

## **Podelili prve certifikate Zaupanja vreden upravnik**

Na GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami smo v skladu s pričakovanji aprila začeli podeljevati certifikate Zaupanja vreden upravnik. Do konca meseca je tako izpolnjevanje strogih pogojev za pridobitev certifikata izkazalo 11 gospodarskih družb, ves čas pa prejemamo tudi nove vloge. S pomočjo certifikata bomo skušali v panogi vzpostaviti objektivno in merljivo razlikovanje med bolj in manj kakovostnimi upravniki oziroma tistim, ki izpolnjujejo stroge pogoje, priznati višjo raven kakovosti pri opravljanju storitev. Certifikat v bistvu dokazuje, da je upravnik sposoben izvajati ponujene storitve in lahko varno upravlja nepremičnino in finančna sredstva.

Prvi cilj certifikata je tako že znotraj panoge postaviti standarde, ki jih morajo pri svojem poslovanju dosegati upravniki v Sloveniji. Po dobrem mesecu podeljevanja lahko ugotovimo, da smo na dobri poti, saj je certifikat kot primeren način dvigovanja kakovosti storitev in s tem ugleda panoge prepoznalo veliko gospodarskih družb. To je nedvomno predpogoj, da bodo njegovo dodano vrednost spoznali tudi končni naslovniki, torej etažni lastniki.

Drugi, še pomembnejši cilj certifikata je tako njegova neposredna uporabnost za etažne lastnike, saj jim bo lahko v pomoč pri izbiri upravnika. Njegov imetnik bo namreč preverjeno usposobljen za kakovostno opravljanje storitev upravljanja in bo izpolnjeval visoke standarde v dejavnosti. Omenjeni cilj bo dosegljiv šele na daljši rok oziroma bodo učinki certifikata v tem smislu vidni šele čez nekaj let. Kljub temu smo prepričani, da etažni lastniki že prepoznavajo njegov pomen, kar postaja očitno tudi na podlagi številnih odzivov. S tem ugotavljamo tudi, da smo z njim naslovili ključna pričakovanja, ki jih imajo do upravnikov etažni lastniki. Vsaj tista, seveda, ki so objektivno merljiva. Tako smo ugotovili, da številni odgovorni etažni lastniki že v tem trenutku ob izbiri upravnika preverjajo pretežno enake pogoje oziroma kriterije. Certifikat jim bo delo lahko še olajšal, saj bodo že seznanjeni z upravniki, ki izpolnjujejo najpomembnejše pogoje, s čimer bo njihovo odločanje še enostavnejše.

Nekateri si v okviru tega želijo, da bi ob podeljevanju certifikata preverjali še številne druge lastnosti, ki pa so pogosto subjektivne narave in jih je praktično nemogoče spraviti na skupni imenovalac. Kljub temu vse odzive skrbno preučimo in nam bodo v vsakem primeru lahko v pomoč pri nadgradnji certifikata.

Ena od ključnih prednosti certifikata bo javni katalog vseh imetnikov, ki ga na svojih spletnih straneh vodi GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami. Etažni lastniki in drugi zainteresirani bodo tako lahko v vsakem trenutku preverili, ali je določen gospodarski subjekt že prejel certifikat. V povezavi z dejstvom, da bomo veljavnost certifikatov na podlagi vlog imetnikov in vnovičnega preverjanja izpolnjevanja pogojev letno podaljševali, bo to zagotavljalo maksimalno ažurnost vseh pridobljenih dokazil o izpolnjevanju pogojev, s tem pa tudi certifikata. V primeru, da gospodarski subjekt pogojev ne bo več izpolnjeval, se bo iz kataloga imetnikov brisal do ponovne izpolnitve pogojev in pridobitve certifikata.

Združenje upravnikov nepremičnin pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami je na polje vzpostavljanja kakovostnega razlikovanja med ponudniki storitev upravljanja poseglo v odsotnosti ustrezne zakonske ureditve pogojev za opravljanje dejavnosti, na kar v združenju opozarjamo že dolgo. S certifikatom smo tako tudi drugim deležnikom poslali signal, da je za vzpostavitev reda v panogi nujno postaviti pogoje, ki jih morajo izvajalci storitev izpolnjevati. Upamo, da bo temu sledila tudi zakonodaja, s čimer bi še prispevali k zmanjšanju posameznih neželenih ekscesnih primerov, ki smo jim bili priča v preteklosti. Na GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami si bomo za to prizadevali tudi s stalnim razvojem in nadgradnjo certifikata. Ta je namreč živa stvar. Kot rečeno, bomo tudi v prihodnje prisluhnili vsem deležnikom in upoštevali smiselne predloge za dopolnitev pogojev za pridobitev certifikata. Ta mora namreč postati eno od ključnih orodij za dokazovanje

kakovosti na področju upravljanja nepremičnin. Upamo, da ga bodo v tem smislu prepoznali tudi javni naročniki ob izbiri izvajalcev storitev, kar bi še prispevalo k njegovi teži in pomenu.

**Boštjan Udovič,**  
direktor, GZS – ZPN