

Ni vse zlato, kar se sveti

Klemen Pahulje, SPL, d. d.

Član GZS – Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Na slovenskem trgu je za upravljanje nepremičnin registriranih več sto podjetij, kar kaže na ostro konkurenco v panogi. Na trg vseskozi vstopajo nova podjetja v upanju na poslovno uspešnost. Pritisk na zniževanje osnovnih cen storitev upravljanja je tako precej močan, še posebej v zadnjih letih, ko nova stanovanja ne rastejo več kot gobe po dežju. Dejavnost dobiva nove razsežnosti tudi zaradi lastnikov, saj njihov interes ni samo lastništvo nepremičnin, temveč vedno bolj postajata pomembna racionalno ravnanje z njimi in kakovost bivanja. Dejstvo je, da gre za področje, v katero je vpetih mnogo dejavnikov, in za izrazito multidisciplinaren posel, ki zahteva sodelovanje različnih strok, kot so gradbeništvo, ekonomija in pravo, kar je še kako pomembno upoštevati pri izbiri upravnika.

Na trgu se upravniki oglašujejo s širokim naborom storitev, ki naj bi jih kakovostno in strokovno opravljali. S stalnimi spremembami zakonodaje se je v zadnjih letih količina zahtevnega dela znatno povečala, zato se prepričajte, da ima upravnik podporo tehnične, računovodske, administrativne in pravne službe, saj je nemogoče, da ena oz. nekaj oseb obvladuje ter spremlja vsa potrebna znanja. Predstavljajte si, da bi upravnik skrbel za izterjavo neplačnikov, razdeljeval račune dobaviteljev, pripravil popis del za gradbeno sanacijo, včasih pa še spotoma kaj popravil, in to vse čisto sam. Upravnikom, ki nimajo zadostnega strokovnega kadra niti primernih prostorov za normalno poslovanje, v veliki večini pa imajo tudi slabo informacijsko podporo, se je treba v velikem loku ogniti, saj vam bodo povzročili več škode kot koristi. Svoje delo namreč utemeljujejo zgolj z nizko ceno upravljanja, dodatno pa lahko pričakujete račune strokovnih služb, ki jih bodo prej ali slej potrebovali in vam to dobro zaračunali.

Zaupanja vreden upravnik nima blokiranih računov in ima poravnane obveznosti, zato preverite njegovo poslovanje in bonitetno oceno, ki je pomemben kazalnik uspešnosti podjetja. Višje ko je podjetje bonitetno uvrščeno, manjše je tveganje pri poslovanju z njim. Zaradi pomanjkljive zakonske ureditve nadzora nad sredstvi rezervnega sklada je nedopustno, da upravnik brez kapitalske ustreznosti vplačana sredstva v rezervni sklad zapravi. Etažni lastniki jih od upravnika v stečaju nikoli ne bodo dobili nazaj, saj se vse prevečkrat izkaže, da so organi pregona v takšnih primerih nemočni. Namen uvedbe certifikata *Zaupanja vreden upravnik* je prav določitev osnovnih pogojev za upravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin in preprečitev takšnih ekscesnih primerov, ki so v zadnjem času dvignili veliko prahu. Do 24. julija 2017 je bilo podeljenih 22 certifikatov *Zaupanja vreden upravnik*, zato preverite, ali je vaš upravnik med imetniki.

Upravljanje večstanovanjskih stavb od upravnika zahteva celovit in dolgoročen pogled na vzdrževanje stavbe ter s tem ohranjanje vrednosti nepremičnine. Sposobnost identifikacije potreb in želja etažnih lastnikov pa je osnova za dobro sodelovanje. Kljub vsemu se je treba zavedati, da ni upravnika, ki bi v celoti zadostil vsem interesom posameznikov v stavbi, in da ne more biti dežurni krivec za vse, na primer za podražitve, na katere nima vpliva in zaradi katerih so zneski na položnicah višji.

Iskanja in izbire upravnika se lotite s trezno glavo in po pameti. Za začetek naredite domačo nalogo. Analizirajte svojega sedanjega upravnika, sprašujte prijatelje, sodelavce, stopite do sosednje večstanovanjske stavbe in vprašajte, kakšne izkušnje imajo z njim, primerjajte ga s svojim, saj so informacije iz prve roke v večini primerov najbolj koristne in povedo več kot vsi forumi in podatki na spletu. Tudi ponudbe upravnikov se razen postavljenih cen v glavnih elementih ne razlikujejo bistveno, je pa ključen podatek, ali je upravnik sposoben izvesti, kar ponuja in obljublja.

Svetujem vam, da potencialnega upravnika pred izbiro osebno spoznate. Naj vas povabi v svoje prostore in vam dokaže, kako bo uresničil vaša pričakovanja, in predstavi ponudbo. Če je za vas pomembno, da imate vpogled v poslovanje oziroma račune dobaviteljev in izvajalcev, naj vam pokaže, kako vam bo to omogočil. Vprašajte ga o odzivnosti v primeru dopustov in bolniških odsotnosti, če pa ponuja 24-urno dežurno službo, ga pokličite v soboto zvečer in hitro boste ugotovili, pri čem ste.

Skratka, sprašujte in še enkrat sprašujte. Naj cena nima glavne vloge pri končni odločitvi, saj postaja kakovost opravljanja storitev vedno bolj pomemben dejavnik, po katerem se podjetja ločijo od konkurence. Izberite upravnika, čigar glavna dejavnost so storitve upravljanja in ki je visoko motiviran za učinkovito vzdrževanje stavbe in ohranjanje vrednosti nepremičnine. Pri izbiri se odločite za osebni pristop, ki pomeni mnogo več kot črnilo na listu papirja. Skrbno izberite najprimernejšega upravnika, saj bo odgovoren za to, da boste lahko mirno uživali svojo lastnino.