

Stanislav Sotlar: »Najemnino vračamo nazaj v stanovanja.«

S Stanislavom Sotlarjem, direktorjem Spektra, smo govorili o poslovanju podjetja, ki skrbi kar za 4000 zasavskih stanovanj, o tem, kako na delo vpliva novi lastnik podjetja Stanovanjski sklad Republike Slovenije (javni sklad), o sodelovanju s stanovalci, pa tudi o oživljanju Njive in nekaterih drugih projektih.

Kakšna je trenutna slika poslovanja Spektra?

Pravzaprav, kar se poslovanja tiče, v Spektru v primerjavi s prejšnjim letom ni bistvenih sprememb. Kot veste, smo prodajo stanovanj ustavili. S 1. januarjem 2019 nas je redno zaposlenih 19. Prihodki znašajo dobrih 3,2 mio evrov, načrtovana investicijska vlaganja več kot milijon evrov, načrtovani stroški tekočega vzdrževanja pa prav tako dober milijon. Načrtovane vrednosti v letu 2019 so podobne, kot so bile realizirane v letu 2018. Glavna dejavnost družbe je oddajanje stanovanj v najem, naslednja pa upravljanje stanovanj. V lasti Spektra je nekaj čez 2000 stanovanj, še enkrat toliko jih družba upravlja.

Samo v zasavskih občinah ali tudi kje druge?

Celovita obnova Njive je ocenjena na približno osem milijonov evrov, česar pa Spekter sam v tem trenutku ni sposoben izvesti. Potrebno bo najti skupno zgodbo z občino. In če bo v končni fazi prišlo do adaptacije, bo potrebno najti tudi druge vire financiranja.

prenov, pridobiti še sredstva, ki so na voljo s strani države, ekološkega sklada. Spekter kot izvajalec storitve upravljanja sodeluje v celotnem postopku: od načrtovanja obsega prenove, izbire izvajalca in urejanja financiranja celotnega postopka do spremljanja izvajanja del s ciljem, da se dela izvedejo v skladu z željami etažnih lastnikov. Spektrovo osnovno načelo je, da skuša v največji meri slediti predlogom etažnih lastnikov.

Kakšno je načelo Spektra pri manjših popravilih? S kom sodelujete?

V okviru podjetja imamo operativne upravlnike, ki skrbijo za stanovanja na terenu. Postopek se razlikuje, če gre za stanovanja v lasti Spektra. Če to niso lastniška stanovanja, Spekter stvari ureja le v primeru, če etaž-



Spektra pa je, da stanovanj, ki jih ima, ne pušča praznih. In potem porazdelimo dela tako, da so opravljena v nekem smiselnem času za primerno ceno.

Katere so največje težave, ki jih opažate na področju upravljanja in vzdrževanja stanovanj?

Na vsak način je več težav v objektih, kjer je več lastnikov. To praviloma pomeni več različnih pogledov na vzdrževanje objekta, ki jih je včasih težko uskladiti. Omenil bi še posebnost: »Jazbinškov zakon« je omogočil, da stanovanja odkupijo tudi

prihodnosti z vzdrževanjem nastali tudi stroški, ki pri starejših hišah niso zanemarljivi. Če si lastnik zasebne hiše, imaš pri odločitvah o popravilih malce več svobode, če pa si lastnik stanovanja v stanovanjski hiši, se moraš prilagoditi in uskladiti z ostalimi lastniki. Tukaj pa nastopijo težave.

Vas star stanovanjski fond, ki ga je v Zasavju kar nekaj, obremenjuje ali vam je to izziv?

Po eni strani postaja vse večji izziv, po drugi strani pa breme. Vemo, da so v vseh treh občinah naselja, kjer je stanovanjski fond starejši in slabše kvalitete. Če bi v takšnem okolju pričeli s celovito obnovo stanovanjskega fonda, bi bila najemnina takšnih stanovanj praviloma previsoka za obstoječe stanovalce. Tudi sama izvedba prenove bi bila, zaradi mešane lastnine stanovanj, največkrat zelo trd oreh. Na drugi strani pa si novi iskanci stanovanj želijo stanovati čim bližje centru mest, z urejeno infrastrukturo. Dejansko se Spekter nahaja pred odločitvijo, koliko sredstev nameniti za adaptacijo najstarejših stanovanj, oziroma, ali ne bi bilo bolj smotno graditi nova. Pri tem pa mora gledati tudi na pričakovane prihodke s tega naslova. Kot vemo, Spekter, ne glede na to, da je izgubil status neprofitnega stanovanjskega podjetja, še vedno večino stanovanj oddaja za neprofitno najemnino in se po tej plati še vedno obnaša kot neprofitna stanovanjska organizacija. Je pa povsem jasno, da neprofitne najemnine ne pokrivajo stroškov vzdrževanja. Skladno z usmeritvami novega lastnika Spekter vsa prosta sredstva, pridobljena iz najemnin, vlaga nazaj v stanovanja.

Je pa povsem jasno, da neprofitne najemnine ne pokrivajo stroškov vzdrževanja. Skladno z usmeritvami novega lastnika Spekter vsa prosta sredstva, pridobljena iz najemnin, vlaga nazaj v stanovanja.

Je nov lastnik, Stanovanjski sklad RS, kaj odnesel ali prinesel. Prej bi rekel, da je utrdil vlogo Spektra v tem okolju. Deluje korektno, kot pravi lastnik.

Ne bi mogel reči, da je nov lastnik, Stanovanjski sklad RS, kaj odnesel ali prinesel. Prej bi rekel, da je utrdil vlogo Spektra v tem okolju. Deluje korektno, kot pravi lastnik.

posamezniki, ki nimajo finančnih zmožnosti, da bi jih ustrezno vzdrževali. Takšni lastniki, ki težko vzdržujejo že sama stanovanja, morajo kot lastniki seveda enakovredno participirati pri večjih in manjših popravilih, ki se nanašajo na celo hišo. Ker finančno tega niso sposobni, se največkrat branijo kakršnih koli investicij. Nekateri izmed njih pri tem ne izbirajo načinov, da bi zaustavili izvedbo del, ne glede na njihovo nujnost. Saj jih razumem, ampak ... mogoče so bili preuranjeni, ko so se odločili za nakup in niso pomislili na to, da bodo v

luje korektno, kot pravi lastnik. Sodeluje pri postavitvi usmeritev in okvirov delovanja, ki so v skladu z njegovim poslanstvom, v okviru teh omejitev pa družba deluje samostojno. Spekter pravzaprav nadaljuje zgodbo tistega, ki na tem področju zagotavlja več kot 2000 stanovanj skoraj kot neprofitna stanovanjska organizacija. Prvotno poslanstvo družbe Spekter, ki je bilo zaradi finančnih težav prejšnjega la-

»Jazbinškov zakon« je omogočil, da stanovanja odkupijo tudi posamezniki, ki nimajo finančnih zmožnosti, da bi jih ustrezno vzdrževali. Takšni lastniki, ki težko vzdržujejo že sama stanovanja, morajo kot lastniki seveda enakovredno participirati pri večjih in manjših popravilih, ki se nanašajo na celo hišo. Ker finančno tega niso sposobni, se največkrat branijo kakršnih koli investicij.

stnika, družbe RTH, prekinjeno, se z novim lastnikom ponovno vzpostavlja.

Kakšna je vaša ocena, je zasavska regija na področju stanovanjskega gospodarstva kaj drugačna od Slovenije?

Povpraševanje po stanovanjih je, sicer je večje po večjih, boljših stanovanjih, ki so v središčih mest in imajo mogoče urejeno tudi daljinsko ogrevanje. Teh stanovanj strukturno primanjkuje. Zato je potrebno dolgoročno gledati tudi na to, da se začnejo izvajati nadomestne gradnje in da morda tudi v okoljih, ki so zdaj zapostavljena, izboljšamo kvaliteto stanovanj in omogočimo večjo kvaliteto bivanja. V vseh treh občinah se kažejo potrebe po novih stanovanjih, res niso tako obsežne, kot v Ljubljani, Mariboru, Novem mestu, ..., pa vendar. **Ali Spekter razmišlja o sodelovanju pri večjih projektih, npr. gradnji Resnice v Hrastniku ali pa zagorskih in trboveljskih stanovanjskih gradnjah?**

Res je, da bomo morali doreči, kakšen je status Spektra znotraj skupine, ki jo obvladuje Stanovanjski sklad. Od tega, ali bo Spekter še naprej neprofitna ali pa bo profitna stanovanjska organizacija, je namreč odvisen tudi način pridobivanja sredstev za

investicije v novogradnje. Verjamem, da bo glede na dosedanje razgovore Spekter še vedno subjekt, ki bo vlagal v nova stanovanja.

V Trbovljah je znana zgodba Njive. Tam ste bili prisotni tudi pri načrtovanju revitalizacije tega dela mesta. Kje je sedaj Njiva, se še razmišlja o realizaciji in na kakšen način?

Dejstvo je, da je bilo narejenih že več projektov za oživitev tega dela Trbovelj. V preteklosti so bila delno že zagotovljena sredstva za njihovo realizacijo. Vemo, da je Njiva zaščitena in da vsaka adaptacija tega področja pomeni za podjetje, kot je Spekter, zelo velik finančni vložek. Zato se z Občino Trbovlje, ki je zelo zainteresirana za ureditev tega območja, dogovarjamo, kakšna bo prihodnost te lokacije. Lokacija je zanimiva. Je pa res, da je bila celovita obnova ocenjena na približno osem milijonov evrov, česar pa Spekter sam v tem trenutku ni sposoben izvesti. Potrebno bo najti skupno zgodbo z

občino. In če bo v končni fazi prišlo do adaptacije, bo potrebno najti tudi druge vire financiranja.

Verjetno iz kakšnih evropskih sredstev?

Tako, ja. Saj spremljamo, a trenutno ni objavljenih primernih razpisov, na katere bi se lahko prijavi. V preteklosti so bili, a to je, na žalost, že zamujeno.

Kakšni so letošnji načrti Spektra?

Načrti so podobni lanskim. Cilj družbe je imeti čimmanj praznih stanovanj, izvajati adaptacije, skrbeti za lasten stanovanjski fond in ga ohranjati v ustrezni »kondiciji«. Tisto, kar se nabere za najemninami, bomo vlagali nazaj v stanovanja. Letos bi radi postavili temelje za večje projekte, ki se bodo izvajali v prihodnosti, mogoče kot novogradnje, nadomestne gradnje, ali pa se bomo na nek način vključili v načrte, ki jih imajo na področju stanovanjske gradnje zasavske občine. Zavedati se moramo, da je Spekter pač družba z omejeno odgovornostjo in mora tako tudi delovati. A v teh okvirjih se še vseeno najde dovolj možnosti, da sodelujemo tudi v občinskih zgodbah. Seveda v okviru naših zmožnosti.



V Trbovljah jih imamo največ, približno polovico, v Zagorju dobrih 23%, razlika pa odpade v glavnem na Hrastnik. Nekatera stanovanja v lasti Spektra upravljajo drugi upravlniki. V Zagorju s stanovanji v celoti upravlja Stanovanjsko podjetje Zagorje, v Trbovljah in Hrastniku pa je upravnikov več. **Pri upravljanju se ukvarjate z različnimi stvarmi. Katere so najbolj pomembne?**

Kar se tiče upravljanja, urejamo vse, od interventnih stvari, recimo zamrzovanja vode pozimi, elektrike, puščanja vode, ko je treba na hitro odreagirati, do največjih investicij, kar so trenutno v Zasavju energetske sanacije stavb. To sta pač dve skrajnosti. Do naložb je treba pristopiti bolj načrtno, dolgoročno, se z lastniki dogovoriti o obsegu in vsebini

ni lastnik to želi. Slednji ima namreč pravico, da pri vzdrževanju svojih stanovanj izbere svojega izvajalca. **Kaj pa pri vaših stanovanjih, sodelujete z zasavskimi obrtniki, podjetji ali jih najemate tudi od drugod?**

Večinoma z zasavskimi. Tu se ni nič spremenilo. To je po eni strani tudi najbolj logično, saj dejansko vsi, ki prihajajo od daleč, pri manjših stvareh težko dosežajo ustrezne cene, saj je že strošek transporta previsok. Izvajalce, ki jih povabimo k oddaji ponudb, izbiramo glede na višino oddanih ponudb in roke, ki so jih sposobni zagotavljati, preverjamo pa tudi njihovo kvaliteto. Zavedati se moramo, da v Zasavju ni večjih izvajalcev tovrstnih storitev. Tako večina ni sposobna izvesti večjega obsega del v kratkem roku. Cilj