

Čigav interes je imeti dežurne krivce

»Samooklicani svetovalci pri upravljanju z nepremičninami« je bil naslov prispevka, ki ga je 13. julija letos nacionalni radio objavil v oddaji Kje pa vas čevlji žuli. V napovedi prispevka je bilo izpostavljeno, da iznajdljivost posameznikov tako kot naivnost nima meja. Kot je razgalil prispevek, pa takšno naivnost s pridom izkorišča samostojni podjetnik, sicer po poklicu mizar, ki se je samooklicial za svetovalca pri upravljanju z nepremičninami. Njegovo poslanstvo je nadziranje upravnikov in svetovanje nadzornim odborom in lastnikom, kako nadzirati delo upravnikov stavb. Svetuje pa jim tudi pri zamenjavi oziroma izbiri upravnika in kot je sam razkril, daje prednost tistim, ki so mu za to uslugo pripravljene plačati.

Kdo bi moral ukrepati?

Tovrstne sprevržene in obsojanja vredne pristope, ki izkoriščajo nevednost, včasih celo dobroverno naivnost lastnikov, v Zbornici za poslovanje z nepremičninami odločno zavračamo. Nerazumljivo pa je, da temu nasedajo ne le posamezniki, ampak tudi institucije, ki upravljajo z našim skupnim premoženjem. Kljub temu, da tovrstna nepoštena praksa in samooklicani svetovalci najdejo svoj promocijski prostor v medijih, nikogar od varuhov potrošnikov ali konkurence niti tistih, ki naj bi preprečevali delo na črno in korupcijo ali skrbeli za smotrno porabo proračunskih sredstev, to ne vznemiri do te mere, da bi ukrepali in takšno početje preiskali.

Člani stanovskega združenja, upravniki, ki delajo odgovorno in v korist naročnikov, stremijo k temu, da v njihovih vrstah ne najdejo in ne bodo našli zatočišča tisti, ki sami sebe označujejo za »poštene« in tisti, ki so se izkazali kot nedorasli opravljati poslanstvo, ki bi mu ne glede na organizacijsko obliko v osnovi morali slediti vsi, od samostojnih podjetnikov do delniških družb, ki so se odločili storitve vzdrževanja in upravljanja nepremičnin po pogodbi in za račun ponujati na trgu.

Upravljanje stavb je izjemno pomembno

Poslanstvo oziroma namen, zaradi katerega je upravljanje stavb pomembna storitev, je podpora lastnikom pri skrbi za njihovo običajno največje bogastvo, t. j. nepremičnino, zbiranje, vzdrževanje in hranjenje podatkov in informacij različnih vrst ter poročanje javnim institucijam in državi v tistih primerih, ko gre za upravljanje s skupnimi stvarmi, zastopanje lastnikov v odnosu s tretjimi in še bi lahko naštevali. Poenostavljeno povedano: če ima stavba upravnika, je skrb in odgovornost za pravočasno in primerno vzdrževanje, ki zagotavlja nemoteno in varno uporabo vsem, ki so v stavbi, prenesena nanj. Odnos med upravnikom in lastniki, ki je sicer pogodbeno urejen, temelji na zaupanju večine lastnikov. Ko tega zaupanja ni več, ni podlage za obstoj pogodbenega razmerja. Delovanje upravnika je urejeno z zakonodajo, ki ureja poslovanje gospodarskih družb, z zakonodajo in predpisi, ki urejajo področje upravljanja, z davčnimi in finančnimi predpisi ter z varovanjem osebnih podatkov. Vsaka kršitev, ki jo inšpekcije in druge nadzorne institucije ugotovijo pri delu upravnika, je tudi ustrezno sankcionirana.

Kaj regulira nepošteno poslovne prakse?

Šušmarjenje je v slovarju slovenskega knjižnega jezika opisano kot nestrokovno, površno opravljanje kakšnega dela. Šušmar pa kot oseba, ki opravlja delo, za katero nima ne ustrezne izobrazbe niti ni usposobljena. Je pa šušmarjenje običajno povezano z dobrimi zasluži. Kot je razumeti pojasnila, ki jih dajo pristojne institucije, je šušmarjenje dovoljeno, če so zanj izstavljeni računi in plačani davki. S šušmarjenjem oškodovani in preslepljeni pa so praviloma prepuščeni sami sebi in svoji nevednosti.

Kot poslovne prakse, ki v vseh okoliščinah veljajo za nepošteno, direktiva EU med ostalimi opredeljuje:

- izjaviti ali drugače ustvariti vtis, da se izdelek lahko zakonito prodaja, čeprav se ne more;
- pravice, ki potrošnikom pripadajo po zakonu, predstavljati kot posebnost trgovčeve ponudbe.

Gospod, ki se je samooklical za svetovalca, gotovo tega, da je mizar, ko svetuje svojim naročnikom glede pravnih, finančnih, tehničnih in še katerih vsebin, ne razkrije, saj bi se za njegove storitve, ki jih visoko ceni (v zadnjih treh letih je zanje zaračunal več kot štiri povprečne plače mesečno), odločilo le malo naročnikov. Zavajanje naročnikov in ponujanje tega, kar jim zagotavlja že zakonodaja, pa pri pristojnih za zaščito potrošnikov tudi ne vzbuja potrebe po ukrepanju.

V Zbornici za poslovanje z nepremičninami smo zato sprejeli nabor ukrepov, ki bo čim bolj onemogočil tovrstno ribarjenje v kalnem in zavajanje potrošnikov. Celoten pristop temelji na osveščanju vseh deležnikov in prikazu dobrih praks. Upamo, da bodo z njegovo pomočjo tudi uporabniki storitev znali ločiti kakovostne izvajalce od tistih, ki se za takšne samo izdajajo. Svoje pa bo k temu ob sprejemanju novega zakona morala dodati tudi država. Področje upravljanja, predvsem večstanovanjskih stavb, je namreč zlasti zaradi izjemne vrednosti premoženja državljanov, na katerega neposredno vpliva, preveč pomembno, da bi bilo prepuščeno iznajdljivosti posameznikov in naivnosti njihovih strank.

Boštjan Udovič,
direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS