

Kdo je lahko upravnik in kako ga izbrati?

V Sloveniji je po javno dostopnih podatkih približno 350 gospodarskih družb, ki imajo kot svojo dejavnost registrirano upravljanje z nepremičninami po pogodbi. So torej upravniki večstanovanjskih, poslovnih in stanovanjsko poslovnih objektov. Samo na območju Mestne občine Ljubljana je takih gospodarskih družb približno 60. Zakon dopušča zelo široke možnosti vsem, ki se želijo ukvarjati s to dejavnostjo, saj je upravnik lahko vsaka pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami.

Bi potrebovali licence za upravnike?

Že od sprejetja stanovanjskega zakona v letu 1991 dalje se v strokovni javnosti postavljajo vprašanja, ali bi bilo potrebno in primerno za opravljanje poslov upravljanja postaviti dodatne pogoje, npr. za upravnika predvideti posebno licenco. Podobno, kot je to urejeno pri nepremičninskem posredovanju in še v mnogih drugih poklicih, ki imajo veliko manj vpliva na vsakdanjik etažnih lastnikov. Vsaka napovedana sprememba stanovanjske zakonodaje dodatno in ponovno razplamti razpravo na tem področju, vendar je po več kot dvajsetih letih od sprejetja prvega stanovanjskega zakona to ostalo enako.

Najnižja cena

Kadar se etažni lastniki odločajo o izbiri ali menjavi upravnika imajo na voljo cel spekter družb, ki ponujajo svoje storitve. Pri izbiri ponudnika storitev je v naši državi, ne zgolj pri javnih razpisih, uveljavljena paradigma »najnižje cene«. Potrošniki z veseljem opazujemo cenovne vojne med dobavitelji različnih energentov, plina, elektrike ipd., za katere upamo, da nam bodo v končni posledici prinesla nižji znesek mesečnih stroškov. In tako izbiramo tudi upravnika. Čeprav upravnikova storitev, tj. cena upravnikovih storitev običajno predstavlja manj kot 10% stroška mesečnega obračuna stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe. Po mnenju nekaterih je še to preveč za to, kar v resnici naredi, po drugi strani pa je premalo, da bi bil upravnik res dober.

Upravnik je verodostojen strokovnjak

Razmerje med lastniki in upravniki je pravzaprav mandatno razmerje, pri katerem lastniki s pogodbo upravniku naročijo izvajanje določenih opravil ter mu za to priznajo dogovorjeno plačilo. Upravnik pa je ob pogodbenemu dogovoru med lastniki dolžan izvajati tudi vse naloge in dolžnosti, ki jih lastnikom in upravniku nalaga zakonodaja. Zaradi specifičnih znanj in veščin, potrebnih za izvajanje storitev, ki jih nalaga zakon, ter zaradi pritiska na ceno upravnikovih storitev, se upravniki vedno težje spopadajo z naloženimi izzivi. Ne glede na vse pa lastniki od upravnika upravičeno pričakujemo verodostojnost in strokovnost. Upravnik mora znati upravljati z nepremičninami in lastniki bi mu to delo morali z zaupanjem prepustiti. Za primerno in pošteno ceno, ki bo sprejemljiva za potrošnika in ki bo upravniku omogočala poslovanje. Seveda te enostavne besede niso tako preprosto uresničljive. Dvigniti ugled in zaupanje je pomembna naloga upravniške stroke.

Odgovornost upravnika in odgovornost nadzornih odborov

Če malo za šalo in malo zares primerjamo etažne lastnike večstanovanjske stavbe z lastniki gospodarske družbe, bomo našli kar nekaj podobnosti. S stavbo upravlja upravnik, podobno kot

z gospodarsko družbo uprava. Upravnika nadzoruje nadzorni odbor stavbe, podobno kot upravo gospodarske družbe nadzorni svet. Zbor lastnikov pa bi lahko primerjali s skupščino gospodarske družbe. Na zboru lastnikov seveda ni notarjev. Čeprav bi bili morda včasih potrebni, prav tako kot varnostniki. Je pa ob teh primerjavah, potrebno opozoriti na pomembno razliko: odgovornost. V gospodarskih družbah imajo tako uprave kot nadzorni sveti odgovornost do lastnikov družbe. Nadzorni odbori v večstanovanjskih stavbah pa ne nosijo nikakršne odgovornosti, četudi si včasih jemljejo pravico do upravljanja in odločanja ter so v nekaterih primerih tudi plačani, prav tako kot člani nadzornih svetov gospodarskih družb.

Seveda upravniki, ki prepuščajo upravljanje nadzornim odborom, nosijo del krivde za take razmere. Tako si »kupujejo mir« v stavbi in si zagotovijo svoj del posla v razdrobljenem kolaču na trgu upravljanja nepremičnin. V tej smeri bi bilo potrebno razmisliti o zakonski rešitvi, da člani nadzornega odbora v vsakem primeru, tudi ko za svoje delo niso plačani in običajno je tako, nosijo odgovornost za opravljanje tega položaja. Da bi povečali verodostojnost upravnikov in dosegli zaupanje med etažnimi lastniki in upravnikom, je potrebno vzpostaviti pogoje, ki uravnotežijo odgovornost in pooblastila udeležencev v teh razmerjih. Ta razmerja morajo biti jasno opredeljena. Za sprejemanje odločitev naj bo odgovoren tisti, ki odloča. V sedanjí ureditvi odgovornost nosi le upravnik, ki je dolžan sprejemati odločitve s področja rednega upravljanja, izbire izvajalcev in dobaviteljev in pri tem spoštovati vse v pravilniku predpisane postopke tako, da je zagotovljena preglednost.

Spoštujte svojo nepremičnino

Kaj lahko svetujemo lastnikom, ki se odločajo o menjavi upravnika? O ceni upravljanja je bilo zapisano že veliko, zato v zvezi s tem skoraj ni treba več ničesar dodati. Priporočamo, da pred menjavo (oz. izbiro) upravnika resnično preverite, ali se odločate za zaupanja vredno gospodarsko družbo, v kateri delajo usposobljeni strokovnjaki. Kakšna so njihova znanja in kompetence? Preverite njihove reference in njihovo zavezanost zakonitemu poslovanju. Preverite tudi, ali gre za sodobno podjetje, ki je sposobno slediti novim trendom poslovanja. Nepremičnina običajno predstavlja največji del premoženja povprečnega državljana. Zato ne pozabimo, čemu je upravljanje sploh namenjeno: temu, da vrednost nepremičnine ohranjamo oz. jo celo povečujemo.

Dejan Papež

Direktor

GZS- Zbornica za poslovanje z nepremičninami