

## Licenca ali certifikat za upravnike?

V vročih poletnih dneh bolj prijajo prijetnejše in lahkotnejše teme, ki nas sprostijo in ohladijo. Kaže, da upravljanje večstanovanjskih stavb ne sodi mednje. Običajno »upravniške« teme še bolj razgrejejo že tako razgreto ozračje med ljudmi, predvsem etažnimi lastniki. Na vprašanje, zakaj je tako in ali je to sploh potrebno, tudi tokrat ne bomo dobili odgovora. In neodgovorjenih vprašanj s področja upravljanja je kar veliko. Stanovanjski zakon si zasluži že kakšno korenitejšo spremembo, čeprav je pošteno povedati, da ni tako zelo slab, kot bi ga želeli prikazati. In tudi ni vzrok za vse težave s tega področja. Gotovo pa je tudi, da zakon, kakršen koli že bo, ne bo rešil vseh življenjskih situacij. Tega se je dobro zavedati, ko s prstom kažemo na zakonodajalca oziroma, če hočete, na državo. Dobro se je ozreti tudi vase in okoli sebe.

Združenje upravnikov pri Zbornici za poslovanje z nepremičninami združuje upravnike, ki si to želijo in se z upravljanjem večstanovanjskih stavb ukvarjajo profesionalno. Mi smo tisti, ki skupaj z etažnimi lastniki izvajamo zakone in pravilnike s tega področja, si jih razlagamo in jih razlagamo etažnim lastnikom. Predvsem pa oblikujemo poslovno prakso, način delovanja in ravnanja. Mi sami oblikujemo obraz naše stroke. Zato so toliko bolj pomenljive pobude naših članov, da naj Zbornica začne izdajati certifikat Zaupanja vreden upravnik. Res je, naši člani se med seboj razlikujejo. Po velikosti, kapitalu, številu zaposlenih, ambicijah, rezultatih poslovanja ... Skupno pa jim mora biti, da pri »svojih« etažnih lastnikih uživajo zaupanje. Zdi se, da so pobude za certifikat prav rezultat omajanega zaupanja. Ponovno ga pridobiti pa je – to vemo – veliko težje kot ga izgubiti. In izguba zaupanja med lastniki in upravniki ni bila vedno brez podlage ali razloga. Zato je pri upravnikih dozorelo spoznanje, da je treba s certifikatom lastnikom jasno povedati, da smo sposobni izvesti ponujeno in obljubljeni in seveda vse, kar od nas zahteva zakon. Z doseganjem in nenehnim izpolnjevanjem kriterijev za ta certifikat bomo lastnike razbremenili skrbi in nevarnosti, ki se lahko pojavijo kot posledica nepreglednega delovanja ponudnikov storitev upravljanja stavb oziroma nepremičnin. Še vedno pa se bodo lahko odločali, na podlagi katerih kriterijev bodo izbirali upravnika svoje stavbe.

Upravnik, ki se ga bo dalo preveriti in bo izpolnil pogoje za »vpis na seznam« zaupanja vrednega, bo za naročnike varnejši oziroma bodo s tem izključena pomembna tveganja v povezavi s preglednostjo, strokovnostjo, varnostjo in dostopnostjo njegovega poslovanja. Pri tekmovanju med upravniki za naklonjenost ne bo pomembno, ali so sposobni opraviti dogovorjene (tudi zakonsko predpisane) storitve, temveč kako kakovostno jih opravijo.

Opozorjanja na neustrezen vstopni prag na trg upravljanja nepremičnin je bilo že ogromno. Vemo tudi, da je upravnik lahko že vsakdo, ki ima mobilni telefon. Brez kakršnih koli preprek ali dodatnih pogojev. Razprav o tem, da bi bilo treba uvesti licence (podobno kot to velja za nepremičninske posrednike ali izdelovalce oz. izdajatelje energetskih izkaznic) je bilo tudi že nič koliko. Ob vsaki napovedani spremembi stanovanjske zakonodaje se ta tema znova odpre.

Doslej brez uspeha. Čeprav je, in bi tako moralo tudi ostati, skrb za vzdrževanost stanovanjskih stavb v interesu države. Ne samo etažnih lastnikov.

Zaradi pomanjkanja interesa države, da se trg upravljanja nepremičnin uredi z ustreznimi licencami, so se pojavile pobude članov, naj Zbornica prevzame vlogo regulatorja, ki bo med drugim ločil zrno od plev. Zaradi pomanjkanja zunanjih, tudi zakonodajnih vzvodov, ki bi z dodatno regulacijo dejavnosti zaščitili etažne lastnike in stanovanjske stavbe, pa nastajajo pobude, naj si pravila postavijo/mo upravniki sami. Ni običajno, da cehovska združenja diferencirajo svoje člane, vendar pobudo, da naj se na tem področju vzpostavi samoregulacija, jemljemo zelo resno. Premisliti je treba o merilih in postopkih, kako to uresničiti, in ločiti dobro od manj dobrega.

Upravljanje nepremičnin je zelo zahtevno delo in zavedamo se, da ga opravljamo za etažne lastnike. Pri upravljanju etažne lastnine morajo biti interesi skupnosti vedno pred interesi posameznika. Kako in s katerimi ukrepi to izpeljati, je stvar premisleka. Stroka je že predlagala zelo konkretne predloge, katere pogoje naj izpolnjuje upravnik za pridobitev certifikata Zaupanja vreden upravnik, in sicer: vsaj štirikrat na leto naj pridobi in objavi mnenje neodvisnega oziroma pooblaščenega revizorja, da so sredstva vplačana na račun rezervnega sklada tudi dejansko denarna sredstva na depozitih na bankah in v preostalih za rezervni sklad z zakonom dovoljenih naložbah. Zdaj pa država za zagotovitev varnosti sredstev rezervnega sklada v predvideni spremembi zakonodaje načrtuje ločene transakcijske račune po posamezni hiši, s čimer samo povišuje stroške lastnikom, zmanjšuje obrestne mere in zagotavlja dodatne vire za zaslužke bank.

Ali bo zakonodaja uvedla obvezne licence za upravnike ali si bodo upravniki sami postavili pogoje in okvire svojega delovanja, še ne vemo. Zagotovo pa bo treba v dobro etažnih lastnikov uvesti eno ali drugo.

Alma Pašanović, univ. dipl. prav.

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje upravnikov nepremičnin (ZUN)