

### Upravnik upravlja tudi z vašim denarjem

Lastniki večstanovanjskih stavb vsak mesec od upravnika prejmemo obračun stroškov. Nihče ni prav zadovoljen, ko prejme v plačilo račun, po drugi strani pa večina vendarle razumno sprejme dejstvo, da večstanovanjska stavba povzroča stroške in da smo lastniki tisti, ki nosimo breme teh stroškov, upravnik pa je na podlagi stanovanjske zakonodaje te stroške dolžan razdeliti. Praviloma prejmemo vsaj enkrat na leto tudi letno poročilo upravnika, ki ga je slednji dolžan vsakemu lastniku v večstanovanjski stavbi poslati do konca aprila v tekočem letu za preteklo leto. Na zborih lastnikov upravnik poroča o finančnem stanju stavbe, zbranih sredstvih lastnikov, stroških obratovanja in upravljanja itd.

### Upravnik mora biti finančno stabilen

Če pozorno spremljate stroške vaše stavbe, boste kaj hitro prišli do zaključka, da upravnik v okviru upravljanja vaše stavbe upravlja tudi z vašimi sredstvi, npr. s sredstvi rezervnega sklada. Predvsem pa skrbi za to, da so vsi računi, povezani s stavbo, pravočasno plačani, tako da je zagotovljeno nemoteno obratovanje. V času, ko se vedno več podjetij srečuje z likvidnostnimi težavami in ko je zamajana tudi finančna disciplina, je ob izboru upravnika ali ob njegovi načrtovani menjavi nujno pomisliti in upoštevati tudi finančno stabilnost upravnika. Poleg preverjanja javno dostopnih podatkov, ki so na voljo na svetovnem spletu, je najbolj preprosto pri dobaviteljnih storitev preveriti, ali jim vaš potencialni upravnik plačuje račune za vašo stavbo. Iz ne tako davne preteklosti in žal tudi sedanjosti poznamo položaje, ko so lastniki upravniku mesečne obračune stroškov poravnali, le-ta pa s temi sredstvi ni poravnaval računov večstanovanjske stavbe. Končna posledica tega je bila, da so lastniki dobaviteljem morali še enkrat plačati za storitve, za katere so enkrat prej že plačali upravniku. V neposrednem obligacijskem razmerju so namreč lastniki in dobavitelji, upravnik pa je le zastopnik etažnih lastnikov. Lastnikom je tako preostalo le, da sprožijo postopek zoper upravnika, v katerem so terjali plačane zneske nazaj. V primeru stečaja upravnika zakon pozna eno samo varovalo in sicer za sredstva rezervnega sklada stavbe, ki so izvzeta iz stečajne mase upravnika v stečaju. Pričakovati je, da bo tudi na zakonodajni ravni potrebno sprejeti kriterije glede finančne in kapitalске ustreznosti upravnikov.

### Upravnik mora zagotavljati ustrezno računalniško podporo

Zaupanje med lastniki in upravnikom je nujni pogoj sodelovanja, vredno pa je premisliti tudi o tem, ali ima zaupanje realne podlage. Upravnik upravlja z vašim denarjem in z vašimi osebnimi podatki, razpolaga s podatki o vašem premoženju, običajno o vašem največjem premoženju, tj. vaši nepremičnini. Sodobno in varno poslovanje upravnika nujno terja ustrezno informacijsko podporo, ki mora biti tudi redno vzdrževana in ustrezno nadgrajevana z zakonsko predpisanimi novostmi. Zakonodajalec je na tem področju poskrbel za novost, ki morda še ni bila deležna ustrezne pozornosti javnosti. Z letošnjim letom je namreč pričela veljati novela Zakona o davčnem postopku, ki od vseh davčnih zavezancev in ponudnikov informacijske podpore terja zagotavljanje sledljivosti.

### Novosti s področja zagotavljanja računalniške podpore

Noben zavezanec za davek ne sme uporabljati računalniškega programa ali elektronske naprave, ki omogoča brisanje, prilagajanje, popraviljanje, razveljavljanje, nadomeščanje, dodajanje, skrivanje ali kakršno koli drugačno spreminjanje katerega koli zapisa, shranjenega v napravi ali na drugem mediju, brez hrambe izvornih podatkov in vseh sprememb izvornih podatkov. Prav tako proizvajalec oziroma

dobavitelj oziroma vzdrževalec računalniškega programa, elektronske naprave ali informacijskega sistema ne sme zavezancem za davek zagotoviti ali omogočiti uporabe računalniškega programa, elektronske naprave ali informacijskega sistema, ki v trenutku prodaje, predaje v uporabo ali namestitve omogoča brisanje, prilagajanje, popravljanje, razveljavljanje, nadomeščanje, dodajanje, skrivanje ali kakršno koli drugačno spreminjanje katerega koli zapisa, shranjenega v informacijskem sistemu, napravi ali na drugem mediju, brez hrambe izvornih podatkov in vseh poznejših sprememb (38. Člen Zakona o davčnem postopku).

Visoke kazni za upravnike, ki nimajo ustrezne računalniške podpore

Med ponudniki računalniške podpore upravnikom je kar nekaj računalniških podjetij, katerih aplikacije in programi podpirajo tudi področje upravljanja z vsemi zakonodajnimi zahtevami. Preverjenega podatka o tem, koliko je med njimi takšnih, ki zagotavljajo predpisane standarde davčne zakonodaje, torej takih, ki zagotavljajo sledljivost, žal ni. GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami pa ima informacije o ponudnikih programske opreme, ki je za področje upravljanja skladna z zahtevami predpisa. Verjamemo, da se bodo tem zahtevam tudi zaradi izjemno visokih glob, ki jih zakon predpisuje v primeru kršitev takih določil, prilagodili tudi ostali ponudniki računalniške opreme. Zakon zaradi kršitve določb o zagotavljanju ustreznega računalniškega programa ali elektronske naprave predpisuje kazen do 150.000 € oz. celo do 250.000 €, če gre za srednjo ali veliko gospodarsko družbo. Določbe o tako visokih globah se pričnejo uporabljati s koncem tega meseca.

Taki ukrepi zakonodajalca, sprejeti sicer na davčnem področju, morajo ali bi morali vplivati tudi na odločanje lastnikov, komu zaupajo upravljanje svojega premoženja. Kot je bilo že napisano, upravnik lahko in mora biti sposoben varno upravljati tako z denarnimi sredstvi kot tudi z občutljivimi osebnimi podatki. Čeprav so to vidiki upravljanja, na katere lastniki pogosto pozabljamo ali jih spregledamo, verjamemo, da so to vprašanja, ki bodo v ne tako oddaljeni prihodnosti bistvena pri odločanju o tem, kdo bo naš upravnik.

Dejan Papež  
Direktor  
GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami  
Združenje upravnikov nepremičnin