

# Certifikat, ki lastnikom olajša izbiro

**Certifikat Zaupanja vreden upravnik dviguje kakovost storitev in ugled panoge.**

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



GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami je v letu 2017 pričela podeljevati certifikat Zaupanja vreden upravnik, katerega osnovni namen je vzpostavitev objektivnega in merljivega razlikovanja med bolj in manj kakovostnimi upravniki oziroma tistimi, ki izpolnjujejo stroge pogoje, priznavanje višje ravni kakovosti pri opravljanju storitev. Prejemniki certifikata, ki jih je bilo v prvem letu 29, so v postopku natančnega preverjanja postavljenih pogojev izkazali, da v svojem poslovanju dosegajo višje standarde kakovosti upravljanja nepremičnin, s tem pa etažnim lastnikom zagotavljajo večjo varnost njihovega premoženja. Certifikati so bili podeljeni za enoletno obdobje oziroma do 31. maja letos, njihova veljavnost pa bo lahko, ob izpolnjevanju pogojev, podaljšana vsakokrat za eno leto. Vsi prejemniki certifikata so tudi ažurno objavljeni v Katalogu imetnikov certifikata na spletni strani Zbornice za poslovanje z nepremičninami.

## Na dobri poti k uresničitvi cilja

Po skoraj letu dni od uveljavitve certifikata na GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami ugotavljamo, da smo na dobri poti k uresničitvi temeljnega cilja, da certifikat kot primeren način dvigovanja kakovosti storitev in s tem ugleda panoge prepoznajo izvajalci storitev, torej upravniki. Šele na podlagi tega se bodo pomena certifikata zavedli tudi končni naslovniki – etažni lastniki.

Z vidika zagotavljanja pomena certifikata je izjemno pomembna njegova neposredna uporabnost za etažne lastnike, saj jim je lahko v veliko pomoč pri izbiri upravnika. Njegov imetnik je namreč preverjeno usposobljen za kakovostno opravljanje storitev upravljanja in izpolnjuje visoke standarde v dejavnosti. 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 lahko v pomoč pri nadgradnji certifikata.

Ena od ključnih prednosti certifikata je javni katalog vseh imetnikov, ki ga na svojih spletnih straneh

vodi GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami. Etažni lastniki in drugi zainteresirani lahko tako v vsakem trenutku preverijo, 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.



Foto: arhiv ZPN

## Kako do certifikata

Po vsebini se pogoji za podelitev certifikata nanašajo predvsem na:

- **skladnost poslovanja z zakonsko ureditvijo**  
V okviru tega preverimo, da je prosilec ustrezno registriran, da ni v stečajnem ali drugem insolventnem postopku, da je nekažnovan in ima plačane vse javne dajatve. Vse navedeno namreč predstavlja osnovni pogoj, da lahko gospodarski subjekt sploh učinkovito opravlja svojo dejavnost.
- **kadrovsko usposobljenost**  
V tem sklopu preverjamo, če ima gospodarski subjekt, ki želi pridobiti certifikat, zaposleno vsaj eno osebo z ustreznimi delovnimi izkušnjami in razpolaga z ustrežno usposobljenimi kadri na tehnično-strokovnem, finančno-računovodskem in

**Imetnik certifikata je preverjeno usposobljen in izpolnjuje visoke standarde v dejavnosti.**

pravnem področju. Od imetnikov certifikata pričakujemo tudi, da se ti kadri redno usposabljaajo in izobražujejo. Pogoji v okviru tega sklopa izkazujejo, da lahko upravnik za svoje naročnike zagotavlja strokovno izvajanje prevzetih obveznosti. Poleg tega so postavljeni pogoji namenjeni tudi preprečevanju neloyalne konkurence, ki se pogosto izvaja ravno z zniževanjem standardov v kvaliteti storitev in izobraževanju kadrov, preprečujejo pa tudi, da bi certifikat prejeli upravniki brez zaposlenih.

#### • **kakovost in varnost**

Verjetno najpomembnejši je sklop pogojev, s katerimi upravnik izkazuje, da zagotavlja varno upravljanje s premoženjem etažnih lastnikov, in sicer bodisi s kapitalsko ustreznostjo gospodarskega subjekta bodisi z zavarovanjem njegove odgovornosti. Pomembno je tudi zagotavljanje varnosti sredstev rezervnega sklada, kar preverjamo s primerjavo stanja na bančnih računih rezervnih skladov in knjigovodskih evidenc. Poleg navedenega je za pridobitev certifikata potrebno tudi zagotavljanje delitve stroškov z uporabo ustrezne programske opreme in redno preverjanje zadovoljstva uporabnikov storitev.

»Največja dodana vrednost certifikata je v tem, da GZS kot prepoznana blagovna znamka z vsakoletnim neodvisnim pregledom našim naročnikom zagotavlja, da sodelujejo z upravnikom, ki ima pregledno in urejeno poslovanje. Podlaga za sodelovanje z upravnikom je zato lahko le zadovoljstvo z opravljeno storitvijo,« poudarja Franc Props, generalni direktor SPL.



Foto: Sabo Račej

#### **Želja po tesnejšem sodelovanju**

Na GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami upamo, da bomo z nadaljnjo krepitvijo položaja certifikata Zaupanja vreden upravnik etažne lastnike prepričali v njegovo dodano vrednost, s tem pa jim dolgoročno olajšali odločanje za izbiro upravnika in pripomogli k varnejšemu in učinkovitejšemu upravljanju z njihovim premoženjem. S tem namenom se že od uvedbe certifikata dogovarjamo tudi o tesnejšem sodelovanju z drugimi deležniki (Stanovanjska inšpekcija, Zveza potrošnikov Slovenije idr.), s čimer bi lahko vsebinske podlage za podeljevanje certifikata še izboljšali, s tem pa bi dodatno izboljšali njegov ugled v javnosti. gg

**GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami se že od uvedbe certifikata dogovarja o tesnejšem sodelovanju z deležniki, kot sta Stanovanjska inšpekcija in ZPS.**



Foto: Ales Jenko

»Uvedba certifikata Zaupanja vreden upravnik s strani GZS ter naša pridobitev le-tega, nam na trgu upravljanja nepremičnin predstavlja predvsem potrditev, da smo sposobni izvajati polno gospodarjenje za nepremičnine, ki so nam zaupane v upravljanje. Našim strankam pa izkaz, da so gospodarjenje svoje stavbe zaupali zanesljivemu in strokovnemu upravniku. Prav tako smo pri pridobivanju novih stavb v upravljanje že prejeli s strani lastnikov stavb kriterij izbora ali ima upravnik pridobljen ta certifikat ali ne. Torej ta certifikat tudi dejansko lahko služi kot pomoč pri lažji izbiri upravnika,« navajajo v podjetju Domplan, Peter Kern, vodja PE Nepremičnine.



Foto: arhiv ZPN

Katalog imetnikov certifikata



### **Že več kot 20 let proizvajamo in nudimo:**

- Kovinske kontejnerje velikosti od 5 do 15 m<sup>3</sup> za odvoz s samonakladalci.
- Abrol kontejnerje za prevoze z vozili z nadgradnjo za abrol sisteme velikosti od 10 do 40 m<sup>3</sup>.
- Stacionarne in mobilne batne stiskalnice za odvoz s samonakladalci in z vozili z nadgradnjo za abrol sisteme.
- Vijajne oziroma polžne stiskalnice avstrijskega proizvajalca, primerne za stiskanje smeti, papirja in kartona, lesenih palet in lesne embalaže ter PET embalaže. Za te stiskalnice smo ekskluzivni zastopnik za Slovenijo.
- Stacionarne in mobilne dvizne naprave (hidravlične in elektromehanske) za praznjenje različnih tipov zabojnikov v vijajne stiskalnice, hidravlične stiskalnice ali pa v kontejnerje.
- Horizontalne in vertikalne (večkomorne) balirke.
- Izdelujemo kontejnerje, abrol kontejnerje in različne izdelke po naročilu.
- Možnost nakupa rabljenih generalno obnovljenih batnih in vijajnih stiskalnic.
- Možnost najema opreme.



**EKO LINE TRADE**



Škofja vas 40,  
3211 Škofja vas  
tel.: 03 5412 370,  
fax: 03 5412 349  
www.ekolinetrade.si  
info@ekolinetrade.si

**Za vse vijajne (polžne) in batne stiskalnice nudimo servisna in vzdrževalna dela. Letno proizvedemo več kot 400 različnih kovinskih kontejnarjev in raznih stiskalnic.**