

Skrb za razvoj panoge je tudi skrb za potrošnika

Boštjan Udovič,

direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

V Zbornici za poslovanje z nepremičninami pri GZS si v sodelovanju s svojimi člani ves čas prizadevamo za dvig standardov pri opravljanju dejavnosti, ki jih v okviru svojega članstva pokrivamo. Še posebej so te aktivnosti pomembne na področju upravljanja nepremičnin in nepremičninskega posredovanja. S tem skušamo predvsem izboljšati kakovost storitev, ki jih svojim strankam ponujajo naši člani (posredno seveda tudi drugi gospodarski subjekti v panogi), s tem pa tudi vplivati na dvig ugleda teh dejavnosti v javnosti. V skrbi za potrošnika se včasih s svojimi aktivnostmi tudi ukvarjamo z vprašanji, ki bi jih morala primarno reševati država, pa jih zaradi takšnih ali drugačnih razlogov do zdaj še ni.

V tem duhu je bila na področju upravljanja nepremičnin pomembna predvsem uvedba certifikata Zaupanja vreden upravnik; do zdaj ga je pridobilo že 30 gospodarskih družb, ki so dokazale izpolnjevanje nekaterih strogih in za opravljanje dejavnosti izjemno pomembnih pogojev. Med njimi je eden najpomembnejših zagotavljanje varnosti sredstev rezervnega sklada, v okviru katerega imetniki certifikata izkazujejo, da višina sredstev na računih rezervnih skladov ustreza knjigovodskemu stanju, kot ga izkazuje upravnik, ki v imenu etažnih lastnikov upravlja rezervni sklad večstanovanjske stavbe. Ob podelitvi certifikata in njegovem podaljševanju pa preverjamo tudi številne druge pogoje, ki so za opravljanje dejavnosti izjemnega pomena. S tem pa etažnim lastnikom lahko olajšamo odločitev o izbiri upravnika, saj jim teh pogojev ni treba znova preverjati. Seveda pa je končna odločitev o izbiri upravnika še vedno prepuščena etažnim lastnikom, ki imajo lahko pri izbiri upravnika tudi povsem drugačna pričakovanja in pogoje. Zbornica za poslovanje z nepremičninami s podelitvijo certifikata potrди, da ima njegov imetnik lastnosti, ki mu omogočajo upravljanje nepremičnin na najvišji strokovni ravni.

Certifikat je v določenem smislu nadstandard, saj področna zakonodaja za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin ne postavlja nobenih pogojev. Obenem pa certifikat pomeni tudi pričakovanja stroke glede nadaljnega razvoja panoge. V tem smislu je bil že v temelju zastavljen tudi kot pripomoček zakonodajalcu, da bi ob spremembah področne zakonodaje prepoznal nekatere najpomembnejše pogoje, ki jih mora izpolnjevati upravnik nepremičnin, in jih vnesel v zakon. Tu pa lahko prepoznamo tudi drugi del skrbi za potrošnika, saj si v zbornici želimo, da izpolnjevanje teh pogojev v dejavnosti ne bi pomenilo nadstandarda, ampak nekaj povsem običajnega pri izvajalcih storitev.

Podobno si že dolgo prizadevamo tudi na področju nepremičninskega posredovanja, kjer je bil pomemben preskok pri opravljanju dejavnosti uveljavitev zakona o nepremičninskem posredovanju v letu 2003. Zakon za nepremičninske posrednike in nepremičninske družbe določa tudi precej stroge pogoje, saj morajo imeti prvi za opravljanje dejavnosti pridobljeno licenco, nepremičninska družba pa zavarovano odgovornost za škodo, ki jo lahko povzroči pri opravljanju dejavnosti. Izjemnega pomena je tudi obvezno dopolnilno usposabljanje nepremičninskih posrednikov, ki je pogoj za podaljšanje veljavnosti licence. Ti pogoji bi bili lahko zgled tudi za ureditev dejavnosti upravljanja nepremičnin, pri čemer bi morali biti po našem mnenju glede na vrednost nepremičnega premoženja, na katero se dejavnost nanaša, še strožji.

Tudi med člani Združenja družb za nepremičninsko posredovanje, ki deluje v okviru Zbornice za poslovanje z nepremičninami, prevladuje prepričanje, da izpolnjevanje zakonskih pogojev ne zadošča za kakovostno opravljanje storitev. Ravno zato si v okviru združenja prizadevamo, da bi z različnimi ukrepi dvignili standarde v dejavnosti. Temu je bil namenjen že sprejem Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, v zadnjem času pa vse bolj prevladuje prepričanje, da moramo

tudi v dejavnosti nepremičninskega posredovanja identificirati najpomembnejše lastnosti dobre nepremičninske družbe in v tem smislu oblikovati certifikat za tiste, ki te strožje pogoje izpolnjujejo. Letos smo v okviru zbornice pripravili tudi zavarovalni program, ki poleg ugodnejših pogojev za zavarovanje odgovornosti naših članov prinaša tudi poenotenje vsebinskih standardov na področju zavarovanja poklicne odgovornosti, s tem pa izboljšanje pravne varnosti za nepremičninske družbe in njihove stranke.

Ves čas pa v Zbornici za poslovanje z nepremičninami na vseh področjih delovanja razmišljamo tudi o novih ukrepih, s katerimi bi dosegli izboljšanje kakovosti storitev in posledično rast ugleda dejavnosti.