

Richard SENDI
Maša FILIPOVIĆ

Dejavniki uspešnega upravljanja, vzdrževanja in prenove stanovanj

Stanovanjsko upravljanje,
Stanovanjsko vzdrževanje,
Stanovanjska prenova,
Družinska hiša,
Večstanovanjska stavba,
Upravniki stanovanj,
Lastniki stanovanj

Housing management,
Housing maintenance,
Housing renewal,
Single-family housing,
Multi-family housing,
Housing managers,
Homeowners

Prenovitelna dela so pomembna za zagotovitev primerne kakovosti bivanja, vplivajo pa tudi na zunanjo podobo bivalnega okolja. Pri tem je uspešnost izvajanja teh dejavnosti odvisna od mnogih dejavnikov. V središču naše analize so razmere v Mestni občini Ljubljana, ki jih analiziramo na podlagi dveh raziskav, narejenih na to temo v zadnjem desetletju. Kot osnovno izhodišče za obravnavo problematike v tem prispevku izpostavljam dva glavna dejavnika, in sicer tip stanovanjske stavbe, v kateri živi določeno gospodinjstvo, ter glavne akterje na področju upravljanja, vzdrževanja in prenove. Tako v članku najprej predstavljamo analizo aktivnosti na področju prenove v Mestni občini Ljubljana ter slednjo primerjamo s Slovenijo. Ugotavljamo, v kolikšni meri so že bila izvedena renovitelna dela v zadnjem času, koliko anketiranci slednja še načrtujejo v bližnji prihodnosti ter kakšne so glavne ovire. Drugi del članka pa se osredotoči na večstanovanjske stavbe in dva glavna akterja pri prenovi – upravniki ter lastniki stanovanj. Predstavimo glavne probleme, s katerimi se srečujeta obe strani pri izvajanju renovitvenih dejavnosti.

The execution of housing renewal works is a prerequisite for guaranteeing an appropriate housing standard. Housing renewal also reflects on the external image of the residential environment. The efficiency of the conducting of these activities depends on several factors. In this paper, we present an analysis of the housing renewal situation in Ljubljana Municipality. The analysis is based on the results of two research projects conducted in this area in the last decade. The discussion is premised on two major aspects, namely, housing type and the main actors involved in management, maintenance and renewal activity. In the first part of the paper, we present an analysis of renewal activities in Ljubljana Municipality, with a simultaneous comparison with the situation in Slovenia as a whole. We use empirical findings to show how much renewal work has been accomplished in the past, how much is planned in the near future and the main obstacles encountered in this area. The second part of the paper focuses on refurbishment activity in the multi-family housing sector. Here, we identify two major actors, i.e., housing managers and homeowners. We discuss in detail the problems encountered by either of the two actors and an attempt is made at identifying the main factors that impact on the efficiency of the performance of housing management, maintenance and renewal activity.

1. Uvod

Stanovanjsko upravljanje, vzdrževanje in prenova je že dovolj utečeno in razvito področje študij, kar dokazuje dolg seznam tuje literature na to temo samo v zadnjem desetletju (med drugim: Balchin, 1996, Pearl, 1997; Power, 1999, Malpass in Murie, 1999; Goodlad, 1999; Saugeres in Clapham, 1999, Vestergaard, 1997; Andersen in Leather, 1999; Priemus, Dielman in Clapham, 1999; Bouldhewer, 1999; Turkington idr., 2004; Dogge in

Smeets, 2004; van Kempen, idr., 2006; Smith, 2006, Murie in Rowlands, 2006). Tudi pri nas je bilo na to temo v tem obdobju narejenih nekaj pomembnih raziskav in napisanih nekaj avtorskih prispevkov (Dimitrovska Andrews idr., 1999; Dimitrovska Andrews in Černič Mali, 2004; Sendi idr. 2004; Černič Mali idr., 2005; Sendi, 2005; Kos, 2005; Trček, 2005; Mandič idr. 2006; Sendi, 2006; Sendi, 2008 – v tisku). Problemu posveča pozornost vedno več raziskovalcev. Ne glede na različne poglede in pristope številnih avtorjev, ki so se

v zadnjem desetletju ukvarjali s temo, pa lahko ugotovimo, da med njimi prevladuje splošno prepričanje, da so problemi na tem področju pereči in da postajajo (predvsem v nekaterih centralnih in vzhodnoevropskih državah) vedno bolj akutni.

Uspešno upravljanje, vzdrževanje in prenovitvena dela so pomembna za zagotovitev primerne kakovosti bivanja, vplivajo pa tudi na zunanjo podobo bivalnega okolja. Prva pomembna ugotovitev pri tem je, da je uspešnost izvajanja teh dejavnosti odvisna od mnogih dejavnikov. Kot osnovno izhodišče za obravnavo te problematike v prispevku izpostavljam dva glavna dejavnika, in sicer tip stanovanjske stavbe, v kateri živi določeno gospodinjstvo ter glavne akterje na področju upravljanja, vzdrževanja in prenove.

Kar se prvega dejavnika tiče, lahko ugotovimo, da stanovanjsko gradnjo v Sloveniji označujeta predvsem dva glavna tipa stanovanjskih stavb, in sicer družinska hiša ter večstanovanjska stavba. Statistični podatki iz popisa 2002 kažejo, da 65 % gospodinjstev živi v enodružinskih hišah, ostala gospodinjstva pa v različnih oblikah tipologije večstanovanjske in druge stavbe. Ne glede na manjši odstotek gospodinjstev, ki živi v večstanovanjskih stavbah, je treba poudariti, da ta stanovanjski sektor predstavlja zelo pomemben segment stanovanjskega fonda predvsem v urbanih območjih. Žal pa moramo tudi ugotoviti, da ima ta tip stanovanjske stavbe pogosto več slabosti v primerjavi z enodružinsko hišo in je zaradi tega v tem sektorju tudi težje izvajati potrebna vzdrževalna in prenovitvena dela. Ena pomembnejših razlik med obema tipoma stanovanjskih stavb se kaže v načinu oz. postopku sprejemanja odločitve o izvedbi potrebnega vzdrževanja oz. prenove. Medtem ko lahko gospodinjstvo, ki živi v lastni družinski hiši samo, suvereno odloča kdaj in katero prenovitveno delo je treba izvesti, je v primeru gospodinjstev, ki živijo v večstanovanjskih stavbah, potrebno zagotoviti stoodstotno soglasje lastnikov stanovanj, ko gre za večja prenovitvena dela. Nekateri avtorji (npr. Littlewood in Munro, 1996) zagovarjajo tezo, da gospodinjstva, ki živijo v družinskih hišah, izvajajo vzdrževalna in prenovitvena dela pogosteje in učinkoviteje kot tista, ki živijo v večstanovanjskih hišah. Pri tem igra pomembno vlogo tudi ekonomski status, ki je v primeru večstanovanjskih stavb pogosto primerjalno šibkejši kot pri gospodinjstvih, ki živijo

v družinskih hišah. Primerjalno manjše sposobnosti vzdrževanja in prenove stanovanj in stanovanjskih zgradb je pri nas mogoče zaznati še posebej pri ekonomsko šibkejših gospodinjstvih, ki so prišla do lastništva stanovanj preko privatizacije bivših družbenih stanovanj.

Kar se drugega dejavnika tiče, lahko na področju upravljanja, vzdrževanja in prenove stanovanj v Sloveniji identificiramo dva glavna akterja, in sicer lastnike stanovanj in upravnike večstanovanjskih stavb. Lastniki stanovanj so tisti, ki nosijo odgovornost za (pravočasno) izvajanje vzdrževanja in prenove, nosijo tudi celotno finančno breme za te dejavnosti. Kot je že zgoraj ugotovljeno, vloga in dejanska aktivnost lastnikov stanovanj pri izvajanju vzdrževalnih in prenovitvenih del močno zavisi od tipa stanovanjske stavbe. Pri enodružinskih hišah je vloga lastnikov povsem jasna, njihova dejanska aktivnost zavisi le od njihovih lastnih, samostojnih odločitev. V primeru večstanovanjskih stavb pa je vloga posameznega lastnika kompleksnejša. Predstavlja sestavni del vlog vseh etažnih lastnikov stanovanj v določeni večstanovanjski stavbi. Ta vloga je posebej opredeljena z določbo stvarnopravnega zakonika, ki predpisuje, da mora etažni lastnik »v primernem času zagotoviti popravila v svojem delu v etažni lastnini, če je potrebno, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim delom zgradbe« (Ur. l. RS. št. 87-4360/2002).

Na drugi strani pa so upravniki večstanovanjskih stavb. Njihova vloga je ključna pri organizaciji in izvajanju prenovitvenih dejavnosti. Upravnike obravnavamo seveda le v zvezi z večstanovanjskimi stavbami.

V nadaljevanju predstavljamo analizo aktivnosti na področju prenove v Mestni občini Ljubljana. Viri podatkov, ki jih predstavljamo, so različne raziskave, ki so bile izvedene v zadnjih desetih letih, in sicer *Kriteriji in metode kompleksne prenove velikih stanovanjskih sosesk Mednarodne primerjave in izhodišča za Slovenijo* (Dimitrovska Andrews idr., 1999) ter Stanovanjska anketa 2005 (Mandič idr., 2006). Najprej je narejen pregled prenovitvenih dejavnosti v Ljubljani, pri čemer Ljubljano primerjamo s Slovenijo. Pri tem prenovi in ovire zanjo opazujemo tako v večstanovanjskih stavbah kot v hišah. V tej analizi ugotovljamo, v kolikšni meri so že bila izvedena prenovitvena dela v zadnjem

času ter koliko anketiranci slednja še načrtujejo v bližnji prihodnosti ter kakšne so glavne ovire.

Drugi del članka pa se osredotoči na večstanovanjske stavbe, na katere se vežejo določene posebnosti, povezane s prenovitvenimi procesi. V tem delu predstavljamo glavne probleme, s katerimi se srečujejo upravniki pri izvajanju svojega dela ter njihove predloge, kako stanje izboljšati. Slednje soočimo še z drugo stranjo, t. j. s težavami prenove z vidika lastnikov stanovanj. Predstavljamo oceno oz. mnenja lastnikov stanovanj v večstanovanjskih stavbah o kvaliteti dela upravnikov njihovih stavb ter ovirah za prenavo.

Na koncu poskušamo opredeliti dejavnike, ki negativno vplivajo na sposobnost oz. pripravljenost lastnikov za izvajanje vzdrževalnih in prenovitvenih dejavnosti ali jih v nekaterih primerih celo zavirajo ter razmišljamo o možnih ukrepih, ki iz teh ugotovitev izhajajo.

2. Izvedba prenovitvenih del v MOL

Uspešno upravljanje, vzdrževanje in prenovitvena dela so pomembna za zagotovitev pri-

merne kakovosti bivanja, vplivajo pa tudi na zunanjo podobo bivalnega okolja. Mestna podoba je torej izrazito odvisna od kakovosti in rednosti izvedbe prenovitvenih del, s čimer vpliva na turistično privlačnost ter zagotavlja kakovost bivanja prebivalcem mesta. V tem delu je narejen pregled stanja prenove v Mestni občini Ljubljana ter analiza izraženih potreb po prenovi na podlagi Stanovanjske ankete 2005 (Mandič idr., 2006), ki zagotavlja najnovejše podatke s tega področja. Hkrati so analizirane tudi glavne ovire za prenavo.

2.1 Stanje in izražene potrebe po prenovi v MOL

Kakšno je stanje v Ljubljani? Podatki kažejo, da je v zadnjih 5 letih dve tretjini anketirancev že izvajalo večjo prenavo ali popravilo hiše zaradi dotrajanosti. Pri tem so najpogostejše popravljali dvigalo in streho. Če primerjamo Ljubljano in Slovenijo, je v Ljubljani nekoliko višji delež takih, ki so že izvajali nekatera prenovitvena dela (glej preglednico 1).

Približno petina (do tretjina) anketirancev iz Ljubljane je tudi menila, da bi bilo v prihodnje nujno popraviti posamezne dele stavb, pri čemer izstopata fasada (30 %) in instalacije (28 %).

Preglednica 1: Prenova – primerjava Ljubljane s Slovenijo

		Ljubljana (n = 648) (%)	Slovenija (n = 4008) (%)
Ali ste v zadnjih petih letih na vaši hiši kaj večjega popravljali ali zamenjali zaradi dotrajanosti?*	da	66,4	57,1
	ne	33,6	42,9
Ali ste v zadnjih petih letih kaj popravili ali zamenjali?*		(n = 430)	(n = 2266)
	da, streho	66,3	62,3
	da, fasado	27,5	30,6
	da, dvigalo	85,5	82,4
	da, instalacije	39,7	46,0
Ali bi bilo kaj nujno popraviti v prihodnje?		(n = 648)	(n = 4008)
	da, streho	21,3	33,8
	da, fasado	29,5	34,2
	da, dvigalo***	18,8	21,9
	da, instalacije	27,9	26,2

* Podani so le deleži, ki so odgovorili, da pri posameznih naštetih popravilih (torej, da so popravili ali pa da bi bilo potrebno popraviti).

** Na vprašanje o delih hiše, ki so se popravljali, so odgovarjali le tisti, ki so na vprašanje: »Ali ste v zadnjih petih letih na vaši hiši kaj večjega popravljali ali zamenjali zaradi dotrajanosti?« odgovorili da.

*** Glede popravila dvigala so odgovarjali le tisti, ki imajo v stavbi dvigalo.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, FDV IDV, CDB

Potrebe po prenovitvenih delih se običajno povezujejo z letom izgradnje stavbe, saj se z njenim staranjem potreba po prenovitvenih in vzdrževalnih delih večja, obenem pa je

bila kakovost gradnje v določenem obdobju tudi nekoliko nižja. Izvedba in potreba po prenovi glede na leto izgradnje stavbe je predstavljena v preglednici 2.

Preglednica 2: Prenova glede na leto izgradnje stavb

		Leto izgradnje stavbe		
		do1949 (n = 112) (%)	1950–1969 (n = 186) (%)	1970 in kasneje (n = 310) (%)
Ali ste v zadnjih petih letih na vaši hiši kaj večjega popravljali ali zamenjali zaradi dotrajanosti?	da	70,5	71,0	63,0
	ne	29,5	29,0	37,0
Ali ste v zadnjih petih letih kaj popravili ali zamenjali?*		(n=79)	(n = 132)	(n = 195)
	da, streho	62,5	65,2	68,7
	da, fasado	35,4	28,8	26,0
	da, dvigalo	((100,0))	90,0	84,3
	da, instalacije	53,2	38,2	36,1
Ali bi bilo kaj nujno popraviti v prihodnje?		(n = 112)	(n = 186)	(n = 310)
	da, streho	26,6	22,7	19,1
	da, fasado	40,5	30,3	23,6
	da, dvigalo***	((33,3))	10,6	22,2
	da, instalacije	25,5	37,6	24,9

** Na vprašanje o delih hiše, ki so se popravljali, so odgovarjali le tisti, ki so na vprašanje: »Ali ste v zadnjih petih letih na vaši hiši kaj večjega popravljali ali zamenjali zaradi dotrajanosti?« odgovorili da.

*** Glede popravila dvigala so odgovarjali le tisti, ki imajo v stavbi dvigalo.

(()) Pomeni, da so podatki nezanesljivi zaradi majhnega n.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, FDV IDV, CDB.

Preglednica 3: Prenova glede na tip stavbe

		Tip stavbe			
		stolpnica, blok (n=227) (%)	blok (do 4 nad.) (n = 188) (%)	družinska hiša (n = 156) (%)	drugačna več- stan. hiša (n = 75) (%)
Ali ste v zadnjih petih letih na vaši hiši kaj večjega popravljali ali zamenjali zaradi dotrajanosti?	da	71,8	64,4	66,7	54,7
	ne	28,2	35,6	33,3	45,3
Ali ste v zadnjih petih letih kaj popravili ali zamenjali?*		(n = 162)	(n = 122)	(n = 104)	(n = 40)
	da, streho	61,5	73,6	66,0	63,4
	da, fasado	32,1	13,1	38,5	25,0
	da, dvigalo	86,9	((70,0))	—	—
	da, instalacije	37,3	31,4	47,1	55,0
Ali bi bilo kaj nujno popraviti v prihodnje?		(n = 227)	(n = 188)	(n = 156)	(n = 75)
	da, streho	15,4	22,6	22,7	31,4
	da, fasado	30,8	29,3	19,4	49,3
	da, dvigalo***	20,2	12,0	—	—
	da, instalacije	28,8	32,6	22,2	25

** Na vprašanje o delih hiše, ki so se popravljali, so odgovarjali le tisti, ki so na vprašanje: »Ali ste v zadnjih petih letih na vaši hiši kaj večjega popravljali ali zamenjali zaradi dotrajanosti?« odgovorili da.

*** Glede popravila dvigala so odgovarjali le tisti, ki imajo v stavbi dvigalo.

(()) Pomeni, da so podatki nezanesljivi zaradi majhnega n.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, FDV IDV, CDB

Preglednica 4: Prenova glede na lokacijo v mestu

	Ali ste v zadnjih petih letih na vaši hiši kaj večjega popravljali ali zamenjali zaradi dotrajanosti?	
	Da (%)	Ne (%)
V središču mesta (n = 173)	58,4	41,6
V drugi mestni četrti (n = 241)	75,5	24,5
Na obrobju mesta (n = 198)	62,1	37,9

Vir: Stanovanjska anketa 2005, FDV IDV, CDB

Zanimivo je, da ni velikih razlik v tem, ali so anketiranci v zadnjih petih letih kaj večjega popravljali ali zamenjali glede na leto izgradnje stavbe. Nekoliko nižji delež anketirancev, ki so kaj popravljali, je pri najmlajši skupini stavb, grajenih po letu 1970, vendar še vedno predstavlja skoraj dve tretjini. To lahko pojasnimo deloma tudi s slabo kakovostjo gradnje po letu 1970. Nekoliko večje razlike se pojavljajo glede na posamezne tipe stavb, kar je predstavljeno v preglednici 3.

Največ so že prenavljali anketiranci iz visokih večstanovanjskih stavb (72 %), najmanj pa tisti, ki živijo v drugačnih večstanovanjskih hišah [1] (55 %). Pri tistih iz družinskih hiš, ki so že prenavljali, prevladuje popravilo strehe in instalacij, medtem ko so prenovitvena dela v večstanovanjskih stavbah predvsem prenova strehe in dvigal. Zanimivo je, da že izvedena prenova fasad v manjših blokih precej zaostaja za ostalimi tipi stavb. Anketiranci iz stolpnice in tudi nižjih blokov poudarjajo potrebo po popravilu fasade in instalacij, saj jih je tretjina menila, da bi bilo to nujno potrebno v prihodnosti. Anketiranci iz drugačnih večstanovanjskih hiš pa poudarjajo, da bo v prihodnosti nujno popravilo strehe ter obnova fasade (pri slednji je izrazito velik odstotek anketirancev, namreč polovica).

Za vodenje mestne politike je pomembna tudi informacija o tem, kako se prenova razporeja

Preglednica 5: Pripravljenost nameniti denar za prenavo glede na dohodek gospodinjstva

	Ali ste pripravljeni nameniti denar za prenavo ali večja popravila?		Skupaj (%)
	Da (%)	Ne (%)	
Dohodek			
– do 150.000 sit (n = 72)	80,6	19,4	100,0
– nad 150.000 do vklj. 250.000 sit (n = 83)	75,9	24,1	100,0
– od 250.000 do vklj. 400.000 (n = 92)	82,6	17,4	100,0
– nad 400.000 (n = 63)	87,3	12,7	100,0
Tip stavbe			
– stolpnica ali blok s 5 in več nadstropji (n = 124)	78,2	21,8	100,0
– blok ali stolpič z do 4 nadstropji (n = 107)	82,2	17,8	100,0
– družinska hiša (n=66)	((87,9))	((12,1))	100,0
– drugačna večstanovanjska hiša (n = 46)	((78,3))	((21,7))	100,0
Starost stavbe			
– do 1949 (n = 64)	81,3	18,8	100,0
– 1949–1969 (n = 109)	85,3	14,7	100,0
– 1970 naprej (n = 156)	80,3	19,7	100,0
Starost anketiranca			
– do 34 let (n = 83)	69,9	30,1	100,0
– 35 do 64 let (n = 197)	84,3	15,7	100,0
– 65 let in več (n = 61)	86,9	13,1	100,0
Socialnoekonomska struktura prebivalcev v stavbi			
– podoben socialnoekonomski položaj (n = 67)	83,6	16,4	100,0
– mešano (n = 198)	79,3	20,7	100,0
Skupaj	81,4	18,6	100,0

Opomba: Na vprašanje so odgovarjali le tisti, ki menijo, da bodo popravila v prihodnosti nujna (npr. streha, fasada, dvigalo, instalacije).

Vir: Stanovanjska anketa 2005, FDV IDV, CDB

prostorsko. Največ prenovitvenih del je bilo izvedeno v mestnih četrtih, kar tudi ni presenetljivo, saj je tam večja koncentracija visokih večstanovanjskih stavb, te pa so se tudi največ obnavljale. Najmanj prenovitvenih del pa so izvajali anketiranci, ki živijo v središču mesta. To je področje z najstarejšimi stavbami (kjer pa je tudi možno, da so bila prenovitvena dela narejena že pred več kot 5 leti, kar z anketnim vprašanjem ne zajamemo).

2.2 Ovire za prenavo

Kot so pokazali zgornji podatki, navkljub dokajšnji stopnji že izvedene prenave anketiranci v veliki meri menijo, da še vedno obstaja večja potreba po prenovitvenih delih na njihovih stavbah. V tem delu bomo zato analizirali dejavnike, ki vplivajo, da do slednje še ni prišlo, in ugotavljali, ali obstaja nevarnost, da do prenave – navkljub potrebi – sploh ne pride.

Velika večina anketirancev (81 %), ki meni, da bodo v prihodnosti nujna določena popravila, je pripravljena nameniti denar za prenavo oz. izvedbo popravil. Vendar pa skoraj petina anketirancev, ki ni pripravljena nameniti denarja za prenavo, lahko pomeni pomembno oviro v tem procesu. Še posebej v večstanovanjskih stavbah, kjer je zahtevano 100 % soglasje lastnikov pri večjih prenovitvenih ali vzdrževalnih delih. Ta delež ljudi je torej lahko pomemben zaviralni dejavnik pri doseganju soglasja o prenavi.

Glede na tip stavbe ni večjih razlik v pripravljenosti nameniti denar za prenavo. Prav tako jih ni glede na starost stavbe, v kateri biva anketiranec ali socialnoekonomsko strukturo stanovalcev. Ta pripravljenost je visoka med vsemi dohodkovnimi razredi, najvišja pa je v najvišjem dohodkovnem razredu. Vendar pa ni izrazito nižja med tistimi z nižjimi dohodki. Pač pa je izrazito nižja med mlajšimi anketiranci. V teh primerih gre predvsem za mlade, ki se želijo v bližnji prihodnosti seliti in zato ne želijo investirati svojih finančnih sredstev v stavbo, iz katere se nameravajo odseliti [2].

Ovire lahko izhajajo tudi iz težav pri iskanju soglasja, iz slabega sodelovanja lastnikov stanovanj, iz slabega dela upravnikov, slabega prepoznavanja lastnih obveznosti, prepričanja posameznikov, da v prenavo ni vredno

vlagati ipd. Slednja so torej bolj subjektivne narave ali pa izhajajo iz urejenosti odnosov med posamezniki ter se vežejo na specifične situacije v večstanovanjskih stavbah. Slednje podrobneje naslavljam v nadaljevanju.

3. Prenava večstanovanjskih stavb

Kot smo omenili v uvodu, je položaj v večstanovanjskih stavbah specifičen, saj zahteva sodelovanje različnih akterjev za doseganje želenega rezultata – kakovostne prenave skupne stavbe. Pri tem se lahko pojavljajo različni problemi, ki izhajajo morda iz nedorečenih zakonski obveznosti posameznih akterjev ali pa nepripravljenosti za sodelovanje, nezmožnosti ipd.

V nadaljevanju predstavljamo dejavnike in ovire za prenavo v večstanovanjskih stavbah, pri čemer opazujemo dve plati zgodbe, t. j. z vidika dveh najpomembnejših akterjev, lastnikov in upravnikov.

3.1 Vloga upravnikov

Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 69/2003) določa, da morajo etažni lastniki v vsaki večstanovanjski stavbi, ki ima več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, določiti upravnika. V večstanovanjskih stavbah, kjer določitev upravnika ni obvezna in ta ni določen, pa morajo lastniki sami zagotoviti izvrševanje vseh poslov, ki po tem zakonu sodijo v krog opravljanja upravniških storitev. Vloga upravnika je določena v stanovanjskem zakonu (Ur. l. RS, št. 69/2003) in v stvarnopravnem zakoniku (Ur. l. RS, št. 87-4360/2002). Največja pomanjkljivosti pri tem je, da oba zakona določata le »*pooblastila upravnika*«, ničesar pa ni o »*dolžnostih upravnika*«. Med številnimi pooblastili, ki so naštet v obeh zakonih, velja v tem prispevku izpostaviti predvsem: sestavljanje obračuna stroškov upravljanja, skrb za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov ter pripravljanje načrtov vzdrževanja stavb in terminskih planov izvedbe teh načrtov.

Prva obširna analiza dejavnosti upravnikov večstanovanjskih stavb je bila narejena leta 1999 v okviru raziskovalnega projekta z naslovom »*Kriteriji in metode kompleksne*

preнове velikih stanovanjskih sosesk: Mednarodne primerjave in izhodišča za Slovenijo« (Dimitrovska Andrews idr., 1999). V raziskavi so bili zajeti vsi upravniki, ki so v tistem času upravljali večstanovanjske stavbe v enajstih največjih soseskah v Ljubljani. Z vprašalnikom, ki smo jim ga poslali, smo zbirali dve vrsti informacij: informacija o stanju, vzdrževanju in prenovi objektov ter informacija o prebivalcih in stanovanjski strukturi.

Za ugotavljanje stanja in dejavnosti vzdrževanja in preнове smo upravnikom zastavili naslednja vprašanja:

- Katera prenovitvena dela so bila izvedena na objektu/objektih v obdobju vašega upravljanja?
- Katera so načrtovana prenovitvena dela in kakšna je predvidena dinamika izvajanja teh del?
- Katere so glavne konstrukcijske/gradbene pomanjkljivosti objekta/objektov (npr: streha, izolacija, instalacije...)?
- Kakšni so odnosi med vami (upravniki) in lastniki oziroma najemniki stanovanj?
- S katerimi težavami se srečujete pri vašem delu:
 - a) glede sporazumevanja z lastniki oz. najemniki?
 - b) glede izvajanja samega upravljalkega dela (računi, neplačniki, tekoče vzdrževanje...)?
 - c) glede obstoječe zakonodaje na tem področju?
- Kaj predlagate kot nujno potrebne ukrepe na področju stanovanjskega upravljanja?

V nadaljevanju povzemamo odgovore, ki smo jih dobili od upravnikov na zastavljena anketna vprašanja.

3.1.1 Prenovitvena dela

Izvedena prenovitvena dela

Najbolj pogosto omenjena prenovitvena dela so bila izvedena na strehah in terasah. Obnova ali popravilo strehe ali teras je bilo opravljeno v vseh obravnavanih soseskah razen v eni od v raziskavi vključenih sosesk. Pogostost izvajanja popravil streh in teras kaže na splošno slabo izvedeno delo na teh delih pri gradnji večstanovanjskih hiš. Druga pogostejša prenovitvena dela so bila napravljena predvsem na fasadah in instalacijskih sistemih.

Predvidena prenovitvena dela

Kot predvidena prenovitvena dela je večina upravnikov navedla ista dela kot pri prejšnjem vprašanju. Možna razlaga za to je dejstvo, da so se ta dela takrat šele pred kratkim začela izvajati in so se v večini primerov še nadaljevala. Pri tem je treba upoštevati dejstvo, da dinamika izvajanja prenovitvenih del zavisi tudi – ali predvsem – od sposobnosti lastnikov določene večstanovanjske hiše, da se lahko pravočasno dogovorijo o potrebnih ukrepih vzdrževanja in preнове in načinu njihovega izvajanja.

3.1.2 Konstrukcijsko-gradbene pomanjkljivosti objektov

Dve tretjini upravnikov, ki so odgovorili na anketo, je navedlo problem zamakanja streh kot rezultat raznih pomanjkljivosti pri izvajanju gradbenih del na strehah in terasah. Popravila so bila potrebna pri skoraj vseh ravnih strehah in terasah. Težave, povezane s slabo izvedenimi fasadami, je navedla slaba polovica anketirancev, medtem ko se na tretjem mestu pojavile težave, ki so povezane z vodovodnimi in odtočnimi instalacijami.

3.1.3 Odnosi med upravniki in lastniki oziroma najemniki stanovanj

Velika večina upravnikov (88 %) je opisala odnose z lastniki kot dobre. Upravnica, ki je upravljala večstanovanjsko stavbo, v kateri je sama živela, je navedla, da ima odlične odnose z lastniki stanovanj v hiši. Eden od upravnikov je ocenil odnose z lastniki kot neke med dobro in slabo, eden pa kot slabe. Nobeden od upravnikov, ki so odgovorili na anketo, ni ocenil odnosov z lastniki kot zelo slabi.

3.1.4 Problemi upravljanja, vzdrževanja in preнове

Na to vprašanje smo (morda razumljivo) dobili dolg seznam različnih pritožb tako na račun lastnikov stanovanj kakor tudi na račun pomanjkljivosti na področju zakonodaje. Povzemamo najpogosteje izražene probleme.

Glede sporazumevanja z lastniki oziroma najemniki:

- Nezainteresiranost stanovalcev, saj se zborov lastnikov udeležuje le malo stanovalcev.
- Nezadostno razumevanje lastnikov za vlaganje v objekt; lastniki se vse preveč zavedajo svojih pravic, dolžnosti pa se premalo.

- Nekorekten odnos nekaterih lastnikov do upravnika in poskus uveljavljanja lastnih interesov.
- Prevelike želje nekaterih lastnikov glede na preskromno pripravljenost investiranja v prenavo.
- Nerazumevanje problematike in dela upravnika. Nekateri lastniki pričakujejo, da je upravnik dolžan pokriti vse stroške vzdrževanja in prenov z naslova »stroški upravljanja«.
- Nekateri lastniki so že v principu nastrojeni zoper upravnika in zato nimajo zaupanja v njegovo strokovno delo.
- Visoki stroški vzdrževanja in komunalnih prispevkov ter slab gmotni položaj velikega odstotka lastnikov povzročajo konflikte.
- Zaradi neurejenih razmerij med lastniki prihaja do različnih tolmačenj obveznosti lastnikov.
- Lastniki, katerim so bila stanovanja »praktično podarjena«, tako tudi spoštujejo stanovanje kot dobrino, sorazmerno s ceno, ki so jo plačali.

Glede izvajanja samega upravljalškega dela (izstavljanje in plačevanje računov, vzdrževanje, prenova...)

- Neplačevanje obratovalnih stroškov in stroškov upravljanja.
- Nezavednost lastnikov o svojih dolžnostih ki izhajajo iz lastništva stanovanja. Tukaj so zadeve dostikrat prepuščene iznajdljivosti in vztrajnosti peščice lastnikov in upravnika.
- Prepočasno spoznavanje dejstva, da so uporabniki stanovanj tisti, ki povzročajo stroške, tako obratovalne kot ostale, ne pa dobavitelji komunalnih storitev in upravnika.
- Nejasnosti glede stroškov, ki jih mora plačati najemnik.
- Odštevanje z računov posameznih stroškov, s katerimi se nekateri lastniki ne strinjajo kljub večinskemu soglasju.
- Izterjava neplačnikov preko sodišča poteka zelo počasi – v povprečju tri leta.
- Zaradi nesklepčnosti zborov lastnikov je upravnika pogosto prisiljen preko ankete iskati soglasje za večja prenovitvena dela. Tudi te ankete je večkrat potrebno ponoviti. Vse to pa podraži stroške upravljanja.
- Nestrokovnost lastnikov pri kontroli upravnika.
- Problemi, ki nastanejo ob preselitvah, ko upravniki rabijo kar nekaj časa, da pridobijo podatke o novih lastnikih in številu oseb v stanovanju.

- Usklajevanje dejavnosti v zvezi z ureditvijo skupnih naprav, ki so v upravljanju več upravnikov.
- Zahteve lastnikov po zasilnem krpanju zgradbe, samo da bo ceneje.

Glede obstoječe zakonodaje na tem področju

- Nedorečena stanovanjska zakonodaja oziroma odsotnost nekaterih pomembnih podzakonskih aktov. Za lastnike nepremičnin ni obvezujočih tehničnih normativov in standardov, ki bi predpisali obvezno vzdrževanje določenih elementov zgradb.
- Odsotnost zakonskih mehanizmov za učinkovito izterjavo neplačnikov preko sodišča. Sodišča pa izredno počasi delajo.
- Kupoprodajne pogodbe so v mnogih primerih pomanjkljive, ker jih pogosto sestavljajo šarlatani in ne strokovnjaki.
- Upravnika nima ustreznih zakonskih pooblastil za učinkovito opravljanje svojih dolžnosti.
- Zaradi upoštevanja določil Zakona o varstvu osebnih podatkov prihaja do kršenja pravic rednih plačnikov, saj se neplačnikov ne sme javno navajati.
- Nedorečeno lastninjenje parkirišč, okolice hiš, skupnih poti itd.

3.1.5 Povzetek odgovorov upravnikov

Stanovanjski zakon sicer jasno določa obveznosti in pristojnosti lastnikov, vendar predpostavlja, da se vsi lastniki zavedajo svojih pravic in dolžnosti. Sodeč po odgovorih upravnikov oz. njihovih izkušnjah je mogoče ugotoviti, da je takih »idealnih lastnikov« v praksi bolj malo. Nekateri lastniki se še ne zavedajo, da so z lastništvom stanovanj postali tudi solastniki skupnih delov in naprav objekta v svojem procentualnem deležu. Temeljni problem pri upravljanju je namreč miselnost oziroma nezavedanje lastnikov stanovanj, da jim lastnina nalaga predvsem obveznost in dolžnost, da v skupnem interesu zagotavljajo pogoje za normalno funkcioniranje in vzdrževanje objekta kot celote.

Večina upravnikov ugotavlja, da je izredno težko pridobiti vse lastnike k sodelovanju pri načrtovanju in gospodarjenju z objektom. Po trditvah enega od upravnikov se takega sestanka »udeležijo le kritiki, ki niso zadovoljni z visokimi računi oziroma položnicami in tisti, ki imajo osebne težave ter želje po prednostni obravnavi njihovih problemov«. Podobne

izkušnje je imel drugi upravnik, ki je ugotavljal, da »lastnikov v povprečju ne zanima, če zamaka s strehe. Če niso neposredno prizadeti, ne plačujejo investicij.«

Upravniki opozarjajo tudi na problem prepočasnega razvijanja zavesti pri lastnikih, da je potrebno zgradbe in njihove dele redno vzdrževati, da odlaganje vzdrževalnih posegov ni prihranek, temveč obratno. Večina lastnikov se namreč ne zaveda, da se cenene variante vzdrževalnih posegov ponavadi izkažejo za slabe in negospodarne.

Problem neplačnikov je bil ugotovljen skoraj v vseh sosekah, ki jih je naša raziskava pokrila. Neplačniki predstavljajo velik problem zagotavljanja likvidnosti za redno poravnavanje obveznosti do dobaviteljev. Nekatera naselja imajo že »kronične« neplačnike, ki že več let niso poravnali nobenega računa. Po navedbah enega od upravnikov se ti neplačniki ravnaajo po načelu »kaj nam pa morejo«. Izterjava neplačnikov je še posebej težavna v primerih, če je lastnik oziroma najemnik stanovanja nezaposlen in je potrebna izvršba z rubežem premoženja. V zvezi s tem problemom upravniki opozarjajo tudi na pogost pojav, ko lastnik stanovanje proda, ne da bi prej poravnal vse stanovanjske stroške. Upravniki se srečujejo s primeri, ko lastniki stanovanje prodajo, se odselijo neznano kam, za seboj pa pustijo velike dolgove. Izterjava je v takih primerih, če je sploh mogoča, dolgotrajna in povezana z velikimi stroški.

Ta problem je povezan tudi s pomanjkljivimi pooblastili, ki jih imajo upravniki glede pridobivanja podatkov o lastnikih oziroma najemnikih. Upravniki namreč nimajo pooblastila za pridobivanje takih podatkov iz uradnih registrov, lastniki pa jim jih niso dolžni sporočati. Brez točnega seznama vseh lastnikov in najemnikov pa upravniki ne morejo izstavljati računov in izterjati neplačanih obveznosti.

Pri večjih vzdrževalnih delih zakon zahteva, da mora zaradi priglasitve na upravni enoti z vzdrževalnimi deli soglašati večina lastnikov v solastniškem deležu. Težava pri tem je, da zbori lastnikov niso skoraj nikoli sklepčni in (včasih) morajo upravniki od lastnikov zbirati pisno soglasje v obliki ankete. Delo upravnika je še dodatno oteženo, ker se veliko lastnikov (predvsem bivših najemnikov) ne zaveda, da je vzdrževanje hiše kot celote njihova dolžnost in njihov strošek.

Zaradi slabega socialnega statusa ali drugih razlogov nekateri lastniki nasprotujejo tudi najbolj nujnim popravilom skupnih delov in naprav. To pa onemogoča pravočasno izvedbo nujnih del in popravil in se posledično nastala škoda samo še povečuje. Stanovanjska inšpekcija, ki je zato pristojna, pa žal ne ukrepa učinkovito oziroma za ukrepanje sploh nima pooblastil. V primeru, da se izbere sodna pot, pa se zadeve zavlečejo v nedogled.

Upravniki so opozorili tudi na problem večjih objektov, ki imajo več hišnih števil (vhodov) in s tem lahko tudi več upravnikov. Tu nastanejo težave pri organiziranju vzdrževalnih del (npr. fasada, streha, ki je skupna za cel objekt).

3.2 Vloga lastnikov

V zgornjem sestavku smo prikazali podatke, ki kažejo na izrazite probleme upravnikov pri prenavljanju stavb zaradi nesodelovanja lastnikov. V nadaljevanju predstavljamo obratni pogled, t. j. pogled lastnikov stanovanj na težave pri prenovitvenih delih. Podatki izhajajo iz Stanovanjske ankete 2005.

Anketirance iz večstanovanjskih stavb smo vprašali, kaj je po njihovem mnenju glavna ovira za učinkovito prenovo in vzdrževanje v njihovi stavbi. Rezultate prikazuje preglednica 6.

Anketiranci so kot glavno oviro za učinkovito prenovo navajali predvsem pomanjkanje finančnih sredstev (več kot tretjina). Z visokim deležem (petina anketirancev) pa temu odgovoru sledi nezmožnost dogovarjanja med lastniki. Da je nezmožnost dogovarjanja med lastniki velika težava, kaže tudi visok delež (36 %) anketirancev, ki pravi, da se o prenovi v njihovi stavbi težko dogovorijo. Med Ljubljano in Slovenijo ni večjih razlik pri nobenem od postavljenih vprašanj.

Glede na to, da se kaže kot večja težava dogovarjanje in iskanje soglasja med lastniki, je zanimivo preveriti, kakšno soglasje predlagajo anketiranci. Petina jih meni, da 100 %, torej tako, kot je zahtevano z zakonom. Večina anketirancev pa se je odločila za nižje odstotke. Dve tretjini je menilo, da je 75 % ali manj dovolj visoko soglasje, slaba petina pa je menila, da je dovolj celo manj kot 50 %.

V preglednici 8 so prikazane ovire za preno-vo glede na različne značilnosti stavb ter značilnosti gospodinjstev. S tem želimo pre-veriti, ali so te ovire razlikujejo glede na te značilnosti.

Zanimiv podatek je, da gospodinjstva z niz-kim dohodkom ne navajajo pogosteje po-manjkanja finančnih sredstev kot ovire za učinkovito preno-vo, čeprav slednji izstopa kot glavni razlog v vseh dohodkovnih skupi-nah. Tisti z višjimi dohodki pa nekoliko po-gosteje navajajo kot glavni razlog previsoko zahtevano soglasje lastnikov.

Mlajši anketiranci nekoliko pogosteje nava-jajo pomanjkanje finančnih sredstev ter nez-možnost dogovarjanja med lastniki. Pri sta-rejših pa je najpogostejši odgovor nič od na-štetega, iz česar bi morda lahko sklepali, da jih pri organiziranju prenovitvenih in vzdr-ževalnih del morda ovira starost in z njo po-vezane težave.

Glede na starost stavbe ni večjih razlik o na-vedenih ovirah za preno-vo, saj je povsod naj-večji razlog pomanjkanje finančnih sredstev. V starejših stavbah nekoliko izstopa nezmož-nost dogovarjanja med lastniki, v novejših pa je bolj izrazit (kot v starejših) problem brezbržnost do skupne lastnine. Slednji raz-

Preglednica 7: Predlogi za zahtevano soglasje lastnikov pri prenovi v Ljubljani

Kolikšno naj bo soglasje lastnikov pri prenovi?	N	deleži (%)
0–50 %	93	19,0
51–75 %	217	44,6
76–99 %	72	15,0
100 %	105	21,4
Skupaj	489	100

Vir: Stanovanjska anketa 2005, FDV IDV, CDB

log izstopa tudi pri stolpnica in višjih blo-kih v primerjavi z drugimi tipi stavb. V več-stanovanjskih hišah pa nekoliko izstopata nezmožnost dogovarjanja med lastniki ter pomanjkanje finančnih sredstev.

V stavbah, glede katerih anketiranci ocenju-jejo, da živijo stanovalci iz različnih social-noekonomskih slojev, je nekoliko večji delež takih, ki poudarjajo problem brezbržnosti do skupne lastnine. Drugače večjih razlik ni in pomanjkanje finančnih sredstev ostaja v obeh primerih (t. j. socialnoekonomsko me-šanih in homogenih stavbah) najbolj pou-darjena ovira za preno-vo.

V primerjavi z mlajšimi ali premožnejšimi so starejši in tisti z nižjimi dohodki nekoliko

Preglednica 6: Ovire za preno-vo – primerjava Ljubljane in Slovenije

	Ljubljana (n = 473) (%)	Slovenija (n = 1672) (%)
Kaj od naštetega je po vašem mnenju glavna ovira za učinkovito preno-vo ali obnavljanje v vaši stavbi?		
– previsoko zahtevano soglasje lastnikov stanovanj	6,4	5,4
– pomanjkanje finančnih sredstev	35,1	41,7
– brezbržnost do skupne lastnine	10,9	10,1
– nezmožnost dogovarjanja med lastniki	20,3	17,5
– slab upravnik	6,1	6,0
– nič od tega	21,1	19,3
Skupaj	100,0	100,0
Kako se v vaši hiši o potrebni prenovi običajno dogovorite?		
– lahko	43,4	46,4
– težko	36,4	38,9
– se ne dogovorimo	6,3	5,3
– prenova ni potrebna	13,9	9,4
Skupaj	100,0	100,0

Opomba: Na vprašanje odgovarjajo le tisti, ki živijo v večstanovanjskih stavbah.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, FDV IDV, CDB

pogosteje menili, da se lahko dogovorijo o prenovi. Še posebej izstopa skupina mladih, ki je nadpovprečno pogosto izbrala odgovor »se ne dogovorimo«. Glede na leto izgradnje in tip stavbe ni večjih razlik. Izstopa pa visok delež (skoraj desetina) anketirancev iz stolpnic ali višjih blokov, ki se o prenovi sploh ne uspe dogovoriti.

Upravniki imajo pomembno vlogo pri izvajanju prenovitvenih del. Kot opozarjata Murrie in Rowlands (2006), je potrebno dolgoročno načrtovanje vzdrževalnih in prenovitvenih del, ki je del upravniških nalog. Načrtovanje vzdrževalnih del omogoča večjo finančno varnost tako za upravnika kot tudi za stanovalce. Zato je pomembna vključitev stanovalcev v načrtovanje vzdrževalnih in

prenovitvenih del in tudi njihovih stroškov, saj je s tem povezana tako pripravljenost za prenavo, kakor tudi finančne obremenitve, ki iz obnove izhajajo.

Težave z upravniki se ne kažejo kot velike, saj je le 6 % anketirancev menilo, da je ovira za učinkovito prenavo pri njih slab upravnik. Vendar pa je vloga upravnika lahko zelo pomembna pri ustvarjanju soglasja in pri prenovitvenih delih. Zato je pomembno vedeti, kolikšen delež stavb sploh ima upravnik. Poleg tega je pomembno za vzdrževanje tudi redno vplačevanje v rezervni sklad in potencialni konflikti, do katerih lahko pride pri plačevanju vzdrževanja. Podatke za Ljubljano bomo pri tem primerjali s podatki za celotno Slovenijo. Rezultati so podani v preglednici 10.

Preglednica 8: Ovine za prenavo glede na dohodek, starost, tip in starost stavbe ter socioekonomsko struktura stanovalcev

	Kaj od naštetega je po vašem mnenju glavna ovira za učinkovito prenavo ali obnavljanje v vaši stavbi?					
	previsoko zahtevano soglasje lastnikov stanovanj (%)	pomanjkanje finančnih sredstev (%)	brezbrižnost do skupne lastnine (%)	nezmožnost dogovarjanja med lastniki (%)	slab upravnik (%)	nič od tega
Dohodek gospodinjstva						
– do 625,94 € (n = 58)	1,2	36,6	4,9	19,5	4,9	32,9
– nad 625,94 € do vklj. 1.043,33 € (n = 108)	2,8	32,4	16,7	20,4	4,6	23,1
– od 1.043,33 € do vklj. 1.669,17 € (n = 116)	7,8	43,1	13,8	18,1	6,0	11,2
– nad 1.669,17 € (n = 69)	14,5	31,9	4,3	20,3	5,8	23,2
Starost anketiranca						
– do 34 let (n = 106)	6,6	38,7	9,4	20,8	8,5	16,0
– 35 do 64 let (n = 235)	6,8	35,3	10,6	22,6	5,1	19,6
– 65 let in več (n = 70)	4,3	28,6	14,3	12,9	4,3	35,7
Leto izgradnje stavbe						
– do 1949 (n = 64)	4,8	38,7	6,5	27,4	3,2	19,4
– 1949–1969 (n = 128)	7,0	38,3	11,7	18,0	4,7	20,3
– 1970 naprej (n = 203)	6,4	32,0	12,3	19,7	5,9	23,6
Tip stavbe						
– stolpnica ali blok s 5 in več nadstropij (n = 178)	7,3	33,7	14,0	20,8	5,6	18,5
– blok ali stolpič z do 4 nadstropji (n = 175)	6,3	34,9	10,3	17,7	6,9	24,0
– drugačna večstanovanjska hiša (n = 62)	3,2	40,3	4,8	27,4	3,2	21,0
Socialnoekonomsko struktura stanovalcev						
– podoben socialnoekonomski položaj (n = 112)	6,3	33,9	4,5	17,9	9,8	27,7
– mešano (n = 288)	5,9	36,5	12,8	21,5	5,2	18,1

Opomba: Na vprašanje odgovarjajo le tisti, ki živijo v večstanovanjskih stavbah.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, FDV IDV, CDB

Velika večina anketirancev (88 %) ima upravnika ter tudi plačuje v rezervni sklad (80 %). Negativen podatek za načrtovanje kakovostne prenove je, da petina anketirancev ne plačuje in da se dobri četrtini anketirancev plačevanje v rezervni sklad sploh ne zdi potrebno. Pri tem je potrebno tudi opozoriti, da je rezervni sklad namenjen le za poravnavo stroškov vzdrževanja, ni pa ga mogoče uporabiti za prenovitvena dela, ki jih zakon sploh ne omenja (Sendi, 2006). Vendar pa ta nepripravljenost kaže na negativen odnos do vzdrževalnih in prenovitvenih del. Tako tudi skoraj polovica anketirancev pravi, da v hiši kak stanovalec dalj časa ni prispeval k stroškom za vzdrževanje. V 44 % primerov je to vodilo do manjših ali večjih konfliktov. Delo upravnika je med drugim

tudi zagotavljanje, da vsi stanovalci prispevajo v rezervni sklad. Neplačevanje ima namreč negativne posledice – za samo prenovo in vzdrževalna dela (ki se težko izvajajo, če veliko stanovalcev ne prispeva) ter za sodelovanje med stanovalci.

Do primerov, ko kdo od stanovalcev ne prispeva k stroškom vzdrževanja ali obratovanja, pogosteje prihaja v novejših stavbah in v stolpnicaх ali višjih blokih. Vendar pa so precej pogostejši hujši konflikti v starejših stavbah in drugačnih večstanovanjskih hišah. V slednjih se zdi situacija neplačevanja nekoliko manj pogosta, vendar pa precej pogosteje vodi v večje konflikte.

Preglednica 9: Dogovarjanje glede na dohodek, starost, tip in starost stavbe

	Kako se v vaši hiši o potrebni prenovi običajno dogovorite?				Skupaj (%)
	lahko (%)	težko (%)	se ne dogovorimo (%)	prenova ni potrebna (%)	
Starost anketiranca					
– do 34 let (n=131)	40,5	25,2	12,2	22,1	100,0
– 35 do 64 let (n=245)	40,8	44,9	4,1	10,2	100,0
– 65 let in več (n=89)	55,1	28,1	4,5	12,4	100,0
Dohodek					
– do 625,94 € (n = 69)	54,2	31,3	2,1	12,5	100,0
– nad 625,94 € do vklj. 1.043,33 € (n = 111)	43,2	36,9	8,1	11,7	100,0
– od 1.043,33 € do vklj. 1.669,17 € (n = 134)	40,3	34,3	9,7	15,7	100,0
– nad 1.669,17 € (n = 73)	46,6	37,0	4,1	12,3	100,0
Tip stavbe					
– stolpnica ali blok s 5 in več nadstropij (n=211)	39,8	33,2	9,5	17,5	100,0
– blok ali stolpič z do 4 nadstropji (n=187)	47,6	39,6	3,2	9,6	100,0
– drugačna večstanovanjska hiša (n=70)	44,3	37,1	4,3	14,3	100,0
Leto izgradnje stavbe					
– do 1949 (n=65)	43,1	49,2		7,7	100,0
– 1949–1969 (n=139)	46,0	33,1	9,4	11,5	100,0
– 1970 naprej (n=237)	42,6	35,4	4,2	17,7	100,0
Socialnoekonomska struktura stanovalcev					
podoben socialnoekonomski položaj (n=128)	43,0	34,4	3,9	18,8	100,0
mešano (n=315)	43,2	39,0	5,7	12,1	100,0
N	n = 193	n = 162	n = 23	n = 63	n = 441

Opomba: Na vprašanje odgovarjajo le tisti, ki živijo v večstanovanjskih stavbah.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, FDV IDV, CDB

Preglednica 10: Prisotnost upravnika in pripravljenost za vzdrževanje – primerjava Slovenije in Ljubljane

	Ljubljana (n = 504) (%)	Slovenija (n = 4009) (%)
Ali imate upravnika?		
– da	87,6	80,7
– ne	12,4	19,3
Skupaj	100,0	100,0
Ali plačujete v rezervni sklad?		
– da	80,5	73,4
– ne	19,5	26,6
Skupaj	100,0	100,0
Ali se vam zdi plačevanje v rezervni sklad potrebno?		
– da	73,4	76,0
– ne	26,6	24,0
Skupaj	100,0	100,0
Ali v vaši hiši kak stanovalec že dlje časa ni prispeval k stroškom za vzdrževanje?	(n = 333)	(n = 1652)
– da	44,4	42,7
– ne	55,6	57,3
Skupaj	100,0	100,0
Ali je zaradi neplačevanja stroškov za vzdrževanje ali prisvajanja prostorov prišlo v hiši do**	(n = 188)	(n = 707)
– hujših konfliktov	12,6	10,2
– manjših konfliktov	31,3	32,5
– ali pa ni bilo konfliktov	56,0	57,3
Skupaj	100,0	100,0

Opomba: Na vprašanje odgovarjajo le tisti, ki živijo v večstanovanjskih stavbah.

** Na vprašanje odgovarjajo le tisti, ki so predhodno odgovorili, da je v hiši kak stanovalec, ki že dlje časa ni prispeval k stroškom za obratovanje ali pa si je prilastil kak skupni prostor v hiši.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, FDV IDV, CDB

4. Sklepi

V članku smo prikazali, kakšno je stanje prenovitvenih dejavnosti v MOL in analizirali nekatere ovire za njihovo izvedbo. Podatki kažejo, da je velik del anketirancev (dve tretjini) že izvajal določena prenovitvena dela, hkrati pa se kaže še vedno velika potreba po prenovi v prihodnosti.

Pri tem smo v analizah posebno pozornost namenili večstanovanjskim stavbam, saj je pri njih potrebna za izvedbo prenovitvenih del soglasje med lastniki in upravnikom. Upravniki navajajo različne ovire za prenavo, ki smo jih kategorizirali v tri skupine, in sicer ovire, povezane s sporazumevanjem z lastniki (ali najemniki stanovanj), ovire, povezane z izvajanjem upravljalškega dela ter zakonodajne ovire.

Seveda pa je ključni dejavniki prenove tudi sama starost stanovanjskega sklada, kakovost gradnje in materialov ter instalacij. Kot opozarjajo mnogi avtorji, je tudi pri nas kakovost gradnje v nekaterih stanovanjskih stavbah, zgrajenih po letu 1970, nekoliko slabša, kar poveča potrebo po prenovitvenih delih (glej: Sendi, 2006; Dimitrowska Andrews in Sendi, 2001).

Analize odgovorov o ovirah za prenavo, kot jih vidijo lastniki, pa so pokazale, da bi morala mestna politika posvetiti posebno pozornost naslednjim področjem:

Preglednica 11: Konflikti zaradi neprispavanja k stroškom glede na tip in starost stavbe

	Ali v hiši kak stanovalec dlje časa ni prispeval k stroškom za obratovanje ali vzdrževanje?		Ali je zaradi neplačevanja ali prisvajanja prostorov prišlo v hiši do*	
	Da (%)	Ne (%)	hujših ali manjših konfliktov (%)	ni bilo konfliktov (%)
Leto izgradnje stavbe				
– do 1949 (n = 60)	30,0	70,0	((60,0))	((40,0))
– 1949–1969 (n = 100)	44,0	56,0	40,7	59,3
– 1970 naprej (n = 163)	51,5	48,5	42,2	57,8
Tip stavbe				
– stolpnica ali blok s 5 in več nadstropji (n = 127)	57,5	42,5	44,0	56,0
– blok ali stolpič z do 4 nadstropji (n = 141)	39,7	60,3	37,3	62,7
– drugačna večstanovanjska hiša (n = 65)	29,2	70,8	((63,6))	((36,4))

Opomba: Na vprašanje odgovarjajo le tisti, ki živijo v večstanovanjskih stavbah.

* Na vprašanje odgovarjajo le tisti, ki so predhodno odgovorili, da je v hiši kak stanovalec, ki že dlje časa ni prispeval k stroškom za obratovanje ali pa si je prilastil kak skupni prostor v hiši.

(()) Pomeni, da so podatki nezanesljivi zaradi majhnega n.

Vir: Stanovanjska anketa 2005, FDV IDV, CDB

- **Finančni dejavniki** so največja ovira za prenovo. Tako namreč meni več kot tretjina anketirancev. To je torej področje, v katerem se mora mestna politika najbolj usmeriti.
- Druga največja ovira za prenovo je **nezmožnost dogovarjanja med lastniki**. Petina anketirancev to namreč navaja kot največjo oviro. Poleg tega se več kot tretjina anketirancev iz večstanovanjskih stavb težko dogovori o prenovi. Mestna politika bi morala to upoštevati in morda na tem mestu spodbuditi vlogo upravnikov pri aktivnem iskanju soglasja za prenovitvena dela.
- Večstanovanjske hiše imajo najmanj izvedene prenove in hkrati velik delež anketirancev meni, da bo prenova v prihodnje potrebna. Kot ovire navajajo predvsem pomanjkanje finančnih sredstev, vendar je izredno visok delež tudi takih, ki opozarjajo na nezmožnost dogovarjanja med lastniki (delež je večji kot pri večstanovanjskih stavbah, kot so bloki ali stolpnice). Tako bi torej bili poleg finančnih ukrepov za olajšanje finančnega bremena prenove nujni **ukrepi, ki bi olajšali dogovarjanje med lastniki v večstanovanjskih hišah**.
- Posebni **instrumenti** bi morali biti oblikovani za vzpodbujanje pripravljenosti ljudi k prenovi. Petina anketirancev namreč ni pripravljena nameniti denarja za prenovo ali večja popravila in zaradi neplačil stroškov za vzdrževanje (in zaradi skupnih prostorov) prihaja tudi do konfliktov (v skoraj polovici primerov). Petina anketirancev tudi ne plačuje v rezervni sklad. Tu gre morda za slabo prepoznavanje lastne odgovornosti lastnikov za vzdrževanje in prenavljanje skupnih prostorov in celotne stavbe kot posledica hitro pridobljenega lastniškega statusa. Na to opozarjajo tudi odgovori upravnikov.

dr. Richard Sendi, univ. dipl. inž. arh., Urbanistični inštitut Republike Slovenije

E-pošta: richard.sendi@uir.s.si

dr. Maša Filipović, univ. dipl. kom., Fakulteta za družbene vede, Univerza v Ljubljani

E-pošta: masa.filipovic@fdv.uni-lj.si

Opombe

[1] Drugačne večstanovanjske hiše zajemajo stavbe, ki se ne uvrščajo v kategorijo stolpnice ali bloka s 5 ali več nadstropji, bloka ali stolpiča z do 4 nadstropji ter družinsko hišo. Običajno gre za večje, starejše enodružinske hiše, ki so bile prenovljene oz. spremenjene v večstanovanjsko hišo.

[2] Največ selivcev (t. j. tistih, ki so odgovorili, da je v naslednjih 5 letih zelo verjetna njihova selitev) je namreč ravno med mladimi (do 34 let). Med selivci pa je pripravljenost nameniti denar za prenovo precej nižja (t. j. le 65 % bi jih namenilo, medtem ko je med tistimi, ki menijo, da njihova selitev ni zelo verjetna, ta delež 85 %).

Literatura

Andersen, H.S. in Leather, P. (ur.) (1999): *Housing renewal in Europe*. Bristol: The Policy Press

Balchin, P. (ed) (1996): *Housing policy in Europe an introduction*. London: Routledge

Boelhouwer, P. (1999): International comparison of social housing management in Western Europe. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 14(3) 225–240

Černič Mali, B., Sendi, R., Boškič, R., Goršič, N. (2005): Large Housing Estates in Ljubljana and Koper, Slovenia. Opinions of residents on recent developments. Restate report 4g. Utrecht: Faculty of Geosciences, Utrecht University

Dimitrovska Andrews, K., Sendi, R., Jarc, D., Cotič, B., Pichler Milanović, N., Černič Mali, B., Dalla Valle, S. (1999) Kriteriji in metode kompleksne prenove velikih stanovanjskih sosesk: Mednarodne primerjave in izhodišča za Slovenijo. Ljubljana, Urbanistični inštitut RS

Dimitrovska Andrews in Černič Mali, (2004) v Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (ed.) (2004): *High-rise housing in Europe: Current trends and future prospects*. Delft: Delft University Press

Dimitrovska Andrews, K., Sendi, R. (2001): Large housing estates in Slovenia: a framework for renewal. *European journal of housing policy*. 1 (2) 233–255

Dogge, P. in Smeets, J. (2004): Housing management and creation of customer value. *Open House International* 29(3), September 2004

Državni zbor RS (2002): Stvarnopravni zakonik. Ur.l. RS. št. 87-4360/2002

Državni zbor RS (2003): Stanovanjski zakon. Ur.l. RS, št. 69/2003

Goodlad, R. (1999): Housing management matters: Citizenship and managerialism in the new welfare market. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 14(3), 241–256

Kos, D. (2005): Participativna prenova mesta. *Urbani izziv*, 2005, let. 16, št. 2., str. 16–23

Littlewood, A., in Munro, M. (1996): Explaining disrepair: Examining owner occupiers' repair and maintenance behaviour. *Housing Studies* 11(4), 503–525

Mandič, S., Hlebec, V., Cirman, A., Dimitrovska Andrews, K., Filipović, M., Kos, D., Sendi, R. (2006): Razvojno raziskovalni projekt: stanovanjska anketa: zaključno poročilo. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, FDV, Inštitut za družbene vede

Malpass, P. in Murie, A. (1999): *Housing policy and practice*. London: Macmillan

Pearl, M. (1997): *Social Housing Management. A Critical Appraisal of Housing Practice*. London, Macmillan

Power, A. (1999): *Estates on the Edge. The Social Consequences of Mass Housing in Northern Europe*. London: Macmillan Press Ltd.

- Priemus, H., Dielman, F. in Clapham, D. (1999): Current developments in social housing management. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 14(3), 211–223
- Saugeres, L. In Clapham, D. (1999): Themes and contradictions in housing management: An analysis of bureaucratic discourse. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 14(3). 257–276
- Sendi, R., Dimitrovska Andrews K., Šuklje Erjavec, I., Cotič, B., Tominc, B., Višnar, K., Bizjak, I., Kos, D., Trček, F., Cirman, A., Lutman, M., Vrabc, M. (2004): *Prenova stanovanjskih sosek v Ljubljani*. Ljubljana, Urbanistični inštitut Republike Slovenije
- Sendi, R. (2005): Sodelovanje stanovalcev kot pogoj za uspešno izvedbo prenove stanovanjskih sosek. Ljubljana, *Urbani izziv*, 2005, let.16, št 2. str. 5–15
- Sendi, R. (2006): Dimenzija upravljanja, vzdrževanja in prenove stanovanj in stanovanjskega okolja. V: Mandič, S., Hlebec, V., Cirman, A., Dimitrovska Andrews, K., Filipovič, M., Kos, D., Razvojno raziskovalni projekt: stanovanjska anketa: zaključno poročilo. Ljubljana: Univerza v Ljubljani, FDV, Inštitut za družbene vede
- Sendi, R. (izide 2008): From Tenants to Homeowners: Privatised Housing Management Practices in Slovenia. V: Gruis, V.H., Nieboer, N., Tsenkova, S. The Management of Privatised Housing. Oxford, Blackwell Publishing
- Smith, R. (2006): Housing stock transfer: Investigating in renewal as a tool for sustainable regeneration. *Housing studies*, 21(2), 269–282
- Trček, F. (2005): Sociološka anketna raziskava. Prenova stanovanjskih sosek v Ljubljani – Savsko naselje. *Urbani izziv*, 2005, let.16, št 2. str. 24–35
- Turkington, R., van Kempen, R., Wassenberg, F. (ed.) (2004): *High-rise housing in Europe: Current trends and future prospects*. Delft: Delft University Press
- Van Kempen, R., Murie, K., Knorr-Siedow, T., Tosics, I. (2006): *Regenerating large housing estates in Europe*. A guide to better practice. Utrecht, Urban and Regional Research centre Utrecht
- Vestergaard, H. (1997): From Physical Improvement Towards Integrated Approaches in the Danish Programmes for Large Estates
- Murie, A. in Rowlands, R. (2006): Housing management. v Van Kempen, R., Murie, A., Knorr-Siedow, T., Tosics I. (ur): *Regenerating large housing estates in Europe: a guide to better practice*. Restate. Urban and regional centre Utrecht