

Gospodarska zbornica Slovenije-Zbornica za poslovanje z nepremičninami

25. 1. 2014

PR članek za prilogo Deloindom Nepremičnine

Kje je država?

To retorično vprašanje si v teh časih postavlja marsikdo in niti naša Zbornica (GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami (ZPN) niti ta prispevek seveda nanj ne moreta odgovoriti. Vendarle pa iskreno upamo, da nas bo slišala in izpolnila svoje osnovne regulativne in nadzorne funkcije, do katerih imamo pravico tudi etažni lastniki in upravniki.

Posluha za spremembe doslej ni bilo

Upravniki v Združenju upravnikov nepremičnin (ZUN) v okviru ZPN že dolgo opozarjamo na nujnost poostrejitve nadzora in vzpostavitve nekaterih ukrepov na področju upravljanja. Žal pa dalj časa trajajoča prizadevanja Zbornice za poslovanje z nepremičninami na tem področju niso prinesla zelene podpore države. V programu vlade za letošnje leto je predvidena sprememba stanovanjske zakonodaje in vtisi s prvih pogovorov ne dajejo upanja, da se bo na tem področju kaj prida spremenilo. Razumevanja potrebe po spremembi nadzornih mehanizmov na področju upravljanja s strani države ni zaznati ali pa še ni dosegla kritične točke. Celo več, v sistemu notranje organizacije resornega ministrstva (Ministrstvo za infrastrukturo in prostor) ni več prostora za stanovanjski sektor, ki je sedaj »skrit« znotraj sektorja za graditev in stanovanja.

Vendar organiziranost državnih organov na tem področju ni največji problem. Veliko bolj pomemben problem je, da so na trgu upravnikov prakse, ki nanj ne sodijo, ni pa delujočega mehanizma, ki bi to preprečeval oz. oviral ter odstranjeval anomalije.

Slabe prakse upravnikov v medijih

Posredno na odsotnost države in mehanizmov za reševanje pritožb oz. sankcioniranja slabih praks kažejo tudi objave, ki smo jih lahko v zadnjih mesecih zasledili v medijih. Pravilno je, da novinarji opozarjajo na nepravilnosti in slabe prakse. To je pomemben del nadzora nad poslovanjem upravnikov, katerih delo sega skoraj v vsako tretje gospodinjstvo v državi. Ob tem pa je vprašljiv le način, ki posamezna kriminalna dejanja in ekscesne primere brez konkretnih dejstev ali podatkov pripisuje celotni panogi. Takšno poročanje ne prinaša konstruktivnih rešitev. Nasprotno, po nepotrebnem in neupravičeno vliva nezaupanje v vse upravnike. Seveda pa se ob takšnih objavah upravičeno postavi tudi vprašanje o tem, ali gre sploh za resnične zgodbe ali le za natolcevanja.

Verjetno bi bilo za vse bolj koristno, če bi si lahko prebrali o konkretnih, dokumentiranih primerih kršenja zakonov (virov novinarjem seveda ni treba izdati)? Tovrstne informacije bi bile morda uporabne tudi za pristojne nadzorne organe, ki bi lahko (tudi) na osnovi novinarskih prispevkov pripomogli k preprečevanju slabih praks. Tako bi z usklajenim delovanjem lahko skupaj in dolgoročno pripomogli k urejanju trga in izboljševanju storitev upravnikov.

Vloga države

Ne glede na vse zagotovo drži, da nadzor nad delom upravnikov, ki je prepuščen le etažnim lastnikom in njihovim bolj ali manj z lastnimi interesi obremenjenim nadzornim odborom, ne zadostuje. Prav tako ne zadostuje niti kakršno koli novinarsko poročanje, če ni usmerjeno na osvetlitev konkretnega primera, v zvezi s katerim bi potem lahko pristojni organi tudi ustrezno ukrepali. A to ni nič novega. Kot na vseh področjih tudi pri upravljanju nepremičnin potrebujemo državo, ki bo izpolnila svoj del pri zagotavljanju pravil in nadzora. Če država manjka, ni reda. In na področju upravljanja bi bilo možno z nekaj preprostimi potezami urediti

kar nekaj perečih vprašanj, s katerimi se zdaj neuspešno ukvarjajo drugi, ki pristojnosti države nimajo.

Preprosti ukrepi za naprej

Le država lahko npr. priškrne vhodna vrata na trg upravnikov, da ne bodo tako na stežaj odprta vsakomur. Že za ta vrata bi bilo potrebno imeti ključ. Na Združenju upravnikov nepremičnin (ZUN) smo večkrat opozarjali, da je potrebno predvideti pogoje, ki bi jih moral izpolnjevati upravnik, da bi sploh lahko opravljal ta posel. Nepremičninski posrednik, s katerim se morda srečamo le nekajkrat v življenju, mora imeti licenco. Upravnik, ki etažne lastnike spremlja skoraj na vsakem koraku in upravlja z največjim premoženjem večine posameznikov, za vstop na trg ne potrebuje ničesar.

Skrajni čas je, da se za področje upravljanja stavb predpiše minimalni vstopni prag oziroma določene zahteve in obvezno izpolnjevanje teh za vse, ki se ukvarjajo s storitvami upravljanja. Pomembno je, da se tudi za upravnike predpiše pogoje poslovanja (kapitalske, izobrazbene, kadrovske itd) in obvezno, regulirano poročanje upravnikov o porabi sredstev rezervnega sklada vsaj dvakrat letno. Sedaj je to prepuščeno nadzoru stanovanjske inšpekcije v primeru prijav.

Razmisliti velja tudi o obveznem zavarovanju poslovne odgovornosti za vse upravnike, podobno kot je to predvideno pri nepremičninskih posrednikih. Morebitna škoda, ki je posledica nestrokovnega, malomarnega, neozaveščenega ali preprosto hazarderskega upravljanja, je za etažne lastnike lahko zaskrbljujoče visoka. To so le prvi, preprosti ukrepi, ki ne zahtevajo dodatnih virov, ob upoštevanju in izvajanju pa bi lahko pozitivno učinkovali na trgu upravnikov.

Nujno potrebujemo državo

Seveda pozorni in informirani etažni lastniki lahko pripomorejo k izboljšanju storitev resnih in strokovnih upravnikov in tudi k temu, da se bodo s trga tako ali drugače umaknili takšni, ki nimajo kompetenc za odgovorno opravljanje tega posla. Tudi zato si na ZUN že več let prizadevamo za izboljševanje kakovosti storitev upravljanja in sistematično ozaveščanje ter informiranje javnosti. K boljši kakovosti upravljanja seveda pripomorejo tudi medijske objave, ki razkrivajo konkretne nepravilnosti.

Le državni aparat (ki ga plačujemo vsi davkoplačevalci) pa lahko uvede regulativne in nadzorne mehanizme za preprečevanje neprimernih poslovnih praks in zagotovi njihovo dosledno izvajanje. Le ti mehanizmi etažnim lastnikom zagotavljajo varnost in ohranjanje vrednosti njihovega premoženja. Pošteni in strokovni upravniki si tega želimo in vsi etažni lastniki si to zagotovo zaslužijo.

Dejan Papež

Direktor

GZS- Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Združenje upravnikov nepremičnin