of each country, though the aim of multi-dwelling building management remains the same: to ensure the maintenance and preservation of essential characteristics of multi-dwelling buildings in such a way that it serves its purpose.

The thesis describes the management of multi-dwelling buildings in Slovenia from the end of World War II until the adoption of the new Housing Act (2003) and its amendments in 2008. The differences between the approach to the management of social housing (before 1991) and approach to privately owned housing in the period after 1991 are presented. The transition from one to the other socio-economic system has resulted in the complete privatization of social housing and abandonment of the previous management system. Privatized housing nowadays constitutes predominant share of dwellings in multi-dwelling buildings within the larger Slovenian cities. Lack of regular maintenance and investment maintenance of multi-dwelling buildings is proven on the basis of presented statistics regarding the physical condition of multi-dwelling buildings.

With a view to find differences in the management of multi-dwelling buildings in different socio-economic systems, Switzerland and Germany are included in the analysis, presenting two countries with the highest share of rented housing in Europe. The thesis also explores the differences in the structure of the housing stock and the impact of the ownership structure within multi-dwelling buildings on the effectiveness of their management.

From the analysis we can conclude that from the legislative point of view there are no specific differences in the management of multi-dwelling buildings in Switzerland, Germany and Slovenia. To manage multi-dwelling buildings all three countries have developed regulatory framework, which divides the rights and obligations between the owners of dwellings within the multi-dwelling building. The legislation also provides procedural and organizational requirements related to the management of multi-dwelling buildings. The obvious differences are observed in the continuity of housing legislation. The lack of legislative continuity in Slovenia results in the lack of case law in the housing field, especially for frequent violations of neighbourhood harmony. Direct transfer of effective solutions from foreign housing legislation into Slovenian housing legislation does not guarantee the success of these solutions. Management of multi-dwelling buildings in Slovenia is hampered by the large number of unregistered housing in the land register and unsolved problems of land ownership in the residential neighbourhoods. Slovenian housing fund has also a significantly higher proportion of

multi-dwelling buildings with more than ten dwellings and at the same time atomized ownership of dwellings within those buildings, which hampers decision-making at the Assembly of housing owners. Finally, it is worth mentioning that housing in multi-dwelling buildings in Switzerland and Germany represents more than half of the entire housing fund and majority of urban housing fund, indicating the important role of these dwellings and their residents within housing politics of these two countries (only 28% of Slovenian population lives in multi-dwelling buildings).

According to the demographic situation and trends in Switzerland and Germany (aging population, declining birth rates), special attention is given to the maintenance and restoration of multi-dwelling buildings in order to improve energy efficiency and eliminate their functional obsolescence. The aforementioned investment activities go beyond the regular investment maintenance of multi-dwelling buildings, financed by owners of dwellings themselves. The Slovenian housing policy should strongly encourage the investment maintenance and renovation of multi-dwelling buildings rather than building new, given the high proportion of unoccupied dwellings in Slovenia (vacancy rate of 17% within multi-dwelling buildings) and a similar demographic forecast as in the case of Switzerland and Germany. The majority of multi-dwelling buildings in Switzerland, Germany and Slovenia is more than 30 years old. Already today the construction work on existing residential buildings in Germany represents more than 2/3 of total investment in housing construction; meanwhile the share of construction work carried out on existing residential buildings in Slovenia between 2006-2010 represents only 20% of the total investment in housing construction.

As shown in the thesis, the urgent adoption of legislation in Slovenia is needed in order to enable (co) financing of investments in multi-dwelling buildings (including energy efficiency improvement and elimination of functional obsolescence). As shown in examples of Switzerland and Germany (co) finance can be carried out through the provision of low interest rates to the borrower, through subsidies to address functional obsolescence and improve energy efficiency or other types of benefits for private investors.

The last part of the thesis highlights the key problems of multi-dwelling building management in Slovenia and presents possible solutions. The given solutions are based on good practices from the period prior to 1991 in Slovenia and on best practices from Switzerland and Germany.

VIRI

UPORABLJENI VIRI

- Balchin, P. (ur.). 1996. Housing policy in Europe. London, Routledge: str. 1-35.
- Bourassa, S.C., Hoesli, M. 2010. Why do the Swiss rent? Journal of Real Estate Finance & Economics, Vol. 40, Issue 3: str. 286-309.
- Bourassa, S.C., Hoesli, M., Scognamiglio, D. 2010. Housing finance, prices and tenure in Switzerland. Journal of real estate literature, Volume 18, Issue 2: str. 263-282.
- Brier, M. 2007. Stockwerkeigentum Kaufen, finanzieren, leben in der Gemeinschaft. Zürich, Beobachter-Buchverlag: 264 str.
- Buda, M. 2007. Vsebina in pomen sporazuma o etažni lastnini in pogodbe o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki.V: Državni svet RS – posvet: Različni nameni rabe stanovanj.: Ljubljana, 31. maj 2007: str. 18-23.
URL:<http://www.ds-rs.si/dejavnost/posveti/RabaStanovanj/RabaStanovanj.pdf> (pridobljeno 20.4.2009)
- Cirman, A. 2006. Kako dosegljiva so stanovanja za slovenska gospodinjstva? V: Mandič, S. (ur.), Cirman, A. (ur.). 2006. Stanovanje v Sloveniji 2005. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede: str. 55-70.
- Filipović, M. 2006. Sosedski odnosi in vpetost v skupnost v Sloveniji. V: Mandič, S. (ur.), Cirman, A. (ur.). 2006. Stanovanje v Sloveniji 2005. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede: str. 135-155.
- Gradivo za javno razpravo in sejo skupščine samoupravne interesne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana – Center. 1975. Dogovori – posebna izdaja, april 1975.
- Gruis, V., Tsenkova, S., Nieboer, N. 2009. Introduction. V: Gruis, V. (ur.), Tsenkova, S. (ur.), Nieboer, N. (ur.). 2009. Management of privatised housing – international policies and practice. Oxford, Willey-Blackwell: 304 str.
- Gruis, V., Tsenkova, S., Nieboer, N. 2010. Management of privatised housing: International approaches and challenges. Conference Comparative housing research – approaches and policy challenges in a new international era in Delft, Netherlands, 24-25 March: 14 str.
URL:http://otb.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/Onderzoeksinstituut_OTB/Studeren/Studiedagen/Websites_internationale_congressen/Comparative_Housing_Policy_2010/Papers/doc/Gruis_Nieboer_Tsenkova.pdf (pridobljeno 5.3.2010)
- Hauff, M., Musielack, H. 2007. Das grosse Verwalterhandbuch – Wohneigentum sicher managen. München, Haufe Mediengruppe: 511 str.
- Janevski, S. 2004. Upravljanje večstanovanjskih stavb. Ljubljana, Delo Repro: 212 str.

- Juhart, M., Tratnik M., Vrenčur R. 2007. Stvarno pravo. Ljubljana, GV založba: 716 str.
- Kakpo, N., Cattacin, S. 2012. Local welfare in Switzerland - Housing, Employment and Child care. WILCO-Welfare innovations at the local level in favour of cohesion. WILCO Publication no.7.
- Kemeny, J. 1995. From public housing to the social market: Rental policy strategies in comparative perspective. London, New York, Routledge: 194 str.
- Klemenčič, T. 1985. Stanovanjsko gospodarstvo. Ljubljana, ČGP Delo – TOZD Gospodarski vestnik: 735 str.
- Lavrač, I. 1994. Predlogi socialnih in fiskalnih instrumentov za nacionalni stanovanjski program. V: III. posvet Država – državljani – stanovanja, Zbornik referatov. Portorož, Stanovanjski sklad RS.
- Lavrač, I., Verlič Christensen, B. 1996. V: Balchin, P. (ur.). 1996. Housing policy in Europe. London, Routledge: str. 307-313.
- Lujanen, M. 2004. Social housing and its role in housing policies. V: European network of housing research. International housing conference in Cambridge, England, 2-6 July.
- Lujanen, M. 2010. Legal challenges in ensuring regular maintenance and repairs of owner-occupied apartment blocks. International Journal of Law in the Built Environment. Vol. 2, Number 2: str. 178-197.
- Mayer, V. 2004. Sanierung von Plattenbausiedlungen: Soziale, finanzielle und rechtliche Rahmenbedingungen. V: Amann, W. (ur.). Immobilienforschung in Mittel-Ost- und Südost-Europa: Tagungsband Konferenz der FGW in Wien, Österreich, 15. und 16. Jänner. Wien, FGW-Schriftenreihe: str. 51-65.
URL:<http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/wohnen/downloads/Konferenz%20Immobilienforschung%20Tagungsband%200405.pdf> (pridobljeno 8.8.2010)
- Mandič, S. 2005. Zakaj so nekatere stavbe prenovljene, druge pa ne? V: Kožar, A. (ur.). Država, državljani, stanovanja, Zbornik referatov, Portorož, 17. in 18. november 2005. Ljubljana, Gospodarska zbornica Slovenije, Združenje za poslovnaje z nepremičninami: str. 110-116.
- Mandič, S. 2006. Stanovanje in kakovost življenja. V: Mandič, S. (ur.), Cirman, A. (ur.). 2006. Stanovanje v Sloveniji 2005. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede: str. 15-53.
- Neživljenjski hišni red – da ali ne. 2012. Nedelo, Ljubljana.
- Palmer, J. 2011. Brits buy homes, the Germans rent – which of us has got it right? The Guardian, 19. 3. 2011.
- Petkovšek, J. 2005. V Ljubljani 144 upravnikov. Delo (Ljubljana) 18. 3. 2005.

- Ploštajner, Z., Černič Mali, B., Sendi, R. e tal. 2004. Large Housing Estates in Slovenia – Policies and practices. V: Restate report 3g. Utrecht, Faculty of Geosciences, Utrecht University: 65 str.
URL: <http://www.restate.geog.uu.nl/results/Report3/3gslovenia.pdf> (pridobljeno 14.6.2011)
- Rakar, A. 1993. Aktualni problemi in odprta vprašanja lastninske razmejitev zemljišč v mestih. V: Stanič, I. (ur.). Nacionalna strategija prostorskega razvoja Slovenije. Postojna: Zveza društev urbanistov Slovenije: str. 72-77.
- Rakar, A. 1998a. Functional land as part of apartment - current problems of property delimitation on housing-estate land. V: Černič Mali, B.(ur.), Andrews, D., Kaliopa (ur.), Turner, B.(ur.). Conference proceedings. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije; Gävle: European Network for Housing Research: str. 711-716.
- Rakar, A. 1998b. Odprta vprašanja in možne rešitve glede oblikovanja funkcionalnih zemljišč pri lastninjenju stavbnih zemljišč v družbeni lasti. V: Aktualna vprašanja slovenskega trga nepremičnin. Ljubljana: Informacijska borza nepremičnin: str. 1-10.
- Rakar, A. 2004. Planiranje in opremljanje stavbnih zemljišč v pogojih urbanega razvoja brez rasti. Geodetski vestnik, letnik 48, številka 4: str. 529-538.
- Rijavec, V., Keresteš, T., Vrenčur, R., Knez, R. 2006. Pravna ureditev nepremičnin. Ljubljana, GV založba: 498 str.
- Ross, F.W., Brachmann, R. 1997. Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. Hannover, Oppermann: 678 str.
- Roy, F. 2004. Legal Requirements for Models of free Market Management of privatised Panel-Block Buildings in Central and Eastern Europe. V: Amann, W. (ur.). Real Estate Research in Central Eastern and South Eastern Europe: Proceedings of the Conference of FGW in Vienna, Austria, January 15 and 16. Vienna, FGW-Schriftenreihe: str. 66-75.
URL: <http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/wohnen/downloads/Konferenz%20Immobilienforschung%20Tagungsband%200405.pdf> (pridobljeno 8.8.2010)
- Röhl, L., Sauren, M. 2008. Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter. Köln, Verlag Dr. Otto Schmidt: 654 str.
- Sendi, R. 1995. Housing reform and housing conflict: the privatization and denationalization of public housing in the Republic of Slovenia in practice. International journal of urban & regional research. Vol. 19, Issue 3: str. 435-446.

- Sendi, R. 2004. The Refurbishment of multistorey Housing: social, legal and financial conditions – the case of Slovenia. V: Amann, W. (ur.). Real Estate Research in Central Eastern and South Eastern Europe: Proceedings of the Conference of FGW in Vienna, Austria, January 15 and 16. Vienna, FGW-Schriftenreihe: str. 111-117.
URL:<http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/wohnen/downloads/Konferenz%20Immobilienforschung%20Tagungsband%200405.pdf> (pridobljeno 8.8.2010)
- Sendi, R. 2005. Sodelovanje stanovalcev kot pogoj za uspešno izvedbo prenove stanovanjskih sosesk. Urbani izziv, letnik 16, številka 2: str. 5-15.
- Sendi, R. 2006. Dimenzija upravljanja, vzdrževanja in prenove stanovanj in stanovanjskega okolja. V: Mandič, S. (ur.), Cirman, A. (ur.). 2006. Stanovanje v Sloveniji 2005. Ljubljana, Fakulteta za družbene vede: str. 157-180.
- Sendi, R., Filipović, M. 2007. Dejavniki uspešnega upravljanja, vzdrževanja in prenove stanovanj. Urbani izziv, letnik 18, številka 1: str. 86-100.
- Tagliabue, J. 2011. Housing Debate Unfolds in Shadow of a Living Wall. The New York Times. 29.10.2011.
- Tomann, H. 1996. V: Balchin, P. (ur.). 1996. Housing policy in Europe. London, Routledge: str. 51-66.
- Trstenjak, V. 2003. Pravne osebe. Ljubljana, GV založba d.o.o.: 524 str.
- Tsenkova, S. 2009. Housing policy reforms in post socialist Europe. Heidelberg, Physica-Verlag: str. 139-159.
- Viehweger, A. 2004. Die Wohnungsgenossenschaft als Modell zur Bewirtschaftung privatisierter Plattenbauten. V: Amann, W. (ur.). Immobilienforschung in Mittel-Ost- und Südost-Europa: Tagungsband Konferenz der FGW in Wien, Österreich, 15. und 16. Jänner. Wien, FGW-Schriftenreihe: str. 76-77.
URL:<http://www.iibw.at/deutsch/portfolio/wohnen/downloads/Konferenz%20Immobilienforschung%20Tagungsband%200405.pdf> (pridobljeno 8.8.2010)

Zakonodaja

Slovenija

- Nacionalni stanovanjski program (NPSta). UL RS, št. 43/2000.
- Osnutek nacionalnega stanovanjskega programa za obdobje 2012-2021.
- Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka. UL RS, št. 75/2003, št. 11/2004.
- Pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih ter standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini. UL SRS, št. 39/83, št.3/84.

- Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. UL RS, št. 20/2004.
- Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb. UL RS, št. 60/09.
- Predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb.
URL: <http://www.mop.gov.si/si/splosno/cns/novica/article/12306/8021/66212de192/>
(pridobljeno 21.4.2011)
- Sodna praksa na področju sosedskega prava in stanovanjskega zakona.
URL: http://www.sodisce.si/znanje/sodna_praksa/iskalnik_po_bazah/. (pridobljeno 12.3.2010)
- Stanovanjski zakon (SZ). UL RS, št. 18/1991.
- Stanovanjski zakon (SZ-1). UL RS, št. 69/2003.
- Stvarnopravni zakonik (SPZ). UL RS, št. 87/2002.
- Zakon o evidentiranju nepremičnin (ZEN). UL RS, št. 47/06.
- Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. UL RS, št. 37/1974.
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A). UL RS, št. 57/2008.
- Zakon o stanovanjskem gospodarstvu. UL RS, št. 3/1981.
- Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ZVKSES). UL RS, št. 18/2004.
- Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVEtL). UL RS, št. 45/08, št. 59/2011.
- Zvezna resolucija o družbenogospodarskem razvoju in ekonomski politiki SFRJ. UL SFRJ, št. 70-835/83.

Nemčija

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). 1896, stanje 2003.
URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html>
(pridobljeno 21.4.2011)
- Energieeinsparverordnung. 2009.
URL: http://www.enev-online.org/enev_2009_volltext/index.htm (pridobljeno 2.3.2012)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG). 1951, zuletzt geändert July 7, 2009.
URL: <http://www.gesetze-im-internet.de/woeigg/index.html> (pridobljeno 21.4.2011)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR). 2006.
URL: http://www.bmvbs.de/DE/StadtUndLand/Staedtebaurecht/Wertermittlungsrichtlinien/wertermittlungsrichtlinien_node (pridobljeno 1.2.2011)
- Wohnungspolitik für die neuen Länder. 1995. Mohr. 164 str.

Švica

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch. 1907, stanje 1.1.2011.
URL: <http://www.admin.ch/ch/d/sr/2/210.de.pdf> (pridobljeno 20.3.2011)

Hišni redi (Švica, Nemčija)

- Hausordnung.
URL: www.wgl.ch/domains/wgl_ch/data/.../Hausordnung%20WGL.pdf (pridobljeno 27.2.2009)
- Hausordnung.
URL: <http://www.brunbau.ch/upload/Hausordnung%20allgemein%20200.pdf> (pridobljeno 27.2.2009)
- Hausordnung.
URL: <http://www.bgasig.ch/resources/uploads/Allgemeine%20Hausordnung%20Mehrfamilienhaus.pdf> (pridobljeno 27.2.2009)
- Hausordnung.
URL: <http://www.wbgholberg.ch/Hausordnung.pdf> (pridobljeno 27.2.2009)
- Hausordnung.
URL: <http://www.jakobsberg.ch/Doks/Hausordnung%20WG1943MFH.pdf> (pridobljeno 27.2.2009)
- Hausordnung.
URL: http://www.bgoberstrass.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/hausordnung.pdf (pridobljeno 27.2.2009)
- Hausordnung.
URL: <http://www.hohmad.ch/downloads/Hausordnung.pdf> (pridobljeno 27.2.2009)
- Haus-und Hofordnung.
URL: http://www.gbmz.ch/2009/Hausordnung%20AKTUELL_Briefkopf.pdf (pridobljeno 27.2.2009)

Statistični viri

- Basel committee on banking supervision. 2006. International Convergence of Capital Measurment and Capital Standards. A revised framework. 2006.
- Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte. 2006. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2006. Wiesbaden, Statischisches Bundesamt Deutschland, Fachserie 5, Heft 1: 191 str.

-
- Bestand an Wohnungen. 2010. Wiesbaden, Statisches Bundesamt Deutschland. Bauen und Wohnen., Fachserie 5, Reihe 3.
 - Bremer Energie Institut (BEI), Institut Wohnen und Umwelt (IWU). 2010. Datenbasis Gebäudebestand: Datenerhebung zur energetischen Qualität und zu den Modernisierungstrends im deutschen Wohngebäudebestand. Darmstadt, 2010. URL:<http://www.iwu.de/downloads/fachinfos/altbausanierung/> (pridobljeno 2.6.2012)
 - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). 2011. Struktur der Bestandsinvestitionen -2010. Bonn, Avgust 2011.
 - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. 2012a. URL:<http://www.bmvbs.de> (pridobljeno 3.7.2012)
 - Cene v Sloveniji. 2012. Ljubljana, SURS.
 - Deutsche Energie-Agentur (Dena). 2011. Der Dena-Gebäudereport 2011 - Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Wohngebäudebestand. Berlin, Deutsche Energie-Agentur GmbH.
 - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. 2010. Construction Industry in Germany: Production Structure and Employment – Facts and figures for 2009. Berlin, 2010. URL:http://www.bbsr.bund.de/cIn_032/mn_1198442/BBSR/EN/Publications/BMVBS/Online/2010/ON222010.html (pridobljeno 23.10.2011)
 - Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. 2011. Construction Industry in Germany: Structural Data on Production and Employment - Facts and Figures for 2010. Berlin, 2011. URL:http://www.bbsr.bund.de/cIn_032/mn_1198442/BBSR/EN/Publications/BMVBS/Online/2011/ON192011.html (pridobljeno 23.3.2012)
 - European housing review 2008 - executive summary. 2008. Bruselj, Royal Institution of Chartered Surveyors. URL: <http://www.joinricsineurope.eu/uploads/files/826EHRExecSummUK.pdf> (pridobljeno 11.3.2010)
 - Housing conditions in Europe. 2009. Luxembourg, Eurostat.
 - Housing statistics. 2009. Luxembourg, Eurostat.
 - Housing statistics. 2011. Luxembourg, Eurostat.
 - Kakovost življenja. 2012. Ljubljana, SURS: 61 str.
 - Letni pregled gradbeništva. 2001. Ljubljana, SURS.
 - Letni pregled gradbeništva. 2002. Ljubljana, SURS.
 - Living, building: Switzerland's built environment. 2011. ValueS . Bundesamt für Wohnungswesen Schweiz (BWO).
 - Podatki o številu registriranih pravnih oseb za področje Upravljanje nepremičnin in plačilo po pogodbi v Poslovnem registru Slovenije. 2010. Ljubljana, AJPES.

- Podatki o številu registriranih skupnosti lastnikov stanovanj v Poslovnem registru Slovenije. 2010. Ljubljana, AJPES.
- Register nepremičnin. 2011 (stanje 13.4.2011).
- Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten – Neueingänge in den Jahren 2000-2010. 2011. Bundesamt für Wohnungswesen Schweiz (BWO).
- Statistični letopis SRS 1980. 1980. Ljubljana, Statistični urad SRS.
- Statistični letopis SRS 1990. 1990. Ljubljana, Statistični urad SRS.
- Statistike nad vhodnimi podatki Registra nepremičnin. 2008. Ljubljana, GURS: 97str.
- Strukturdaten zu den Gebäuden und Wohnungen. 2009. . Gebäude- und Wohnungsstatistik 2009. Neuchâtel, Bundesamt für Statistik Schweiz (BFS).
URL:<http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/news/publikationen.Document.139806.pdf>
(pridobljeno, 2.3.2011)
- Taxes on property as percentage of GDP. 2011. OECD iLibrary.
URL: <http://www.oecd-ilibrary.org>: (pridobljeno 11.5.2012)
- The 2009 Ageing Report: economic and budgetary projections for the EU-27 Member States (2008-2060). 2009. European Commission, Economic Policy Committee.
- UNECE. 2003. Guidelines on Condominium ownership of Housing for Countries in Transition, UN, NY 2003.
- Vrednost opravljenih gradbenih del, Slovenija, 2010. 2012. Ljubljana, SURS.
URL:http://www.stat.si/novica_prikazi.aspx?id=4292 (pridobljeno 8.5.2012)
- Wie viele Haushalte haben in der Schweiz Wohneigentum und warum sind es nicht mehr?. 2005. Bundesamt für Wohnungswesen Schweiz (BWO).
- Wohnverhältnisse – Daten, Indikatoren, Bewohner typen: nach haushaltsmerkmalen. 2001. Volkszählung Schweiz 2000. Neuchâtel, Bundesamt für Statistik Schweiz (BFS).
- Zuhause in Deutschland. 2009. Wiesbaden, Statistisches Bundesamt Deutschland.

Internetni viri

- Blažina, I. 2007. Predlogi GZS – Združenja za poslovanje z nepremičninami za spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona.
URL:http://www.gzs.si/slo/panoge/zbornica_za_poslovanje_z_nepremicninami (pridobljeno 13.8.2008)
- Bundesamt für Energie (BFE). 2005. Mobilisierung der energetischen Erneuerungspotenziale im Wohnbaubestand. Bern.
URL:www.ewg-bfe.ch (pridobljeno 2.2.2012)

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. 2012b. 5 Years after the Leipzig charter – integrated Urban Development as a Prerequisite for a Sustainable City Integrated Urban Development in the EU Member States and its Candidate Countries. Berlin. 2012.
URL: <http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de>. (pridobljeno 1.12.2012)
- Busch-Geertsema, V. 2000. Housing policy in Germany. GISS, Bremen, 2000.
URL: <http://www.iccr-international.org/impact/docs/housing-policies-de.pdf> (pridobljeno 1.4.2011)
- Colenutt, B. 2010. Cooperatives in switzerland – a model for the uk? Northampton Institute for Urban Affairs, University of Northampton. Julij, 2010.
URL: http://www.lmd.polytechnique.fr/climatekicedu/images/e/ea/COOPERATIVES_IN_SWITZERLAND-1.pdf (pridobljeno 1.6.2012)
- Evropska komisija. 2012. Gradbeništvo: izkoriščanje potenciala nizkoenergijskih stavb za ponovno rast. Construction: unleashing the potential of low energy buildings to restore growth – further details. 31.7.2012.
URL: <http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=MEMO/12/610&format=HTML&aged=0&language=EN&guiLanguage=en> (pridobljeno 1.8.2012)
- Grand Projet de Renouvellement Urbain. 2012.
URL: http://www.paris.fr/politiques/vie-de-quartier/grand-projet-de-renouvellement-urbain-g-p-r-u/rub_6144_stand_612_port_13817 (pridobljeno 11.10.2012)
- Hauseigentümergeinschaft Schweiz. 2011. Regelung des Stockwerkeigentums.
URL: <http://www.hausinfo.ch/home/de/recht/stockwerkeigentum/regelung-stockwerkeigentum.html> (pridobljeno 17.4.2011)
- Hausinfo.ch. 2011a. Stockwerkeigentum.
URL: <http://www.hausinfo.ch/home/de/recht/stockwerkeigentum.html> (pridobljeno 17.4.2011)
- Hausinfo.ch. 2011b. Erneuerungsfonds.
URL: <http://www.hausinfo.ch/home/de/recht/stockwerkeigentum/regelung-stockwerkeigentum/erneuerungsfonds.html> pridobljeno (17.4.2011)
- Hausinfo.ch. 2011c. Stockwerkeigentümergeinschaft: Ablauf.
URL: <http://www.hausinfo.ch/home/de/recht/stockwerkeigentum/stockwerkeigentuemergeinschaft/stockwerkeigentuemer-versammlung.html> (pridobljeno 17.4.2011)
- Hausinfo.ch. 2011d. Stockwerkeigentümergeinschaft: Beschlussfassung.
URL: <http://www.hausinfo.ch/home/de/recht/stockwerkeigentum/stockwerkeigentuemergeinschaft/stockwerk-eigentuemer-versammlung-beschluss.html> (pridobljeno 17.4.2011)
- Hausinfo.ch. 2011e. Verwaltung von Stockwerkeigentum.
URL: <http://www.hausinfo.ch/home/de/recht/stockwerkeigentum/verwaltung-stockwerkeigentum.html> (pridobljeno 17.4.2011)

- Hausinfo.ch. 2011f. Sonderrecht und Wertquote.
URL: <http://www.hausinfo.ch/de/home/recht/stockwerkeigentum/sonderrecht-wertquote.html>
(prodobljeno 21.4.2011)
- ICA Housing. 2009. Housing Co-operatives in Switzerland.
URL: <http://www.icahousing.coop/attachments/ICA%20Housing%20Co-operatives%20in%20Switzerland%20-FINAL%2013-02-09.pdf> (pridobljeno 1.5.2012)
- Juhart, M. 2010. Vzorec pogodbe o medsebojnih razmerjih.
URL: http://www.jssmol.si/data/obrazci/Vzorec_pogodba_o_medsebojnih_razmerjih.pdf
(pridobljeno 21.2.2011)
- Kostenträgung. 2011.
URL: <http://www.stockwerk-eigentum.ch/kostentragung> (pridobljeno 21.4.2011)
- Naš stik. 2011. Naložbe v energetska uspešnost prinašajo obresti.
URL: <http://www.nas-stik.si/1/Novice/Clanki/tabid/208/ID/721/Nalozbe-v-energetsko-uspesnost-prinasajo-obresti.aspx> (pridobljeno 21.4.2012)
- Pravozatelebane.com. 2008. Neznosno glasni sostanovalci - kaj storiti?
URL: <http://www.pravozatelebane.com/forum/ostalo/neznosno-glasni-sostanovalci-kaj-storiti.html> (pridobljeno 21.9.2010)
- Praznik, M., Kovič, S. 2012. Sanacija večstanovanjskih stavb v pasivnem in nizkoenergijskem standardu. Gradbeni inštitut ZRMK d.o.o., Center za bivalno okolje, gradbeno fiziko in energijo. Ljubljana.
URL: <http://www.gizrmk.si/Knjiznica/SANACIJA%20VE%C4%8CSTANOVANJSKIH%20STAVB.pdf> (pridobljeno 30.6.2012)
- Schweizerischer Verband für Wohnungswesen. 2010.
URL: www.svw.ch (pridobljeno 12.4.2010)
- Stanovanjski sklad RS. 2011. Odgovori na vprašanja – odkup stanovanj po t.i. Jazbinškovem zakonu.
URL: <http://www.stanovanjskisklad-rs.si/si/588/aktualno/odgovori-na-vpra%C5%A1anja.html?o=c096928b757f8684cce89696d0d2b9a5b690a3ab98bec6a58890e06b798754556a6684ab64559c9f6b7878466379> (pridobljeno 3.3.2011)
- Theiler, L. 2002. Die Verwaltung des Stockwerkeigentums. Hausverein Schweiz.
URL: <http://www.hausverein.ch/hausverein/artikel/Die+Verwaltung+des+Stockwerkeigentums/> (pridobljeno 21.4.2011)
- Varuh človekovih pravic. 2002. Posebno poročilo o problematiki najemnikov v denacionaliziranih stanovanjih. Ljubljana, januar 2002.
URL: <http://www.varuh-rs.si/index.php?id=473> (pridobljeno 3.3.2010)

- Walberg, D., Holz, A., Gniechwitz, T., Schulze, T. 2011. Wohnungsbau in Deutschland – 2011 Modernisierung oder Bestandsersatz Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., Kiel.
URL: http://www.bdb-bfh.de/bdb/downloads/ARGE_Kiel_-_Wohnungsbau_in_Deutschland_2011.pdf (pridobljeno 2.7.2012)

OSTALI VIRI

- Berkopec, G. 1980. Oblikovanje samoupravnih družbenih odnosov. Dogovori:glasilo občine Ljubljana Center. letnik 8, številka 10.
- Finance – nepremičninski informator. 2010. Intervju Igor Drobež: Organiziranega najemnega trga v Sloveniji ni. Finance, 7. november 2010.
- Finance – nepremičninski informator. 2010. V Sloveniji se srečujemo z razpršenostjo lastništva in problemom revnih lastnikov. Finance, 10. januar 2010.
- Gorenčič, D. 2005. Financiranje stanovanjske gradnje z vidika nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in evropske izkušnje s pogodbenim varčevanjem. Magistrska naloga. Ljubljana, (D. Gorenčič): 75 str.
- Grandovec, M. 2005. Kaj lahko narediš, če ti življenje greni sosed – s smradom?. Večer (Maribor) 7. september 2005.
- Grašič, B. 2007. Vzdrževanje stanovanjskih stavb v sklopu upravljanja. Diplomaska naloga. Ljubljana, (B. Grašič): 80 str.
- Hegler, J. 2010. Odsotnost stanovanjske politike. Mladina (Ljubljana) 7. Maj 2010.
- Jeseničnik, M. 2009. Vloga notranjega upravnika – etažnega lastnika v večstanovanjski stavbi. Diplomaska naloga. Maribor, (M. Jeseničnik): 53 str.
- Juhart, M. 2008. Funkcionalno zemljišče skozi čas in predpise. Pravna praksa. Letnik 2008, številka 3: 22-25.
- Kocjančič, B. 2006. Izbira ukrepov obnove stanovanjske zgradbe s pomočjo večkriterijske metode odločanja. Diplomaska naloga. Ljubljana, (B. Kocjančič): 76 str.
- Kopušar, S. 2010. Upravniki do zadnjega diha. Delo – priloga Mag (Ljubljana) 19. April 2010.
- Molek, L., Gorjup, D., Berce-Bratko, B., Belec, M., Rakar, A., Černič, M., Mali, B., Marinšek, E., Jelenc, M. 1986. Strokovna izhodišča in kriteriji za ugotavljanje smotrnosti prenove na ravni naselij, delov naselij in objektov : [vmesno poročilo, prvi del]. Ljubljana: Urbanistični inštitut Republike Slovenije, 1 zv. (loč. pag.), ilustr.
- Perko, B. 2002. Tudi novi osnutek stanovanjskega zakona ne zagotavlja obnove večstanovanjskih hiš. Finance, 29. Januar 2002.

- Petelinšek, A. 2004. Intervju Srna Mandič: Divji slovenski stanovanjski trg. Delo – sobotna priloga (Ljubljana), 18. december 2004.
- Rakar, A. 1986. Nekateri vidiki gospodarjenja s stavbnimi zemljišči v ZR Nemčiji. Geodetski vestnik, letnik 30, številka 3: str. 191-198.
- Rakar, A. 1999. Upravljanje z nepremičninami - splošno : temeljni nivo. V: Modul: Upravljanje z nepremičninami - splošno. Projekt: Onix - World bank, Podprojekt: Training center (Izobraževalno središče za geomatiko). Ljubljana: Inštitut za geodezijo in fotogrametrijo FGG, 1999, str. 1-14

Zakonodaja

- Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu. UL RS, št. 108/2004.
- Obrazložitev predloga zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – skrajšani postopek.
URL: www.mop.gov.si/fileadmin/.../zakonodaja/...postopku/stanovanjskizakon.doc
(pridobljeno 3.5.2009)
- Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli. UL RS, št. 7/2010.
- Zvezna uredba o upravljanju stanovanjskih hiš. UL FLRJ, št. 52-432/53.

Statistični viri

- Dol, K. (ur.), Haffner, M. (ur.). 2010. Housing statistics in the European Union 2010. OTB - Research Institute for the Built Environment, Delft University of Technology.
- Gebäude und Wohnungen – Daten, Indikatoren, Wohnungen: Eigentümer. Wohnungen nach Eigentübertyp. 2001. Volkszählung Schweiz 2000. Neuchâtel, Bundesamt für Statistik Schweiz (BFS).
- Housing statistics in the EU. 2006. Eurostat yearbook. 2002-2006. Luxembourg, Eurostat.
- Income and living conditions in Europe. 2010. Luxembourg, Eurostat.

Internetni viri

- Erneuerungen, Um-, An- und Ausbauten. 2011.
URL: <http://www.stockwerk-eigentum.ch/erneuerungen-um-an-und-ausbauten> (pridobljeno 21.4.2011)

- GZS. 2005. Zaključki s posveta. 15. posvet Poslovanje z nepremičninami. 18-19.11.2004, Portorož.
URL:<http://posvetnepremicnine.gzs.si/pripone/9129/oei16946d9129.doc> (pridobljeno 21.4.2009)
- GZS. 2007. Ugotovitve in sklepi. 18. posvet Poslovanje z nepremičninami. 15-16.11. 2007, Portorož.
URL:<http://posvetnepremicnine.gzs.si/pripone/17955/oei36260d17955a9550a.doc> (pridobljeno 21.4.2009)