

## **RAZMERE NA TRGU UPRAVLJANJA NEPREMIČNIN**

Klemen Pahulje, dipl. inž. grad. (UN), SPL, d. d.

član Združenja upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami

Upravljanje osebnih financ je v današnjem času na dnevnem redu. Pomemben del družinskega proračuna zavzema dom in z njim povezani stroški. Slovenci ga tradicionalno uvrščamo med pomembnejše vrednote, kar dodatno potrjuje delež lastniško zasedenih stanovanj, ki je pri nas nad evropskim povprečjem. Iskanje manevrskega prostora za prihranke je treba dobro premisliti in nič drugače ni pri izbiri upravnika. Povprečno ceno upravljanja je težko natančno določiti, saj nihče celovito ne zbira ali analizira teh podatkov. Cene so prepuščene razmeram na trgu in se na podlagi anket v povprečju gibljejo okoli 10 evrov na mesec, če se strošek obračuna na enoto. Na letni ravni je to zanemarljiv znesek glede na celotno vrednost stanovanja. Previdnost velja predvsem pri ponudnikih z izjemno nizko ceno, pri katerih je kakovost storitev nezanesljiva in lahko dolgoročno močno vpliva na tržno vrednost nepremičnine. Zakaj je tako?

Trg upravljanja nepremičnin oziroma obseg poslovanja izhaja iz števila stanovanj v Sloveniji, ki se z novogradnjami le še povečuje. Glede na vrednost večstanovanjskega sklada, vrednega več deset milijard evrov, v oči bode predvsem lahka dostopnost za vstop na trg ponudnikov storitev za upravljanje tega premoženja. Za upravljanje stavb v etažni lastnini je namreč edini pogoj določen v drugem odstavku 49. člena stanovanjskega zakona (SZ-1). Zakonodaja določa, da je lahko upravnik pravna ali fizična oseba, registrirana za upravljanje nepremičnin, oziroma eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določitev upravnika nanaša. Pogoj, če ga lahko tako sploh imenujemo, je torej registracija dejavnosti, katere postopek je dokaj preprost. Skladno z navedeno določbo v Sloveniji ni minimalnih standardov za opravljanje dejavnosti upravljanja in razpolaganje s premoženjem etažnih lastnikov. V nasprotju z našo ureditvijo je pogoj za opravljanje dejavnosti v Nemčiji, Avstriji in Franciji najmanj redno usposabljanje za aktivne upravnike. Dodatne zahteve so med državami različne, so pa vezane na kadrovske, kapitalske in druge pogoje.

Za ponudnike, ki vstopajo na trg, je trenutna ureditev ugodna, saj lahko opravljajo dejavnost takoj, ko pridobijo stranke. Dodatno k temu pripomore tudi povečanje povpraševanja po storitvah upravljanja. Razvoj konkurenčnega trga, ki deluje strokovno, pregledno in v korist etažnih lastnikov, je seveda pomemben. Posledice pa se kažejo v velikem pritisku na znižanje cen storitev upravljanja, katerih raven je močno vprašljiva.

Kolikšne so cene in kaj jih oblikuje? Kot že omenjeno, se cena storitev upravljanja oblikuje tržno in je izključno stvar etažnih lastnikov in upravnikov. Razlikuje se od upravnika do upravnika, od stavbe do stavbe, a neki okvirji so. Na podlagi anket se cene gibljejo okoli 0,20 evra na kvadratni meter oziroma okoli 10 evrov na mesec, če se strošek obračuna na enoto. Cena je odvisna od različnih dejavnikov, kot so lokacija, število enot, število elementov in naprav stavbe, specifična stavba, želje etažnih lastnikov itd. Na podlagi vseh podatkov upravnik predvidi časovne, materialne in kadrovske potrebe za upravljanje stavbe ter določi končno ceno. Odgovoren upravnik ne bo nikoli ponudil cene čez palec.

Dogajajo se sicer redki primeri dampinških cen vse do 5 evrov na mesec, če se strošek obračuna na enoto. Etažni lastniki s tako izbiro veliko tvegajo, saj v teh primerih kakovost storitev ne more biti na zadovoljivi ravni. Omenjene cene so namreč daleč pod vzdržno ekonomsko, ki omogoča stabilno in dolgoročno poslovanje. Takim upravnikom se moramo na široko izogniti, saj ni možno ponujati tako kompleksnih storitev po tolikšnih cenah.

Zanimiva je primerjava z Nemčijo, v kateri je bil mesečni strošek upravljanja leta 2016 za objekte nad 100 enotami do 20 evrov na enoto in za objekte pod 20 enot nad 30 evrov na enoto. Čeprav je mesečna cena upravljanja okoli 2–3-kratnika cene v Sloveniji, je stališče tamkajšnje stroke, da so upravniki še vedno plačani premalo in so nemotivirani za učinkovito delo, kar se posledično kaže na nezadovoljnih lastnikih.

V praksi se v Sloveniji zavest in interes etažnih lastnikov za kakovost bivanja počasi, ampak vztrajno povečujeta. Nekateri posamezniki niso pripravljeni sprejeti nobenih predlogov, ki niso vnaprej dogovorjeni in usklajeni z njihovimi interesi, spet drugi pa se zavedajo pomembnosti rednega vzdrževanja skupne lastnine.

Tako razmišljanje strank spodbuja dobre upravnike, da se namesto ponujanja nižje cene za opravljene storitve osredotočajo na kakovostno ponudbo celovitega upravljanja, pri čemer se cenovna raven ohranja. Zagotavljanje celovitosti upravljanja z lastnim tehnično-strokovnim, ekonomskim in pravnim kadrom predstavlja višjo kakovost poslovanja ter dodatno finančno stabilnost. Tako vse več upravnikov v osnovni ceni strankam zagotavlja ustrezne popise vzdrževalnih del, razpise za izbiro izvajalcev, pripravo pogodb z dobavitelji in izvajalci itd. Po podatkih anketne raziskave, v kateri je sodelovalo 42 upravnikov iz vse Slovenije, je imelo lasten tehnično-strokovni kader v letu 2014 okoli 60 % podjetij. V večini gre za kader gradbene, elektro in strojne smeri, pri katerem prevladuje peta stopnja izobrazbe.

Dejavnost upravljanja je preveč pomembno področje, da bi bilo prepuščeno razmeram na trgu. Cena storitev upravljanja je seveda pomembna, vendar naj ne bo edino merilo. Delna regulativa je tudi pridobitev certifikata *Zaupanja vreden upravnik*. Seznam upravnikov imetnikov certifikata, ki ga je treba letno obnavljati, je dostopen na spletnih straneh Zbornice za poslovanje z nepremičninami ([https://www.gzs.si/zbornica\\_za\\_poslovanje\\_z\\_nepremicninami/vsebina/Certifikat-zaupanja-vreden-upravnik/Katalog-imetnikov-certifikata](https://www.gzs.si/zbornica_za_poslovanje_z_nepremicninami/vsebina/Certifikat-zaupanja-vreden-upravnik/Katalog-imetnikov-certifikata)). Določa osnovne pogoje za opravljanje dejavnosti in etažnim lastnikom olajša izbiro kakovostnega upravnika.