

UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U SLOVENIJI

- Kratak prikaz tvrtke SPL
- Temelji na kojima upravitelj izvodi održavanje u stambenim zgradama
- Podjela održavanja u zavisnosti od svrhe
- Osnove za planiranje i planiranje održavanja
- Proces od planiranja do izvršenja održavanja
- Kontrola i pratnja koraka u izvršavanju održavanja
- Finansiranje aktivnosti održavanja
- Problemi, koji prate održavanje



UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U SLOVENIJI

Kratki prikaz tvrtke SPL, vizije i strateških usmerenja

SPL u brojkama u 2013 godini.

Panoga: Upravljanje nekretnina protiv naplate ili po ugovoru;

	SPL	SPL v panogi među dioničarskim društvima jednake veličine
Celokupni prihodi	10.329.118,00 €	5
Neto profit	1.184.414,00 €	3
Broj zaposlenih	122	5
Dodata vrednost po zaposlenom	49.981,77 €	36
Neto prinos na kapital	10,24 %	

SPL je 1991 godine na upravljanju 27.000,00 jedinica (stanova) u usporedbi na 2011 realno (revalorizacija) ostvario pogotovo isto realizaciju prihoda. U 2013 upravlja 44.000 jedinica.



UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U SLOVENIJI

Temelji na kojima upravitelj izvodi održavanje u stambenim zgradama

Pravni osnovi:

Pravilnik o standardima održavanja stambenih zgrada i stanova

- Standardi definišu orientacioni vek trajanja
- Održavanje znači sprovođenje svih radova, koji so nužni, da se obezbedi takvo stanje stambenih zgrada i stanova koje omogućuje njihovu normalnu upotrebu.
- Pravilnik nabroja radove održavanja malih vrednosti, za izvedbu kojih treba upravljač zgrade stalno brinuti i za te radove vlasnici stanova ne trebaju donositi odluke.
- Pravilnik definira šta obuhvata održavanje u stanu ili stambenoj zgradi, kojeg treba finasirati stanar i ne vlasnik
- Pravilnik nabroja troškove koje naplaćuje korisnik stana.



UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U SLOVENIJI

Temelji na kojima upravitelj izvodi održavanje u stambenim zgradama

Pravni osnovi:

- Zakon o izgradi objekata i njegovi podređeni propisi
- Zakon o zaštiti od požara i njegovi podređeni propisi
- Uredba o izpitivanju ugrađenih sistema za zaštitu od požara
- Uredba o standardima i normativima održavanja zgrada
-

Tehnički osnovi:

- Projekt funkcionisanja i održavanja zgrade, izrađen od investitora (prije izdaje dozvole za upotrebu zgrade)
- Upustva i tehnički zahtjevi za periodičke preglede, redovite servise i održavanje ugrađenih uređaja i opreme, koje izdaju dobavljači
- Izkustvene norme, predstavljaju popis najboljih praksi



UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U SLOVENIJI

Podjela održavanja u zavisnosti od svrhe

Periodično provjeravanje i servisiranje: Redovno servisiranje, inspekcije i kontrola da se održi garancije dobavljača, koje je neobhodno zbog propisa (ne treba tražiti suglasnosti vlasnika zgrade, informira se skupštinu vlasnika)

Tekuće održavanje koje je potrebno da zgrada i ugrađeni sustavi i postrojenja dostignu svoj vek trajanja.

Zamjene i obnove pojedinih elemenata ili djelova zgrade u celini ili delomično (investicijsko održavanje)



UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U SLOVENIJI

Osnove za planiranje i planiranje održavanja

Uredba o standardima i normativima održavanja zgrada

Projekat funkcionisanja i održavanja zgrade


Upute in tehnički zahtjevi dobavljača

Ostali propisi

Tehničke specifikacije za zgradu sa evidencijom dosadašnjeg održavanja (izvođeno na kompjutersko podržani platformi, koja uključuje zahteve gore nabrajanih dokumenata)

Plan održavanja (osnova tehničke specifikacije sa opisom radova i utrošenost elmenata, sustava,...)

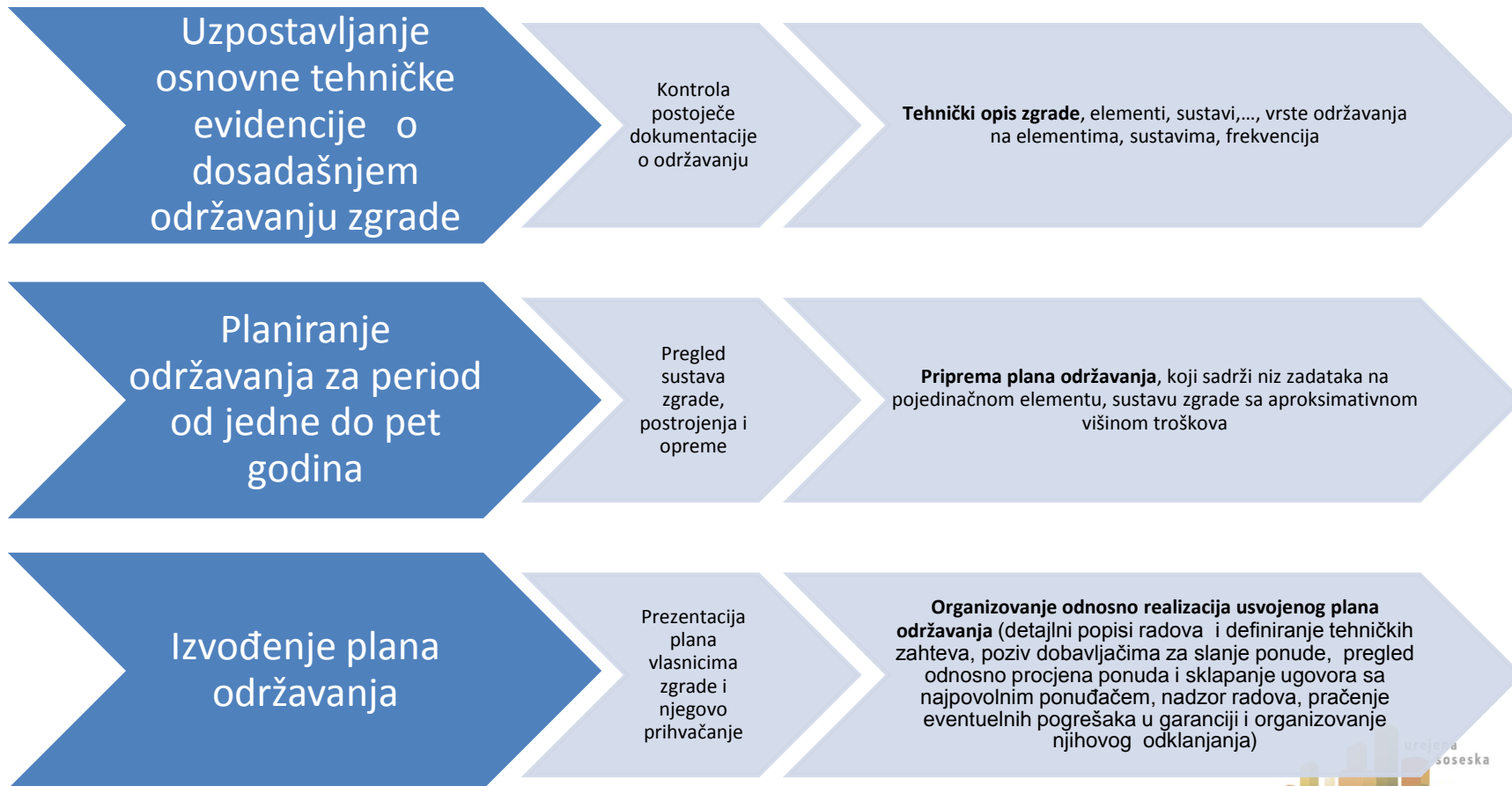
Usvojen plan održavanja (vlasniki zgrade)

 Dogovoreni ugovori za periodičke preglede, servise,



UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U SLOVENIJI

Proces od planiranja do izvršenja održavanja

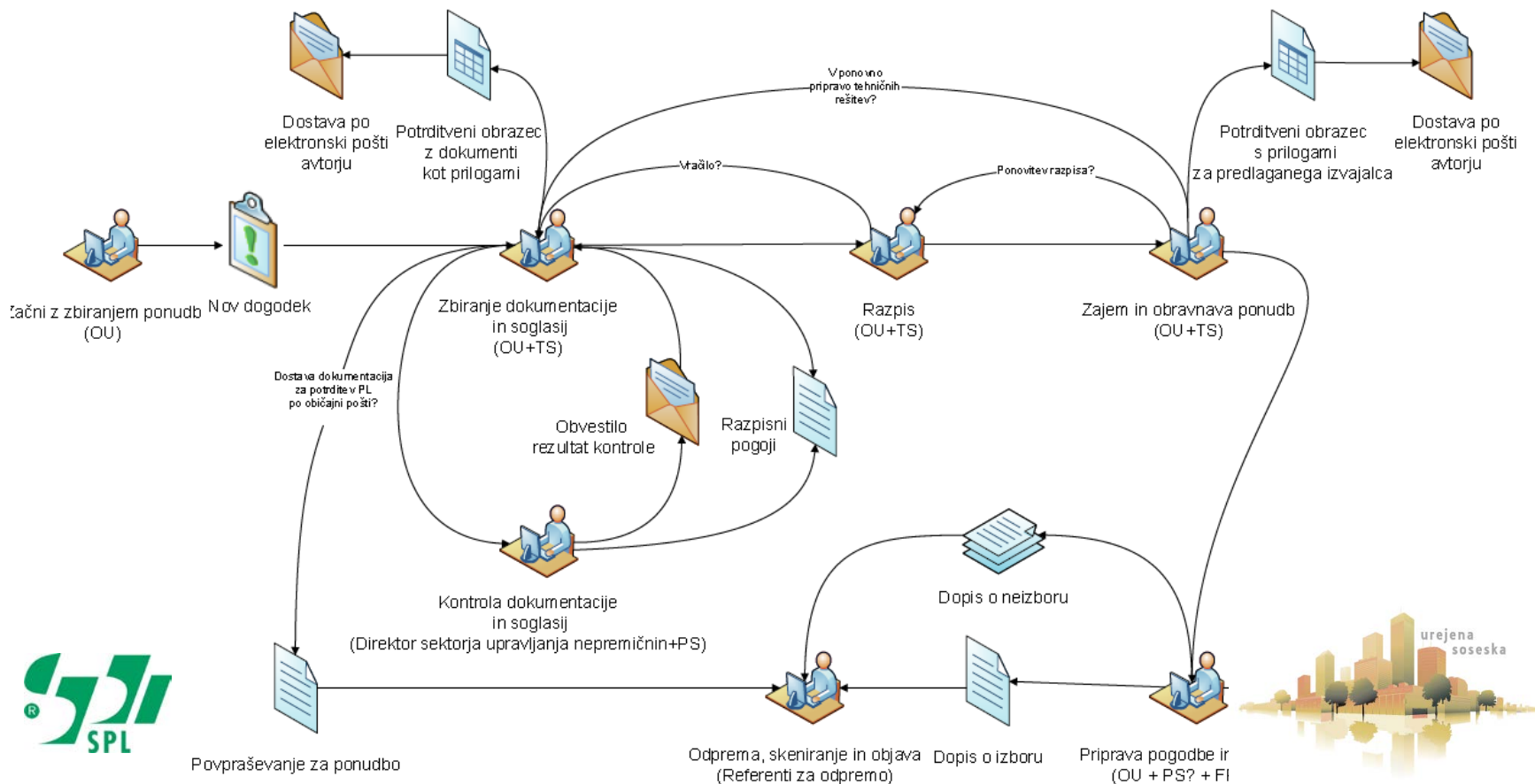


UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U SLOVENIJI

Kontrola i pratnja koraka u izvršavanju održavanja

SPL – Zbiranje Ponudb – BPM WF – v1.2

sobota, 27. februar 2010



UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U SLOVENIJI

Finansiranje aktivnosti održavanja

Redovno periodičko održavanje, servisi, pregledi, ...

Svakog meseca u naplatu vlasnicima podjelimo račune dobavljača

Tekuće održavanje

Ako vlasnici za ovu svrhu dobrovoljno ne prikupljaju sredstava, podelimo troškove u naplatu na osnovu primljenih računa

Opsežnije održavanje i intervencijski popravki

Iz prikupljenih sredstava rezervnoga fonda

Iz prikupljenih sredstava dobrovoljnog fonda

Finansiranje opsežnog održavanja kad nema dovoljno sredstava u dobrovoljnom i rezervnom fondu

Factoring sa strane SPL i otplata iz mesečnih rata u rezervni fond

Finansiranje dobavljača-izvođača radova sa odgađanjem plaćanja odnosno plaćanje na rate



UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U SLOVENIJI

Problemi, koji prate održavanje

Socialno društveni aspekt

Puno vlasnika vidi u održavanju i upravljanju zgrade područje na kome je moguće lečiti njihove frustracije obično vezane na privatni ili poslovni život

Finansijski aspekt

Različita finasijske mogućnosti pojedinaca. Kroz jeftini ulaz u vlasništvo stanova (razprodaja) neophodno se ušlo u troškove održavanja koji su viši od troška mesečnog najma. Uplata u rezervni fond u višini 0,2€ do 0,3€/m² je od 3 do 5x prenizka za izvođenje svih neophodnih radova

Stručno tehnički aspekt:

Suspenzija tekućega održavanja

Neadekvatni prioriteti (u uštede kod energije sa investicijom u individualno merenje i ne kroz investiciju u poboljšanje toplotne izolacije)

Nekonsistentnost kod planiranja (molerski radovi imaju veći prioritet od obnove krova)

Tehnička rešenja nameću izvođači radova

Veliki uticaj trenutnačno "modnih" tehničkih rešenja



UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE STAMBENIH ZGRADA U SLOVENIJI

Zahvaljujem na
pažnji

