

Drugo leto veljavnosti certifikata zaupanja vreden upravnik

Boštjan Udovič,

direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Lani je GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami začela podeljevati certifikat zaupanja vreden upravnik. Pridobijo ga lahko gospodarske družbe, ki izpolnjujejo petnajst kriterijev, ki jim omogočajo, da dejavnost upravljanja nepremičnin izvajajo na najvišji ravni strokovnosti in zaščite interesov etažnih lastnikov. Nekateri so v tem obdobju izrazili prepričanje, da bi moral certifikat dokazovati tudi druge kakovosti upravnikov, ki pa so, vsaj za takšno obliko presoje, pretirano subjektivne in odvisne od arbitrarne presoje posameznika. Glede na to je edina razumna smer ta, da so pogoji za podelitev certifikata objektivni in enostavno preverljivi, saj to zagotavlja enake standarde in v tem smislu tudi enako izhodišče vseh akterjev na trgu.

Certifikat zaupanja vreden upravnik tako lahko pridobijo gospodarski subjekti, ki izpolnjujejo nekatere, za izvajanje dejavnosti po prepričanju stroke najpomembnejše pogoje, ki jih lahko delimo na tri glavne skupine. Najprej gre za sklop pogojev, ki se nanašajo na skladnost z zakonsko ureditvijo. V okviru tega preverjamo predvsem ustrezno registracijo gospodarskega subjekta, nekaznovanost subjekta (in njegove odgovorne osebe), da ni v stečajnem ali drugem insolvenčnem postopku in da ima plačane vse javne dajatve. Znotraj pogojev, ki se nanašajo na kadrovske usposobljenosti, preverjamo, ali je pri subjektu zaposlena vsaj ena oseba, ki mora imeti tudi ustrezno stopnjo izobrazbe in delovne izkušnje. Prosilec pa mora razpolagati tudi z ustrezno usposobljenimi kadri na tehnično-strokovnem, finančno-računovodskem in pravnem področju. Verjetno najpomembnejši pa je sklop pogojev, ki se nanašajo na kakovost in varnost upravnika. V tem delu preverjamo predvsem redno usposabljanje in izobraževanje kadrov, kapitalsko ustreznost in/ali zavarovanje odgovornosti upravnika in zagotavljanje varnosti sredstev rezervnega sklada, pa tudi uporabo ustrezne programske opreme in preverjanje zadovoljstva strank.

V dobrem letu podeljevanja certifikata zaupanja vreden upravnik so se po našem mnenju za uporabnike najbolj koristni izkazali predvsem pogoji v zadnjem sklopu, ki se nanašajo na kakovost in varnost za uporabnika. Izjemnega pomena je predvsem ugotavljanje, da je knjiženo stanje skladno s stanjem na računih rezervnega sklada. Nekateri upravniki to izkazujejo z revizijskimi poročili o stanju sredstev rezervnega sklada, ki jih pripravijo zunanji revizorji, drugi pa kar neposredno z bančnimi izpiski z računov rezervnih skladov.

Izjemno pomemben je tudi pogoj kapitalske ustreznosti, ki etažnim lastnikom zagotavlja višjo varnost upravljanja njihove nepremičnine in sredstev. Imetniki certifikata lahko ta pogoj izpolnjujejo bodisi z ustrezno višino kapitala bodisi z zavarovanjem poslovne odgovornosti. Na tem področju je certifikat že dosegel nekaj neposrednih učinkov, saj so nekateri upravniki za pridobitev certifikata že povišali zavarovalne vsote, s čimer je večja tudi varnost njihovih poslovnih partnerjev, torej etažnih lastnikov.

Med zelo pomembnimi lastnostmi certifikata je tudi njegova omejena veljavnost. Ta namreč pomeni, da jo morajo imetniki podaljševati, za kar pa morajo vsako leto znova dokazovati izpolnjevanje pogojev. Zbornica za poslovanje z nepremičninami bo tako imela za imetnike certifikatov ažuren vpogled v njihovo sposobnost za kakovostno izvajanje storitev. Marca so tako prvi imetniki certifikata že vložili vloge za podaljšanje veljavnosti, do danes pa smo podaljšali veljavnost že 15 certifikatov.

Že vse od uvedbe certifikata si na zbornici prizadevamo, da bi k sodelovanju pri nadgradnji njegove vsebine pritegnili tudi druge deležnike (predvsem stanovanjsko inšpekcijo in Zvezo potrošnikov Slovenije), saj bi tako lahko certifikatu dali dodatno težo, etažnim lastnikom pa dodatna zagotovila,

da so imetniki certifikata sposobni nadpovprečno kakovostno upravljati njihovo nepremično premoženje. Obenem upamo, da bo pozitivna praksa pri podeljevanju certifikata tudi za predstavnike resornega ministrstva in zakonodajne veje oblasti primeren signal, da je treba vsaj osnovne pogoje za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin določiti že v zakonu. Kljub pozivom dobršnega dela strokovne javnosti je namreč od predstavnikov ministrstva za okolje in prostor pogosto slišati pomisleke v zvezi s takšnimi rešitvami, čeprav proti temu ni praktično nobenih smiselnih argumentov. Tudi v primerljivih državah Evropske unije se namreč v zadnjih letih pogoji za opravljanje dejavnosti zaostrejejo. Za Slovenijo, kjer je delež zasebnega lastništva stanovanj izjemno velik, bi bilo za to še bistveno več razlogov.

Upamo tudi, da bodo v prihodnje dodano vrednost certifikata še bolj prepoznali etažni lastniki in od svojega upravnika zahtevali, da ga pridobi in redno obnavlja, saj jim tako ne bo treba preverjati izpolnjevanja pogojev, ki se zahtevajo za njegovo pridobitev. Certifikat je namreč zasnovan tako, da ga lahko v primeru izpolnjevanja pogojev pridobi vsak gospodarski subjekt, tudi če ni član Zbornice za poslovanje z nepremičninami.