

#### Pomen finančne stabilnosti upravnika stavb

Upravljanje stavb je upravljanje s premoženjem velike vrednosti. Komu ste ga pripravljene zaupati? Nepremičnina za večino lastnikov predstavlja največji delež njihovega premoženja. Večja je njena vrednost, bolj pomembno je, kako jo uporabljamo in vzdržujemo. Vsakdo naj bi s svojo lastnino ravnal kot dober gospodar v vseh pogledih. Za kakovostne storitve upravljanja stavb pa je pomembna tudi finančna stabilnost upravnika.

#### Kako razmišlja dober gospodar

Za primer vzemimo tipično zasebno lastnino, kot je npr. osebni avtomobil. Večinoma je za lastnika avtomobila višjega cenovnega razreda pomembno, ali njegov avtomobil deluje brezhibno, ali je vzdrževan, ali ima na razpolago dobro servisno službo. Ali lastnik takšnega avtomobila zaupa njegovo vzdrževanje kateremu koli podjetju? Prav gotovo ne, saj išče podjetje, ki zagotavlja strokovnost in usposobljenost pri izvajanju vseh storitev. Pomisli pa tudi na to, ali je to podjetje poslovno stabilno, koliko let že obstaja, ali je uspešno in ali nima težav s tekočim poslovanjem. Vse to je pomembno, saj bo le s kakovostnim vzdrževanjem svoj avtomobil lahko brezskrbno uporabljal.

Drugi primer, na katerega pomislimo, kadar govorimo o upravljanju s premoženjem, so finančne ustanove. Investicijski skladi, banke ipd. ponujajo in izvajajo storitve upravljanja s finančnim premoženjem. Kdor ima svoje prihranke vezane v finančnih instrumentih (depoziti, obveznice, delnice, točke investicijskih skladov) bo zelo resno premislil, kateri ustanovi bo zaupal razpolaganje in plemenitenje svojih sredstev.

#### Pomen finančne stabilnosti upravnika stavb

Večja je udeležba lastnikov kapitala v celotni bilančni strukturi podjetja, bolj bo vlagatelj zaupal takemu podjetju, saj bo predvideval, da bodo pri poslovanju lastniki kapitala bolj previdni in bodo sprejeli manj tveganih potez v poslovnih odločitvah. Ne nazadnje je bil izbruh svetovne finančne krize v letu 2008, ki je v naslednjih letih povzročil še gospodarsko krizo, tudi posledica prenašanja tveganj lastnikov kapitala finančnih institucij pri finančnih poslih na investitorje – lastnike finančnega premoženja. Vprašajte se, komu zaupate upravljanje verjetno vašega največjega premoženja – nepremičnine?

Če smo zaupali upravljanje premoženja instituciji z dobro kapitalsko osnovo, se moramo kot dober gospodar vprašati, ali je to edino pomembno? Odgovor je ne. Uspešno, z lastniškim kapitalom podprto podjetje nam daje zgolj zagotovilo o minimiranju poslovnega tveganja v poslovnem odnosu s takim podjetjem. Zelo pomembno pa je, ali je podjetje tudi likvidno.

Pri upravljanju s stavbami je likvidnost za lastnike večlastniških stavb še posebej pomembna. Likvidnost upravnika stanovalcem zagotavlja nemoteno dobavo vseh komunalnih dobrin, izvajanje tekočih vzdrževalnih del in tudi investicijska vzdrževanja. Pogosto stanovalci s svojimi plačili zamujajo, upravnik pa sredstva založi in dobaviteljem plača v roku.

#### Likvidnost je mazivo nemotene obratovanja stavbe

Zavedati se moramo, da je razdeljevanje računov in zbiranje posameznih plačil etažnih lastnikov - torej delo po kateri sicer upravnika etažni lastniki še danes najbolj prepoznajo, le ena izmed njegovih mnogih odgovornih nalog. Za uspešno upravljanje je izredno pomembno, da upravnik (podjetje) nima likvidnostnih težav. Upravnik zbira plačila, prejeta s strani etažnih lastnikov in uporabnikov stavb, ter zagotavlja plačila dobaviteljem, ki dobavljajo in izvajajo storitve na stavbah. Upravnik, ki razdeljuje stroške za dobavljene storitve za stavbe skladno z normativi, bo imel minimalno število reklamacij. S tem si bo

zagotovil dobro finančno in sodno izterljivost neplačnikov in kot končno posledico tudi sredstva za plačilo dobaviteljem. Tako je seveda zagotovljena tudi nadaljnja dobava storitev in nemoteno obratovanje naprav ter ostalih elementov stavbe.

Likvidnost je v veliki meri odvisna od portfelja stavb in strukture lastnikov in uporabnikov. Večje je podjetje - upravnik, manjša je verjetnost, da postane nelikviden. Pri večjih podjetjih upravnikih stavb v urbanih središčih ni zaznani večjih problemov z likvidnostjo. Dobavitelji, predvsem komunalnih dobrin, ki načeloma ne morejo odkloniti dobave večstanovanjskim stavbam, pa zaznavajo upad plačevanja svojih dobav s strani upravnikov, ki delujejo v manjših krajih. To verjetno kaže, da upravniki z manjšimi portfelji stavb v upravljanju, bolj čutijo posledice finančne in gospodarske krize. Je le še vprašanje časa, kdaj se bo kriza močneje čutila tudi na področju upravljanja s stavbami?

#### Napotki pri presojanju upravnikov stavb

Vsak posamezni etažni lastnik v večstanovanjski stavbi je lastnik posameznega dela stavbe in solastnik skupnih delov stavbe ter s tem premoženja velike vrednosti. Zato je pomembno, da se etažni lastniki zavedajo odgovornosti do svoje in skupne lastnine ter se obnašajo kot dobri gospodarji. Navedli smo kar nekaj pomembnih poudarkov kako razmišlja lastnik finančnega premoženja ali avtomobila. Glede na vrednost navedenih dveh primerov premoženja s katero razpolaga povprečen posameznik v Sloveniji v primerjavi z vrednostjo nepremičnine, bi veljalo da je pri presoji dobrega upravnika potrebno pogledati tudi finančno stanje upravnika stavb. Podatki o finančnem stanju podjetij so danes relativno lahko dostopni, saj obstajajo baze podatkov z bonitetnimi ocenami podjetij, javno dostopna in brezplačna so tudi finančna poročila podjetij kot so bilance stanja, izkazi uspeha in izračunani različni kazalniki. Brez težav lahko preverimo, ali so obveznosti podjetja do dobaviteljev večje od terjatev do kupcev, s kolikšnim lastniškim kapitalom podjetje razpolaga, koliko zaposlenih ima, ali ima blokade na transakcijskih računih, ali posluje z izgubo ali dobičkom. Vredno je torej preveriti tudi finančno sliko podjetja, ki upravlja z vašo stavbo!

Dejan Papež

Direktor

GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami