

Gospodarska  
zbornica  
Slovenije



Zbornica za poslovanje  
z nepremičninami



Združenje  
Upravnikov  
Nepremičnin



**Zaupanja vreden upravnik**

## *Kako izbrati kakovostnega upravnika?*

**Pogoji za kakovostno opravljanje storitev upravljanja izhajajo iz dolgoletne prakse naših članov.**

**S certifikatom Zaupanja vreden upravnik etažnim lastnikom olajšamo izbiro kakovostnega upravnika, saj preverjamo ali upravnik izpolnjuje vse zahtevane pogoje, zato se etažnim lastnikom s preverjanjem teh ni potrebno ukvarjati še enkrat.**



- Zakonito opravljanje dejavnosti
- Finančna stabilnost
- Kadrovska usposobljenost
- Varnost upravljanja z nepremičnino in sredstvi rezervnega sklada
- Visoka kakovost storitev

## 1. ZAKONITO OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

Zaupanja vreden upravnik je gospodarski subjekt ki:

- je **registriran za opravljanje dejavnosti upravljanja**,
- ima **redno poravnane vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve** v Republiki Sloveniji,
- izkaže, da **NI** na tak način prekršil zakona, da bi bil **obsojen za storitev kaznivega dejanja, ali bi bilo poslovanje gospodarskega subjekta iz tega razloga prepovedano.**



## 2. FINANČNA STABILNOST

Finančna stabilnost upravnika je za etažne lastnike izjemnega pomena, od te je namreč pogosto odvisna tudi **kvaliteta upravljanja** z njihovo nepremičnino, **varnost rezervnega sklada** in **varnost nepremičnin**.

Zaupanja vreden upravitelj mora tako dokazati:

- da **ni v postopku prisilne poravnave, stečajnem ali likvidacijskem postopku** in da **ni prenehal poslovati na podlagi sodne ali druge odločbe**.



### 3. VARNOST UPRAVLJANJA Z NEPREMIČNINO IN SREDSTVI REZERVNEGA SKLADA

V stroki smo mnenja, da lahko **visoko stopnjo varnosti** upravnik izkaže predvsem **z dovolj visokim kapitalom** ali z **ustrezno zavarovano odgovornostjo**.

Pri podelitvi certifikata Zaupanja vreden upravnik, strokovna služba Zbornice za poslovanje z nepremičninami preveri:

- **dejansko stanje kapitala gospodarskega subjekta** – letvico smo postavili pri **1 evru (kapitala ali zavarovalne vsote) za vsak kvadratni meter površin v upravljanju**,
- da se **sredstva rezervnih skladov stavb**, s katerimi upravnik upravlja, **ujemajo s sredstvi na računih teh rezervnih skladov**.

S tem ažurno (v okviru posameznega poslovnega leta) **preverjamo**, da so **sredstva etažnih lastnikov pri zaupanja vrednem upravniku varna**.



## 4. KADROVSKA USPOSOBLJENOST

Na Zbornici za poslovanje z nepremičninami posebno pozornost posvečamo tudi preverjanju **strokovnosti** in **usposobljenosti kadrov**, brez katerih ni kvalitetnega opravljanja gospodarske dejavnosti.

Zaupanja vreden upravnik **usposobljenost** in **strokovnost kadrov** izkazuje tako, da:

- ima zaposleno vsaj eno osebo s **pridobljeno vsaj VI. stopnjo izobrazbe in 10 let delovnih izkušenj** ali **VII. stopnjo izobrazbe in 5 let delovnih izkušenj**,
- zagotovi **strokovnost z ustrezno kadrovsko strukturo izvajalcev posameznih nalog**, in sicer tehnično strokovnih nalog, nalog finančnega knjigovodstva in pravno premoženjskih nalog,
- **redno izobražuje in usposablja kadre** iz prejšnjega odstavka, saj ti brez strokovnega znanja prevzetih nalog ne morejo opravljati kakovostno in v korist etažnih lastnikov.



## 5. SKRB ZA VISOKO KAKOVOST STORITEV

Zadnji sklop pogojev za pridobitev certifikata Zaupanja vreden upravnik pa predstavljajo elementi, ki izkazujejo, da upravnik zagotavlja **visok nivo opravljenih storitev**, hkrati pa si **prizadeva**, da bi te **stalno izboljševal**.

Zaupanja vreden upravnik zagotavlja:

- uporabo **ustrezne programske opreme za delitev obratovalnih stroškov**,
- **stalno preverjanje zadovoljstva etažnih lastnikov** in posledično **skrb za komunikacijo z etažnimi lastniki** ter skladno z rezultati za **nadgrajevanje poslovanja** in **usklajevanje dela s pričakovanji etažnih lastnikov**.

### AŽURNOST

Ker certifikat velja le eno leto in ga je potrebno vsakokrat obnavljati, bomo poskrbeli tudi za **ažurno spremljanje izpolnjevanja pogojev**. Upravniki, ki pogojev ne bodo več izpolnjevali, veljavnosti certifikata ne bodo mogli podaljšati.

Novosti spremljajte preko **E-novic Zbornice za poslovanje z nepremičninami**, na katere se lahko prijavite na naši spletni strani [www.gzs.si/zpn](http://www.gzs.si/zpn).



Imetnik certifikata Zaupanja vreden upravnik:



Zbornica za poslovanje z nepremičninami  
Dimičeva 13, 1504 Ljubljana  
01 58 98 240, [zpn@gzs.si](mailto:zpn@gzs.si)  
[www.gzs.si/zpn](http://www.gzs.si/zpn)  
[www.posvetnepremicnine.si](http://www.posvetnepremicnine.si)

