

12.3.2016

Delo

Stran/Termin: 12

Naslov: Kakšna je razlika med upravniki in prodajalci cigaret

Naklada: 39.340,00

Avtor: Boštjan Udovič

Površina/Trajanje: 1.021,54

Rubrika/Oddaja: NEPREMIČNINE

Žanr: POROČILO

Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, NEPREMIČNINE, UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN, UPRAVNIK,



FOTO LEON VIDEČ

Kakšna je razlika med upravniki in prodajalci cigaret

Ministrstvo za zdravje je pred kratkim predstavilo in dalo v javno obravnavo predlog zakona o omejevanju uporabe tobačnih in povezanih izdelkov, v katerem predlaga sistem licenciranja prodajalcev tobačnih izdelkov. Licenca naj bi se izdala za vsako posamezno prodajno mesto za največ leto dni, država pa bi vodila register izdanih licenc. Vsak prodajalec bi v postopku pridobitve licence pripravil poseben načrt, s katerim bi izkazal, da bo proces prodaje tobačnih izdelkov ves čas pod nadzorom polnoletne osebe in da njegovo prodajno mesto izpolnjuje določbe zakona o prepovedi oglaševanja in razstavljanja tobačnih izdelkov. Veljavna licenca bo morala biti na prodajnem mestu vidno razstavljena. (Vir: www.mz.gov.si)

Predlog lahko pohvalimo. Tobačni izdelki so po statističnih podatkih

v naši državi vzrok številnih bolezni in dejavnik tveganja za zdravje. In je zelo prav, da država to področje regulira. Pravzaprav navdušuje ideja, da je to sploh mogoče narediti in da ima država voljo in načrt za izvedbo. Do zdaj se je ustvarjal vtis, da kaj takega sploh ni mogoče, da so licence in reguliranje dejavnosti na splošno nekaj, kar je v nasprotju z duhom evropske zakonodaje in celo demokracije.

Seveda je primerjanje varovanja zdravja državljanov z reguliranjem uporabe tobačnih izdelkov in reguliranje upravljanja mešanje jabolk in hrušk. Pa vendarle. So področja, dejavnosti, poklici, ravnanja, izdelki, storitve itd., pri katerih je dolžnost države, da zaščiti svoje državljane pred močnejšimi, nevarnimi in škodljivimi vplivi, ravnanji in posledicami. In pri uporabi tobačnih

izdelkov je in bo to očitno storila, kot je že tudi marsikje drugje. Seveda ne mislimo, da bi morala svoje državljane zaščititi pred nevarnimi in škodljivimi upravniki. Smo pa trdno prepričani, da upravljanje stavb (večstanovanjskih in poslovnih) kar kliče po dodatni in premišljeni regulaciji. Zaradi zaščite lastnikov. Ne zato, da bi omejila konkurenco med upravniki, temveč da bi jo spodbudila. In ne zato, da bi etažne lastnike v razmerju do upravnikov postavila v nemočen, podrejen in odvisen položaj, ampak prav nasprotno.

Da bi lahko odnos med upravnikom in lastniki postal to, kar po svoji naravi je, tj. zaupen odnos dveh strani, ki imata isti cilj. Danes se vse prevečkrat kaže, da ni tak. Na to opozarjajo tudi združenja etažnih lastnikov, ki jim je treba prisluhniti, čeprav imajo tudi med seboj



neenotna in različna stališča. Na to že dalj časa opozarja tudi Zbornica za poslovanje z nepremičninami s številnimi pobudami za regulacijo dejavnosti in poklica upravnika. Zbornica je opozarjala ministrstvo, da je na področju upravljanja, kjer upravniki nadzirajo veliko nepremičnega in finančnega premoženja državljanov (stanovanja, rezervni skladi ipd.), zelo nujno postaviti pravila, kdo, kako in kdaj lahko to počne. Tako bo tudi nadzor bistveno učinkovitejši.

Nekateri se znajdejo po svoje

In ker se na tem področju ni in se očitno ne bo nič spremenilo, saj sta uvedba licenc in regulacija na področju upravljanja skoraj čisto zagotovo v nasprotju z zakonodajo, ki smo se ji zavezali kot člani Evropske unije, se je seveda treba povsem

neevropsko znajti po svoje. In nekateri so se. Morda tudi s tihim ali izrecnim privoljenjem tistih, ki so poklicani urejati to področje. Zato se na sestankih etažnih lastnikov (ki so, mimogrede, državne institucije) pojavlja(jo) plačan(i) »neodvisni« svetovalec, ki se poklicno ukvarja s tem, da svetuje etažnim lastnikom, kako zamenjati, izbirati in nadzirati upravnika. To zadnje počne tudi sam. Za plačilo, seveda. Vsi, ki se že zelo dolgo poklicno in strokovno tako in drugače ukvarjajo z upravljanjem nepremičnin, zelo dobro vedo, da je upravljanje dosti več in vse kaj drugega kot to, kar je o tem moč prebrati v definicijah in učbenikih. Jih je pa seveda treba prebrati.

Na prej omenjenih sestankih se kljub vsemu srečamo z nečim novim. In sicer, da je edina resna skrb takih neodvisnih svetovalcev, ali bo

upravnik z njimi podpisal pogodbo, po kateri bodo oni plačani. In da teh neodvisnih svetovalcev ne skrbijo niti nepremičnine in njihovo vzdrževanje niti etažni lastniki. Ne skrbi jih, ali bodo etažni lastniki prihranili, ampak jih zanima, ali bo upravnik kje kaj zaslužil. Ko je vendarle toliko drugih, ki bi jim lahko dali priložnost kaj zaslužiti.

Pogoji za opravljanje dejavnosti so potrebni

Povprečen človek zna marsikaj. Običajno tudi presoditi, ali je to, kar je kupil, vredno cene, ki jo je plačal. In zdi se, da je zelo narobe lastnikom dopovedovati, da mora, preden upravnik plača račun za elektriko v hiši (ki ga seveda izda dobavitelj elektrike), tak račun potrditi in dovoliti njegovo plačilo neodvisni svetovalec in nadzornik. To je hudo

podcenjevanje etažnih lastnikov (in tudi upravnikov) ter načrtovano usmerjanje upravljanja nepremičnin v računovodsko-obrtniško dejavnost.

Tistim, ki kaj vedo o upravljanju nepremičnin, pa tega nočejo ali ne morejo početi, seveda ne gre zameriti, da poskušajo etažnim lastnikom prodati svoje nasvete. Če ni kupcev, tudi prodati ne moreš. Menimo pa, da bi morali za upravnike vendarle uvesti nekakšno licenco oziroma pogoje, če bi hoteli opravljati to storitev. Da ne bo za lastnike predrago plačevati upravnika in še nekoga, ki mu bo naročil, naj z denarjem etažnih lastnikov plača račun za elektriko. To pa je že stvar države. Tako kot pri prodajalcih tobaknih izdelkov.

Boštjan Udovič,
direktor GZS-ZPN