

Ljubljana, 17.10.2024

MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST
Dunajska 21
1000 Ljubljana

gp.msp@gov.si

Zadeva: Učinkovitost nadzora nad upravniki večstanovanjskih stavb

Spoštovani

Na Združenju upraviteljev nepremičnin (ZUN) pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami in na Združenju etažnih lastnikov Slovenije (ZELS) ugotavljamo, da so razmere na področju upravljanja večstanovanjskih stavb vedno bolj neurejene. Medtem ko se številni upravitelji trudijo izboljšati kakovost svojih storitev, so na trgu prisotni tudi takšni, ki odkrito kršijo veljavno zakonodajo in se ne ozirajo na potencialne sankcije. Predvidevamo, da je razlog za takšno stanje predvsem v odsotnosti kakršnihkoli pogojev za opravljanje dejavnosti in v neučinkovitosti Inšpektorata za stanovanja, ki je posledica njegove izrazite kadrovske podhranjenosti.

Že v okviru zakonodajnega postopka za sprejem Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) v letu 2021 so se predstavniki takrat pristojnega Ministrstva za okolje in prostor zavedali precejšnjega manjka inšpektorjev, ki v praksi izvajajo nadzor nad upravniki. Takrat so tudi zatrjevali, da bo število inšpektorjev v nekaj mesecih podvojeno, saj sicer ne bo mogoče izvajati nadzora, glede na to, da so bile pristojnosti Stanovanjske inšpekcije takrat še bistveno razširjene. Kljub temu se v dobrih 3 letih v zvezi s tem ni zgodilo nič. Po pričakovanjih je zato pristojni inšpektorat izjemno preobremenjen, kar ima za posledico, da se inšpekcijski postopki izvajajo predlogo, ali sploh ne pridejo na vrsto.

S tem pa se upravnikom, ki zakonodajo kršijo, omogoča da to počnejo dalj časa, s čimer je tudi izrazito povečano tveganje za oškodovanje etažnih lastnikov.

Na Združenju upraviteljev nepremičnin poleg tega že leta opozarjamo tudi na potrebo po dodatni regulaciji dejavnosti, in sicer z vzpostavitvijo osnovnih pogojev na zakonski ravni. V zvezi s tem smo predlagali, da bi se po vzoru regulacije nepremičninskega posredovanja tudi za operativne upravitelje uvedle licence, ki bi predstavljale pogoj za opravljanje storitev na trgu. Pogoj za licenco bi morala biti pridobljena Nacionalna poklicna kvalifikacija Operativni upravitelj/Operativna upravitelja, ki nudi odlično podlago za dokazovanje strokovnega znanja posameznega operativnega upravitelja.

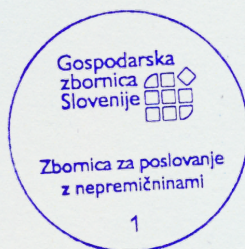
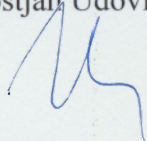
Za podjetja, ki opravljajo dejavnost upravljanja nepremičnin pa bi bilo obenem, ravno tako po vzoru dejavnosti nepremičninskega posredovanja, nujno uvesti obvezno zavarovanje poklicne odgovornosti. Podrobnosti takšne regulacije so sicer še lahko predmet strokovne razprave, a brez strožje ureditve na trgu očitno ne moremo zagotoviti reda in upoštevanja veljavne zakonodaje. Ravno nasprotno. Na ta način praktično spodbujamo, da na trg vstopajo tudi subjekti, ki na njem nimajo namena ostati na dolgi rok, ti pa so še bolj nagnjeni h kršitvam predpisov in s tem k oškodovanju etažnih lastnikov.

Na Združenju upravnikov nepremičnin smo sicer pred leti uvedli certifikat Zaupanja vreden upravnik, ki vsaj delno zagotavlja potrebo po preverjanju določenih pogojev pri gospodarskih subjektih, ki opravljajo predmetno dejavnost, a je njegova uporaba prostovoljna in ga letno pridobi le nekaj več kot 30 podjetij. Hkrati pa certifikat očitno tudi pri etažnih lastnikih ni pridobil takšne teže, da bi ga pri izbiri upravnika v večjem številu upoštevali. Tako je za etažne lastnike ključni kriterij za izbiro upravnika še vedno najnižja cena storitve, kar pa kot rečeno povečuje tveganje, da bodo dejavnost opravljali subjekti, ki za to niso usposobljeni.

Glede na vse s strani ZUN in ZELS naslovno ministrstvo skupaj pozivamo, da v najkrajšem možnem času izvede vse možne ukrepe za izboljšanje položaja na trgu, in sicer na kratki rok oziroma nemudoma predvsem kadrovsko okrepitev Inšpektorata za stanovanje, na dolgi rok pa sistemske spremembe veljavne zakonodaje in uvedbo pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja, ki bi na trgu bistveno dvignili standarde in kakovost opravljenih storitev.

V pričakovanju vašega odgovora vas lepo pozdravljamo.

Direktor ZPN
Boštjan Udovič



Predsednik ZELS
Iko Mayr

