

# Do certifikata zaupanja le pod določenimi pogoji

**Certifikat Zaupanja vreden upravnik bodo lahko pridobili upravniki, ki bodo izpolnjevali ključne pogoje za izvajanje dejavnosti.**

*Boštjan Udovič, GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami*



**Certifikat bo podeljen za obdobje enega leta, z možnostjo podaljšanja.**

Združenje upravnikov nepremičnin pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami (ZPN) si že dolgo prizadeva, da bi država določila minimalne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravniki. Ker do tega še ni prišlo, je upravni odbor združenja oktobra sprejel pravilnik, s katerim uvaja certifikat Zaupanja vreden upravnik, ki bo začel veljati 1. januarja 2017. Certifikat bo omogočil razlikovanje med bolj in manj kakovostnimi izvajalci upravljanja nepremičnin.

Z uvedbo certifikata si bo združenje prizadevalo uporabnikom storitev, torej etažnim lastnikom, sporočiti, kateri upravniki izpolnjujejo postavljene pogoje in jih zaradi tega stroka prepozna kot bolj kakovostne. Pogoji izvirajo iz izkušenj strokovnjakov in zajemajo najpomembnejša področja upravni-kovega dela, ki so hkrati najpomembnejša tudi za uporabnika storitev.

## 1. Nekaznovanost

Certifikat bo lahko upravnik pridobil le, če njegov direktor ali nosilec dejavnosti v zadnjih 5 letih ni bil pravno-močno obsojen zaradi storitve kaznivega dejanja, povezanega s poslovanjem gospodarskega subjekta, oziroma zoper njega ni uveden kazenski postopek v zvezi s takšnim kaznivim dejanjem. Kazenski postopek ne sme biti uveden niti zoper sam gospodarski subjekt.

## 2. Finančna stabilnost

Pogoj za pridobitev certifikata je dobro finančno stanje upravnika, ki se izkazuje s tem, da ta ni v postopku prisilne poravnave, stečajnem ali likvidacijskem postopku in da ni prenehal poslovati na podlagi sodne ali druge odločbe.

## 3. Kadrovska sposobnost

Za pridobitev certifikata bo moral upravnik izkazati, da zagotavlja ustrezno kadrovsko strukturo izvajalcev posameznih nalog, in sicer za izvajanje tehnično-strokovnih nalog (gradbenih, strojnih, elektro), nalog finančnega knjigovodstva za stavbe v upravljanju in pravno premoženjskih nalog. Zagotavljati pa bo moral tudi redno izobraževanje oz. usposabljanje kadrov.

## 4. Varnost upravljanja

Upravnik mora etažnim lastnikom zagotavljati varnost upravljanja z njihovo nepremičnino, bodisi z zagotovitvijo kapitalске ustreznosti bodisi z zagotovitvijo zavarovanja poslovne odgovornosti (ali kombinacije obeh), skupno najmanj do višine 1 EUR za vsak m<sup>2</sup> površin nepremičnin, s katerimi upravlja.

## 5. Varnost sredstev rezervnega sklada

Ena od ključnih zahtev je, da upravnik zagotavlja varnost sredstev rezervnega sklada, kar lahko izkaže ali z revizijskim poročilom zunanjega strokovnjaka ali potrditelom banke, pri kateri vodi sredstva rezervnega sklada.

## 6. Poravnane morajo biti vse dajatve

Vlagatelj za pridobitev certifikata bo med drugim moral imeti plačane vse davke, prispevke in druge javno-pravne dajatve, saj je to področje izjemno pomembno za zagotavljanje lojalne konkurence med upravniki.

Certifikat bo podeljevala strokovna služba GZS ZPN, in sicer za obdobje enega leta z možnostjo vsakoletnega podaljšanja ob izpolnjevanju pogojev. Ob podelitvi certifikata bo imetnik prejel tudi listino in logotip certifikata v obliki nalepke in v digitalni obliki, ki ga bo lahko uporabljal ob poslovni komunikaciji in na ta način svojo kakovost tudi dodatno promoviral.

S pomočjo certifikata bo na dolgi rok moč zagotoviti dvig ugleda dejavnosti, ki je v zadnjih letih, predvsem na račun nekaterih ekscesnih primerov, precej trpel. [gg](http://gg)



Foto: Depositphotos

Zbornica še vedno upa, da bo država postavila vsaj osnovne pogoje za izvajanje dejavnosti.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami

