

Etažni lastniki, pamet v roke

Boštjan Udovič,

direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

V zadnjih tednih je slovenski medijski prostor preplavljen z oglasi za spletni portal, na katerem lahko uporabniki pridobivajo ponudbe za najrazličnejše storitve. Podobne rešitve na trgu že obstajajo, novost pa je, da imetnik novega portala rešitev oglašuje kot izjemno primerno, da se z njeno pomočjo etažni lastniki izognejo visokim zneskom, ki naj bi jih zaradi domnevnih provizij upravnikom plačevali izvajalcem oziroma dobaviteljem. Oglaševalec oziroma lastnik portala poskuša z negativno oglasno kampanjo, uperjeno proti upravnikom, etažne lastnike prepričati, da lahko s pridobivanjem ponudb na njegovem spletnem portalu ogromno prihranijo. Verjetno pričakuje, da bodo brez ustreznega razmisleka zgrabili na prvi pogled všečno idejo, ki se bo s tem spremenila v suho zlato.

Dejstvo pa je, da so v današnjem času potrošniki večinoma izjemno dobro informirani in sposobni tudi širše presoje podobnih ponudb. Še posebej postanejo pozorni, ko jim kdo obljublja finančne učinke, ki niso realni ali utemeljeni z dejstvi. V takšnih primerih se namreč pogosto izkaže, da so na koncu tako ali drugače izigrani in oškodovani. Podobno so se tudi v konkretnem primeru, pri etažnih lastnikih in upravnikih, hitro pojavili številni pomisleki v zvezi z imetnikom portala in vsebino ponudbe. Ti pomisleki pa so tako pomembni, da od vseh udeleženih nedvomno zahtevajo posebno pozornost in previdnost.

Najprej se postavlja vprašanje, ali veljavna zakonodaja dopušča takšno zbiranje ponudb. Po določbah 58. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) in 8. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb je namreč za zbiranje ponudb odgovoren upravnik, ki izbere eno v sodelovanju z nadzornim odborom oziroma predstavnikom etažnih lastnikov. Etažni lastniki oziroma nadzorni odbor pa lahko od njega zahteva, da k oddaji ponudb povabi določene ponudnike. Skladno z določbo 57. člena SZ-1 je upravnik tudi odgovoren za izbiro tretjih oseb. Ni nam znano, kako, če sploh, predstavljeni spletni portal izpolnjuje navedene zakonske zahteve.

Nadalje gre za vprašanje konflikta interesov, saj je lastnik portala v resnici eden od upravnikov, kar v medijskih nastopih tudi javno priznava, pa tudi sicer so ti podatki razvidni iz javnih evidenc. Ob tem se pojavlja nevarnost, da bi z uporabo portala oziroma prek povpraševanj in ponudb lahko dostopal do občutljivih podatkov drugih upravnikov in stavb, ki jih upravljajo. V tem smislu niso znane varovalke, ki bi preprečevale nelojalno konkurenco in zlorabo podatkov lastnika portala.

Izjemno pomembno je tudi vprašanje zagotavljanja kakovosti ponujenih storitev. Ni namreč znano, kako lastnik platforme zagotavlja, da imajo potencialni ponudniki ustrezne reference oziroma da lahko opravijo zahtevane storitve. Za oddajo ponudb je namreč po zdaj znanih podatkih dovolj, da potencialni ponudnik za uporabo platforme plačuje ustrezno mesečno nadomestilo.

Verjetno najspornejše pa je vprašanje nadomestila za uporabo platforme. Nosilec portala namreč v medijskih nastopih in oglasnih sporočilih zatrjuje, da je portal namenjen preprečevanju pobiranja »provizij«, obenem pa od vseh potencialnih ponudnikov zahteva, da mu plačujejo mesečno nadomestilo, s čimer pridobijo pravico do oddajanja ponudb. Odveč je omeniti, da bi vsi ponudniki tudi strošek tega nadomestila na koncu prevalili na končne potrošnike, torej etažne lastnike.

Dodaten dvom vzbuja certifikat, ki ga nosilec portala obljublja vsem upravnikom, ki se bodo registrirali na spletni strani. Lani je bil številnih kritik deležen certifikat Zaupanja vreden upravnik, ki ga Zbornica za poslovanje z nepremičninami podeljuje na podlagi izpolnjevanja številnih strogih pogojev. V konkretnem primeru pa gre za certifikat, ki ga en upravnik oziroma z njim povezano podjetje podeljuje drugim, že na podlagi tega, da se registrirajo za uporabo spletnega portala.

Navsezadnje pomisleke sproža že negativna kampanja, ki jo za oglaševanje produkta uporablja lastnik portala. Težišče oglasnih sporočil je namreč očitek upravnikom, da pobirajo (nezakonite) provizije. Za promocijo kakovostnih in koristnih produktov v današnjem času ni treba blatiti določene dejavnosti, saj se običajno »prodajajo sami«. Glede na navedeno smo na GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami prepričani, da bodo tako upravniki kot etažni lastniki znali oceniti vrednost ponujene storitve oziroma spletnega portala in objektivno presoditi, ali se jim uporaba navedenega portala splača oziroma ali lahko slepo verjamejo oglaševalcu.