

Združenje upravnikov nepremičnin postavlja standarde kakovostnega upravljanja

Panoga upravljanja nepremičnin se že dolgo spopada z negativno podobo v javnosti. K temu precej prispeva družbena resničnost, v kateri se izpostavlja zgolj negativno in ni prostora za argumentirano racionalno razpravo o najrazličnejših družbenih pojavih. Po drugi strani pa so k negativni podobi prispevali tudi nekateri upravniki, ki so s takšnimi ali drugačnimi nepravilnostmi na vsej panogi pustili madeže, ki jih bo težko odstraniti. Vsem takšnim ravnanjem je bilo skupno, da so precej redka, torej ekscesna, in so očitne kršitve veljavne zakonodaje, pogosto pa imajo tudi znake nekaterih kaznivih dejanj. Kljub temu bi se dalo marsikatero takšno ravnanje tudi preprečiti.

Država bi v marsičem lahko prispevala k preprečevanju podobnih dogodkov, a v več kot 25 letih od uveljavitve prvega stanovanjskega zakona za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin ni predpisala praktično nobenih pogojev, ki bi jih morali izpolnjevati gospodarski subjekti, ki to dejavnost opravljajo. Izjemno neučinkovita je bila tudi pri izvajanju inšpekcijskega nadzora, zato ji ni uspelo pravočasno sankcionirati nepravilnosti, ki so se, čeprav redko, dogajale. Del odgovornosti za to nosijo tudi etažni lastniki, ki so se pogosto za izbiro upravnika odločali na podlagi populističnih, a popolnoma nerealnih obljub in izključno po kriteriju najnižje ponujene cene. Zelo redko pa so etažni lastniki pred sklenitvijo pogodbe z izbranim upravnikom preverili njegovo sposobnost opravljati zaupane mu storitve in njegove dotedanje reference. In prav ta težava je za upravljanje nepremičnin izjemno pomembna. Pomeni namreč, da se tudi etažni lastniki pretežno še vedno ne zavedajo pomena, ki ga ima upravljanje (njihovih) nepremičnin. Posledično so pripravljani to izjemno pomembno nalogo, ob cenovno dovolj ugodni ponudbi, zaupati tudi upravnikom brez ustreznih znanj ter urejenih tehničnih in kadrovskih razmer.

Pravi trenutek za zakonske spremembe

V fazi spreminjanja področne zakonodaje in priprave novega zakona o upravljanju večlastniških stavb stroka še vedno tudi od države pričakuje, da bo prepoznala pomen dejavnosti in po zgledu nekaterih drugih tudi za upravljanje nepremičnin postavila temeljne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati vsi izvajalci storitev. S tem bi bil narejen pomemben korak k dvigu kakovosti storitev in izločanju neakovostnih oziroma neustreznih izvajalcev, posledično pa (na dolgi rok) tudi k ugledu same dejavnosti. Z dvigom kakovosti bi namreč tudi uporabniki storitev izvajalcem bolj zaupali. Obenem si bo treba prizadevati tudi za ozaveščanje, saj je splošna odsotnost zavedanja o pomenu upravljanja stanovanjskih nepremičnin skrb vzbujajoča. Posledica je tudi pasivnost etažnih lastnikov pri odločanju o skupnih zadevah v večstanovanjskih stavbah. Z večjo ozaveščenostjo pa bi se izboljšalo tudi razumevanje dejavnosti in njenega pomena.

Združenje upravnikov nepremičnin je prevzelo pobudo

Ne glede na pričakovane aktivnosti države pa so se že pred časom tudi v okviru članov Združenja upravnikov nepremičnin (ZUN) pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami (ZPN) po zgledu nekaterih drugih dejavnosti pojavile pobude, da bi na ravni združenja pripravili poseben certifikat; tega bi podeljevali upravnikom, ki izpolnjujejo določene pogoje. Konkretne aktivnosti smo začeli v letu 2016, upravni odbor združenja pa je nazadnje pravilnik sprejel 19. oktobra. V tem času smo med vsemi člani združenja izvedli široko razpravo o vsebini pravilnika in upoštevali tudi številne prejete predloge.

V ZUN smo prepričani, da nam bo z uvedbo certifikata in njegovo uveljavitvijo ter hkratno promocijo na slovenskem trgu upravljanja nepremičnin uspelo doseči razlikovanje med bolj in manj kakovostnimi upravniki. Najprej bo treba poskrbeti za ustrezno promocijo med upravniki, saj bo končni dosežek certifikata odvisen tudi od števila oziroma deleža izvajalcev upravniških storitev, ki si bodo prizadevali pridobiti certifikat oziroma bodo za to oddali ustrezno vlogo na ZPN. Drugi cilj pa

bo prepričati javnost, da so pogoji, ki jih izpolnjujejo imetniki certifikata, resnično pokazatelj njihove kakovosti. Ko bomo to dosegli, bo certifikat v javnosti dokaz kakovosti oziroma standard na področju upravljanja nepremičnin, ki mu bodo sledili tudi uporabniki storitev.

Od države še vedno pričakujemo ustrezne rešitve

Uveljavitev certifikata ne pomeni, da smo obupali nad možnostjo, da bo nekatere standarde v dejavnosti postavila tudi država. Pričakujemo, da se bo strokovna razprava o tem vprašanju odprla v okviru spreminjanja stanovanjske zakonodaje oziroma sprejemanja novega zakona o upravljanju večlastniških stavb. Dejstvo, da država pogojev na področju upravljanja nepremičnin ni uvedla že zdavnaj, kaže na zelo nizko zavedanje o pomenu. Upamo, da bo strokovna razprava v okviru sprejemanja novega zakona to stališče spremenila in bodo v novem zakonu našli mesto tudi pogoji za opravljanje dejavnosti. Ne glede na to pa bo nujno tudi znotraj panoge doseči zavedanje, da lahko za dvig ugleda največ naredijo izvajalci sami.

O certifikatu tudi v Portorožu

O vsebini pravilnika in pogojih za podelitev certifikata bodo predstavniki stroke spregovorili tudi na letošnjem posvetu Poslovanje z nepremičninami v Portorožu, in sicer v petek, 11. novembra, v okviru sekcije za upravljanje nepremičnin. To bo odlična priložnost, da se tudi drugi akterji v panogi seznanijo s pogoji za pridobitev certifikata in delijo svoje predloge za ustrezno regulacijo dejavnosti. Prisotnost predstavnikov ministrstva za okolje in prostor, ki je pristojno tudi za upravljanje nepremičnin, nas navdaja z upanjem, da je le napočil čas za nekatere pomembne spremembe.

Boštjan Udovič,

direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami