

Kako obvladovati tveganje pri upravljanju nepremičnin

Zaupala vam bom svojo izkušnjo. Združenje upravnikov pri Zbornici za poslovanje z nepremičninami so povabili k sodelovanju v oddaji Studio ob sedemnajstih na nacionalnem radiu. Oddajo je spodbudilo medijsko razkritje nepravilnega poslovanja samostojne podjetnice, ene od postojnskih upravnikov, pri kateri izginjajo rezervni skladi stanovalcev, in nekateri ljubljanski upravniki, ki dobaviteljem dolgujejo tudi nekaj sto tisoč evrov. V zadnjem času se taka medijska razkritja kar vrstijo (spomnimo se nedavnega lenarškega primera), zato smo v Združenju upravnikov ocenili, da je treba povedati stališče stroke in naših članov. Iskreno obžalujemo, da so na trgu taki upravniki; po našem prepričanju gre sicer za posamične primere, ki pa žal mečejo slabo luč na celotno stroko. Zdelo se nam je prav povedati tudi, da ni vsak upravnikov poslovni neuspeh, ki ima lahko škodne posledice tudi za lastnike, posledica kaznivih dejanj ali naklepnega ravnanja, zato prehitre obtožbe in celo populistični pozivi k aretacijam niso primerni. Prav tako smo želeli opozoriti, da so taki ekscesni pojavi upravnikov na trgu lahko posledica tudi ali predvsem pomanjkanja oziroma napačno postavljenega institucionalnega nadzora. Verjemite, da upravniki s takimi pozivi nočemo pljuvati v lastno skledo, temveč spodbuditi državo, da zaščiti etažne lastnike. Želimo vzpostaviti poslovno okolje, ki bo poskrbelo, da se bodo s tem poslom ukvarjali tisti, ki so za to sposobni in usposobljeni ter imajo za opravljanje tega dela zagotovljene temeljne pogoje. Kot mantra ponavljamo potrebo po vzpostavitvi vstopnega praga za opravljanje poslov upravljanja, po uvedbi licenc in obveznem zavarovanju poslovne odgovornosti. Po grobi oceni kar tretjina prebivalcev naše države živi v večstanovanjskih stavbah, kar pomeni, da tako ali drugače prihajajo v stik z upravnikom, ki upravlja njihovo premoženje. A v nasprotju z nepremičninskimi posredniki, s katerimi smo v stiku enkrat ali dvakrat v življenju in pri katerih je predpisano obvezno zavarovanje odgovornosti, o tem vprašanju pri upravnikih ne razmišlja nihče. Po drugi strani morajo izdelovalci energetskega izkaznika po obveznem izobraževanju opraviti še (ne tako enostaven) izpit in pridobiti licenco. Nič podobnega ni predvidenega za upravnike.

Problem so dobri, ne slabi upravniki

Zanimivo je, da iztočnica radijske oddaje, v kateri sem sodelovala, niso bili upravniki, ki so propadli in pobrali sredstva lastnikov stanovanj, temveč njihovi dobički, lagodno zaslužkarstvo in arogantno nastopanje. Za trenutek sem se vprašala, ali sodelujem v pravi oddaji. Ali se nisem zmotila? Kot predstavnica Združenja upravnikov sem bila v položaju, ko sem morala zagovarjati tista podjetja, upravnike, ki dobro poslujejo, izpolnjujejo svoje obveznosti do svojih naročnikov, plačujejo davke in prispevke, iščejo priložnosti na trgu in poslujejo pozitivno. V normalnih okoliščinah je zelo nenavadno, da se je treba stabilnega poslovanja in dobičkov sramovati ter se zaradi njih javno zagovarjati. Nasprotno, na dobro poslovanje naših podjetij moramo biti ponosni. Ampak okoliščine, v katerih živimo in poslujemo, niso čisto normalne in zato nas nič več ne sme čuditi.

Zaradi nereguliranega in nenadziranega trga upravnikov zato ne čudi niti dejstvo, da se v okviru »svobodne gospodarske pobude« na trgu pojavljajo svetovalci, ki nadzornim odborom

lastnikov ponujajo svetovanje pri nadziranju njihovega upravnika. Upravniki se nočemo in ne smemo izogibati nadzoru. Nasprotno, še enkrat pozivamo k njegovi institucionalni postavitvi. Vendar ni in ne sme biti v zasebnih rokah gospodarskih subjektov, katerih cilj je ustvarjanje prihodka in dobička. To je anomalija na trgu, ki jo je treba odpraviti in je posledica pomanjkanja vsega, o čemer sem pisala na začetku. Različnim samooklicanim strokovnjakom s področja upravljanja omogoča, da na račun nepoučenih etažnih lastnikov ribarijo v kalnem in pod pretvezo neodvisnega svetovalca opravljajo agentske posle.

Tisti, ki se ukvarjamo z upravljanjem večlastniških stavb, vemo, da to ni niti lahka niti enostavna dejavnost. Vendar od nje živimo in jo opravljamo pošteno in predano, saj jo je dolgoročno mogoče opravljati samo tako. Spoštujemo svoje stranke, pogodbene in zakonske obveznosti in izpolnjujemo obveznosti do države. Zato si želimo, da bi si država vzela čas tudi za nas. Ne da bi zaščitila upravnike, temveč etažne lastnike. Ne pred goljufivimi upravniki, ker goljufov med upravniki ni nič več niti nič manj kot kjer koli drugje. Za to naj poskrbijo organi pregona. Država pa naj poskrbi, da etažni lastniki ne bodo žrtve nezanesljivega poslovanja upravljanja in napačnih poslovnih odločitev upravnika.

Morda bo ob kateri drugi priložnosti v kateri drugi radijski oddaji priložnost, da bomo skupaj z etažnimi lastniki predstavili tudi primere dobre prakse, ni jih namreč malo. Čeprav kaže, da raje slišimo slabo kot dobro novico. Verjetno je čas, da tudi pri tem obrnemo ploščo in pohvalimo dobre, slabim pa pomagamo, da se popravijo. Zato si nenehno prizadevamo dvigniti strokovno raven in ugled področja upravljanja stavb, saj le strokovno in etično ravnanje vodi v zaupanje med etažnimi lastniki in upravniki ter k odpravi anomalij na trgu.

GZS Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje upravnikov nepremičnin
Alma Pašanović, univ. dipl. prav.