



Ljubljana, 7 oktober 2010

Geodetska uprava RS
Direktor gospod Aleš Seliškar,
Zemljemerska ulica 12

1000 LJUBLJANA

**Zadeva: Stališče GZS Zbornice za poslovanje z nepremičninami o vlogi
upravnikov pri poskusnem izračunu vrednosti nepremičnin**

Spoštovani g. Aleš Seliškar, direktor GURS

GZS Zbornica za poslovanje z nepremičninami združuje v svojem članstvu tudi upravnike večstanovanjskih stavb širom Slovenije. Na nas so se obrnili z vprašanjem glede vloge upravnikov pri preverjanju pravilnosti podatkov in vnašanju popravkov glede vrednosti posameznih stavb.

S strani GURSA so, po elektronski pošti (04.10.2010), prejeli dopis s katerim jih naprošate, za pregledovanje podatkov o stavbah, ki jih upravljajo in vnašanje popravkov v spletno aplikacijo v primeru, da podatki ne izkazujejo dejanskega stanja. Poleg so prejeli še ponudbo za plačljiv seminar v zvezi z rokovanjem spletne aplikacije.

V javnosti vlada veliko nezadovoljstvo lastnikov nepremičnin, saj se izkazuje, da so prejete ocene vrednosti nepremičnin pogosto napačne zaradi nepravilnih uporabljenih podatkov. Ugotavljamo, da pri izračunu vrednosti niso bili uporabljeni najnovejši podatki (npr. podatki iz katastra stavb), s katerimi razpolaga oziroma jih celo vodi GURS, zato je pričakovati ogromno število potrebnih popravkov. Nezadovoljni etažni lastniki se obračajo na upravnike z zahtevo, da nepravilnosti odpravijo, saj je sistem zastavljen tako, da lahko le upravniki ali lastniki vseh delov stavbe vnašajo spremembe. Videti je, kot da želi GURS preložiti odgovornost in predvsem velikansko delo za celoten večstanovanjski fond stavb na upravnike, za kar, po našem mnenju ni nobenega pravnega temelja.

Stališče GZS Zbornice za poslovanje z nepremičninami je, da so upravniki samostojni pravni subjekti, ki niso bili vključeni v popise nepremičnin in zaradi tega ne morejo nositi odgovornosti za nastale napake in jih zato niso dolžni odpravljati. Zaposlilo GURS, da naj to storijo, sicer razumemo, a to je avtonomna odločitev posameznega upravnika ali bo to naredil ali ne, pač glede na razpoložljivost njegovimi resursov - kadrovskimi, časovnimi in finančnimi, saj jim to nalaga veliko dodatnega dela. V

nobenem primeru pa to početje upravnikov ne sodi v sklop del in nalog rednega upravljanja in so za ta dodatna dela upravičeni do dodatnega plačila.

Doslej z upravniki po nam znanih podatkih ni še nihče sklenil nikakršne pogodbe, s katerimi bi upravniki prevzeli tovrstna opravila, tako kot je GURS sklenila za izvedbo obravnavanega projekta pogodbe z različnimi svetovalnimi hišami. Ne smemo spregledati, da je imela država in /oz. GURS za izvedbo tega, nedvomno zahtevnega projekta, na voljo tako finančna sredstva kot tudi druge resurse in je zato nerazumljivo in nesprejemljivo, da GURS svojo nalogo brez predhodnega dogovora, ki zajema tudi plačilo, prelaga na gospodarske subjekte, konkretno upravnike.

Menimo, da gre za še eno od vrste neustreznih razlag zakonodajalca o rednih delih in nalogah upravnikov, kakor v primeru odčitavanja in obračunavanja stroškov delitve toplote po obvezni montaži delilnikov ogrevanja, ki pravkar poteka v Sloveniji.

Predlagamo, da pripravite predlog poslovnega sodelovanja z upravniki pri njihovem vključevanju v poskusni izračun vrednosti nepremičnin.

Ker v javnosti vlada zmeda in nezadovoljstvo med etažnimi lastniki, ki otežuje delo upravnikov, vas naprošamo za hitro in jasno pojasnilo javnosti o njihovi vlogi v tem procesu.

S spoštovanjem,

Mag. Igor Blažina
Direktor

V vednost :
- Ministrstvo za okolje in prostor RS