

Kaj prinaša novi certifikat Zaupanja vreden upravnik

Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS je v želji po doseganju višjih standardov v poslovanju za letošnje leto napovedala izdajanje posebnega certifikata Zaupanja vreden upravnik. Listino ali znak bo lahko pridobila organizacija ali podjetnik posameznik na podlagi izpolnjevanja nekaterih zahtev in standardov, ki jih podrobneje predstavljamo v nadaljevanju. Z vsakoletnim ponovnim dokazovanjem, da te zahteve še vedno izpolnjuje, ga bo imetnik lahko tudi ohranjal.

Tri glavne zahteve

Podjetje, ki se ukvarja z upravljanjem nepremičnin, bo moralo za pridobitev novega certifikata izpolnjevati tri ključne zahteve: poslovati mora v skladu z zakonsko ureditvijo, vzpostavljene mora imeti razmere za strokovno delo, kakovost in varnost. Kaj naštetu pomeni v praksi?

Najprej mora biti zaupanja vreden upravnik registriran za upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi. S tem omogoči, da država ustrezno vodi in razvršča poslovne subjekte za potrebe uradnih in drugih administrativnih zbirk podatkov (registri, evidence, podatkovne baze ipd.) ter za potrebe statistike in analitike v državi ter na mednarodni ravni.

Prav tako upravnik, ki želi biti vreden zaupanja, ne sme biti v postopkih prisilne poravnave, stečaja ali likvidacije in ne sme mu biti izdana sodna ali druga odločba, ki zahteva prenehanje poslovanja. Zakaj je to pomembno? Gospodarski subjekti po ustanovitvi živijo bolj ali manj uspešno poslovno življenje. Certifikat bo prinašal uporabnikom informacijo o tem, da imetnik nima resnih poslovnih težav ali da je že na smrtni postelji ali da je celo končal svoje poslovno življenje.

Še en pomemben vidik dobrega upravnika je, da direktor ali nosilec dejavnosti v zadnjih petih letih ni bil pravnomočno obsojen zaradi storitve kaznivega dejanja, povezanega s poslovanjem gospodarskega subjekta, oziroma zoper njega ni uveden kazenski postopek v zvezi s takšnim kaznivim dejanjem in da zoper gospodarski subjekt kot pravno osebo ni uveden kazenski postopek, niti njegovo poslovanje ni prepovedano s sodno odločbo po 20. členu zakona o odgovornosti pravnih oseb za kazniva dejanja. Nemogoče je namreč pričakovati, da bo pošteno vodil organizacijo kdo, ki je pri poslovanju dokazano ravnal v nasprotju z zakoni, in da storitve ne ponuja organizacija, ki je kaznovana ali v kazenskem postopku, ker deluje nevarno za življenje ali zdravje ljudi ali škodljivo za gospodarsko ali finančno poslovanje drugih pravnih oseb ali za gospodarstvo.

Razmere za strokovno delo so nujne

Ob podeljevanju certifikata bo veliko pozornosti usmerjene tudi na delovne razmere. Zato je za pridobitev certifikata pomembno, da je pri upravniku v rednem delovnem razmerju vsaj ena oseba, upravnik samostojni podjetnik posameznik pa mora biti obvezno zavarovan kot samostojni podjetnik za polni delovni čas. To uporabnikom storitev zagotavlja, da upravnik ne bo storitev ponujal z izkoriščanjem in siljenjem ljudi v prekarne oblike dela ali celo v delo na črno.

Tudi primerna stopnja izobrazbe in ustrezne izkušnje so nujni pogoj, da lahko lastniki nepremičnin pričakujejo korektno izvedbo odločitev, ki so jih sprejeli o upravljanju stavb. Zato bo moral imetnik certifikata dokazati, da imajo njegovi zaposleni oziroma on sam vsaj VI. stopnjo izobrazbe in deset let delovnih izkušenj v storitveni dejavnosti ali VII. stopnjo izobrazbe in pet let delovnih izkušenj v storitveni dejavnosti.

Ustrezno znanje

Stavbe in druge nepremičnine, za katere so se lastniki odločili, da jih zaupajo v upravljanje, so gradbene konstrukcije z ustrezno tehnično opremljenostjo in njihovo vzdrževanje in obratovanje prinaša stroške, ki jih je treba spremljati in nadzorovati. V odnosih med lastniki pa nekatera razmerja vsaj za raven svetovanja zahtevajo poznavanje pravne ureditve področja. Zaupanja vreden upravnik zato v obliki ustreznih delovnih razmerij ali s pomočjo dolgoročnih pogodb z zunanjimi izvajalci zagotavlja ustrezno kadrovsko strukturo izvajalcev posameznih tehnično-strokovnih, finančno-računovodskih in pravno-premoženjskih nalog.

Pomembno je tudi, da upravnik zagotavlja redno izobraževanje oz. usposabljanje svojih sodelavcev za vsa področja storitev upravljanja. Poznavanje predpisov, tehničnih normativov in standardov, ki se dnevno spreminjajo, lastnikom zagotavlja, da bodo naprave in oprema ter stavbe imele ustrezno in pravočasno zagotovljene in izvedene vse predpisane in zahtevane aktivnosti.

Lastnik mora biti na varni strani

Bolj ko se povečuje vrednost portfelja posameznega upravnika, večji sta njegovi izpostavljenost in odgovornost. To odgovornost mora v zaščito lastnikov, ki so mu zaupali v upravljanje svoje nepremičnine, ustrezno zavarovati in s tem znižati tveganje zanje. Dober upravnik jim zato jamči varnost upravljanja njihove nepremičnine in sredstev z zagotovitvijo bodisi kapitalске ustreznosti bodisi zavarovanja poslovne odgovornosti ali kombinacije obeh.

Poleg tega je ključno, da zaupanja vreden upravnik z neodvisnimi dokazili zagotavlja, da je knjiženo stanje rezervnega sklada skladno s stanjem na transakcijskem računu. Tako je transparentno in brez dodatnih stroškov za lastnike zagotovljena resničnost informacije o dejanskem stanju sredstev rezervnega sklada.

Za delitev stroškov upravljanja mora upravnik uporabljati programsko opremo priznanih dobaviteljev, če pa uporablja lastno programsko opremo ali programsko opremo drugih dobaviteljev, pa mora ta delovati na priznanih podatkovnih bazah. Namreč le ustrezna informacijska podpora poslovanju zagotavlja potrebno kakovost storitev razdeljevanja in knjigovodenja stroškov. Je predpogoj za zagotavljanje varnosti osebnih podatkov lastnikov oziroma uporabnikov in njihovo obdelavo, ki jih za potrebe izvajanja storitev upravnik vodi in vzdržuje.

Imetnik certifikata Zaupanja vreden upravnik bo imel tudi vzpostavljen sistem preverjanja zadovoljstva uporabnikov, kar mu bo dalo podlago za izboljševanje storitev, ki jih zagotavlja.

Novi certifikat bo lastnikom v oporo pri ocenjevanju upravnikov. Seveda pa v ničemer ne omejuje njihovih odločitev, kako in s kom bodo imeli urejeno upravljanje. Bo pa zagotovo upravnike motiviral, da svoje storitve in urejenost poslovanja ustrezno vzdržujejo.

Boštjan Udovič,
direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS