



JAVNA AGENCIJA REPUBLIKE SLOVENIJE
ZA VARSTVO KONKURENCE

Dunajska 58, 1000 Ljubljana

Raziskava trga upravljanja večstanovanjskih stavb

Končno poročilo

11.12.2019

Kazalo vsebine

1	UVOD	3
2	IZHODIŠČA ZA RAZISKAVO	3
2.1	Zakonodaja s področja upravljanja v večstanovanjskih stavbah.....	3
2.2	Splošno o upravljanju v večstanovanjskih stavbah	4
2.2.1	Odločanje etažnih lastnikov	4
2.2.2	Izbira upravnika	4
2.2.3	Pogodba o opravljanju upravniških storitev	5
2.2.4	Razrešitev upravnika	5
2.2.5	Upravljanje večstanovanjskih stavb.....	6
2.3	Konkurenčno-pravni pomisleki	6
3	ANALIZA.....	7
3.1	Splošni podatki o podjetjih.....	7
3.1.1	Statistika	7
3.1.2	Zaposleni v analiziranih podjetjih.....	7
3.1.3	Izobrazbena struktura	8
3.1.4	Kadrovska struktura glede na tehnični, ekonomski in pravni kader	9
3.2	Promet iz naslova upravljanja.....	9
3.3	Vzdrževanje pogodbenih odnosov	9
3.4	Storitve, za katere upravniki najemajo zunanje izvajalce.....	10
3.5	Povprečni stroški upravljanja	10
3.6	Geografski trg upravljanja.....	11
4	KONKURENCA NA TRGU.....	11
4.1	Ocena velikosti trga	11
4.2	Ocena tržnega položaja.....	12
4.3	Prepoznavnost konkurentov s strani konkurence.....	12
4.4	Certifikat Zaupanja vreden upravnik.....	15
4.4.1	Pogoji za pridobitev certifikata	15
4.4.2	Članstvo v GZS ZPN in pridobljen certifikat	16
4.4.3	Vpliv certifikata na pridobivanje strank	17
4.4.4	Pogled podjetij na prednosti certifikata.....	17
4.4.5	Zakaj nekateri upravniki certifikata nimajo	17
4.4.6	Vpliv certifikata na omejevanje konkurence	17
4.5	Navedbe domnevnih omejevalnih ravnanj na trgu	17
4.6	Drugi komentarji upravnikov	18
5	DEJAVNIKI TVEGANJA OMEJEVANJA KONKURENCE	19
5.1	Stopnja koncentracije trga	19
5.2	Vstopne ovire.....	19
5.2.1	Ustanovitev podjetja	19
5.2.2	Ocena vstopnih ovir s strani upravnikov.....	20
5.3	Menjava upravnika	20
6	ZAKLJUČKI	21

1 UVOD

Javna agencija Republike Slovenije za varstvo konkurence, Dunajska 58, Ljubljana (v nadaljevanju: Agencija), je na podlagi 12. in 12.i člena Zakona o preprečevanju omejevanja konkurence (v nadaljevanju: ZPOMK-1) dne 29. 5. 2019 sprejela odločitev, da se na podlagi 26. člena ZPOMK-1 opravi raziskava sektorja upravljanja večstanovanjskih stavb. ZPOMK-1 v 26. členu določa, da lahko Agencija opravi raziskavo posameznega sektorja ali določenih vrst sporazumov v več sektorjih, kadar togost cen ali druge okoliščine kažejo na verjetnost omejevanja ali izkrivljanja konkurence na ozemlju Republike Slovenije.

Agencija je iz sredstev javnega obveščanja¹ razbrala, da na trgu upravljanja večstanovanjskih stavb obstajajo različne težave, predvsem pri možnostih in načinu zamenjave upravljavcev večstanovanjskih stavb, pri zaračunavanju domnevno visokih stroškov upravljanja in posledično pri potencialnem izrinjanju manjših upravnikov s trga. Navedeno bi lahko predstavljalo okoliščine, ki kažejo na verjetnost omejevanja ali izkrivljanja konkurence na ozemlju Republike Slovenije, zlasti če gre za sklepanje sporazumov ali usklajeno ravnanje, katerih cilj ali učinek je preprečevati, omejevati ali izkrivljati konkurenco na ozemlju Republike Slovenije (6. člen ZPOMK-1 ter podobno tudi 101. člen PDEU), ali če gre za zlorabo prevladujočega položaja enega ali več podjetij na ozemlju Republike Slovenije ali na njegovem znatnem delu (9. člen ZPOMK-1 ter podobno tudi 102. člen PDEU). Zato se je Agencija odločila, da bo opravila raziskavo predmetnega trga, kot to določa 26. člen ZPOMK-1. V primeru izsledkov iz raziskave, ki bi kazali na okoliščine, iz katerih izhaja verjetnost kršitve relevantnih določb ZPOMK-1 in/ali PDEU, lahko Agencija ustrezno ukrepa, pri čemer lahko zoper posamezna podjetja tudi uvede postopek v skladu z določbami ZPOMK-1.

Agencija je v okviru raziskave pridobivala podatke na način in po postopkih v skladu z določbami ZPOMK-1.

2 IZHODIŠČA ZA RAZISKAVO

2.1 Zakonodaja s področja upravljanja večstanovanjskih stavb

Zakonodajo s področja upravljanja večstanovanjskih stavb obsegajo naslednji zakonodajni okvir:

- Stanovanjski zakon (SZ-1)² s podzakonskimi akti:
 - Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb³,
 - Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu⁴,
 - Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj⁵,

¹ Dnevnik, 2013. *Intervju z Bojanom Bučinelom*. <https://www.dnevnik.si/1042616259>, april 2019; Delo, 2014. *Ni dobrih, so sami slabi in še slabši upravniki*. <https://www.delo.si/novice/ljubljana/privlacna-dejavnost-brez-pravega-nadzora.html>, april 2019; Finance, 2015. *SPL lobira za certifikate pri upravljanju. Gre za izrinjanje manjših konkurentov?* <https://www.finance.si/8823441>, april 2019; Dnevnik, 2017. *Upravljanje večstanovanjskih objektov: pravila igre so, a so ohlapna*. <https://www.dnevnik.si/1042765906>, april 2019; Večer, 2017. *Etažni lastniki bijejo bitke z upravniki stavb*. <https://www.vecer.com/etazni-lastniki-bijejo-bitke-z-upravniki-stavb-6255345>, april 2019; Slonep, 2017. *Naše mnenje o certifikatu Zaupanja vreden upravnik*. <https://www.slonep.net/storitve/upravljanje-stavb/nase-mnenje-o-certifikatu-zaupanja-vreden-upravnik>, april 2019; Domplan upravljanje, 2018. *Upravljanje večstanovanjskih stavb je zahteven posel, ne pa pobiranje provizij*. <https://www.domplan-upravljanje.si/upravljanje-vecstanovanjskih-stavb-je-zahteven-posel-ne-pa-pobiranje-provizij>, april 2019; Svet24, 2018. *Končno red na področju upravljanja stavb?* <https://www.svet24.si/clanek/novice/slovenija/5aa13000d180a/končno-red-na-področju-upravljanja-stavb>, april 2019; 24ur, 2018. *Če bi se vsi lastniki etažne lastnine uprli, bi lahko vrgli vlado*. <https://www.24ur.com/novice/slovenija/ce-bi-se-vsi-lastniki-etažne-lastnine-uprli-bi-lahko-vrgli-vlado-ne-pa-ubogega-upravnicka.html>, april 2019; Delo, 2018. *Upravniki bodo vsakih pet let na preizkušnji*. <https://www.delo.si/gospodarstvo/novice/upravniki-bodo-vsakih-pet-let-na-preizkusnji-110791.html>, april 2019; Dnevnik, 2019. *Nov trik upravnikov, ki nočejo biti zamenjani*. <https://www.dnevnik.si/1042883884>, maj 2019.

² Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19.

³ Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13.

⁴ Uradni list RS, št. 108/04.

⁵ Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11.

- Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka⁶ in
- Stvarnopravni zakonik (SPZ)⁷.

2.2 Splošno o upravljanju večstanovanjskih stavb

Upravljanje večstanovanjske stavbe zajema sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe.

2.2.1 Odločanje etažnih lastnikov

Etažni lastniki lahko odločajo na zboru lastnikov, na ponovljenem zboru lastnikov ali s podpisovanjem listine. Odločitve sprejemajo z več kot 50 %, več kot 75 % ali s 100 % soglasjem.

S soglasjem več kot 50 % po solastniških deležih odločajo etažni lastniki o vseh poslih rednega upravljanja. To so: obratovanje, vzdrževanje stavbe, določitev in razrešitev upravnika, določitev in razrešitev nadzornega odbora, oddajanje skupnih delov v najem, sprejemanje načrta vzdrževanja, odločanje o morebitnih povišanih vplačilih v rezervni sklad, sprejemanje hišnega reda, vgradnja dodatnih merilnih naprav, ki omogočajo posredno določanje porabe, ter odločanje o vseh drugih poslih, ki so potrebni za normalno bivanje v stavbi.⁸

Več kot 75 % soglasje je potrebno za sklenitev pogodbe o medsebojnih razmerjih, za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, za zavarovanje stavbe ter za izvedbo izboljšav, za katere gradbeno dovoljenje ni potrebno, in za izvedbo gradbenih del in izboljšav za odpravo arhitektonskih ovir, tudi kadar je zanje potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Odprava arhitektonskih ovir je zagotovitev neoviranega dostopa in uporabe stavbe (npr. klančine, mehanske dvižne naprave, prilagoditev stavbnega povišja oz. gradbena dela, ki jih za zagotovitev univerzalne uporabe objekta določa pravilnik, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov.

S soglasjem vseh se sprejema sporazum o določitvi ali spremembi solastniških deležev, sprememba razmerja med skupnimi in posameznimi deli, omejitve rabe posameznih delov (prepoved uporabe stanovanja v druge namene), omejitve rabe skupnih delov (prepoved uporabe skupnih delov v druge namene), sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, uporaba stanovanja v druge namene, za vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, ter za določitev upravnika v stavbah, kjer to po zakonu ni obvezno.

2.2.2 Izbira upravnika

V večstanovanjskih stavbah, kjer sta več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki izbrati upravnika. Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami. Upravnik je lahko tudi eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi ali skupnost lastnikov, kot pravna oseba, za stavbo, na katero se odločitev nanaša.

Etažni lastniki v večstanovanjski stavbi, kjer je upravnik obvezen, s soglasjem več kot 50 % po solastniških deležih izberejo upravnika in z njim sklenejo pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Upravnik se vpiše v register upravnikov pri upravni enoti.

Etažni lastniki lahko ob določitvi upravnika za sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev pooblastijo enega ali več etažnih lastnikov. V tem primeru se šteje pogodba za sklenjeno, ko jo podpišejo upravnik in vsi pooblaščenca za sklenitev pogodbe.

⁶ Uradni list RS, št. 11/04.

⁷ Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13.

⁸ 2. člen Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb.

Določitev upravnika ni obvezna, če ima nepremičnina največ dva etažna lastnika in/ali ne več kot osem posameznih delov. Če želijo etažni lastniki kljub temu določiti upravnika, je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov.

Ko je odločitev o upravniku sprejeta in je izbran konkreten upravnik za večstanovanjsko stavbo z osmimi ali manj deli in/ali največ dvema etažnima lastnikoma, veljajo v zvezi z upravljanjem stavbe vse zakonske določbe in pravila, kot sicer veljajo za večstanovanjske stavbe, kjer je upravnik obvezen.

Upravnik mora izvajati sklepe etažnih lastnikov, skrbeti za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov, poskrbeti za porazdelitev stroškov in izterjavo obveznosti, upravljati z rezervnim skladom in skupnim denarjem, zastopati etažne lastnike v poslih upravljanja, v imenu etažnih lastnikov vložiti izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika. Poleg tega upravnik zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi s stavbo, pripravi načrt vzdrževanja, terminski plan izvedbe in poskrbi za izvedbo načrta, poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune, sprejema plačila etažnih lastnikov in plačuje obveznosti iz sklenjenih pogodb s tretjimi osebami ter poda letno poročilo o upravljanju objekta. Upravnik ima tudi obveznosti, ki izhajajo iz pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

Upravnik je za svoje delo plačan na mesečni osnovi.

Etažni lastniki lahko s 100 % soglasjem sprejmejo tudi sklep, da za upravljanje z večstanovanjsko stavbo ustanovijo skupnost lastnikov kot pravno osebo. Skupaj s sklepom o ustanovitvi skupnosti lastnikov morajo etažni lastniki sprejeti tudi statut. Skupnost lastnikov se vpiše v sodni register.

2.2.3 Pogodba o opravljanju upravniških storitev

Pogodba o opravljanju upravniških storitev ureja razmerja med etažnimi lastniki in upravnikom. Poleg zakonskih pooblastil se lahko v pogodbi določi še druge pravice in obveznosti. Sklenjena je, ko jo podpiše upravnik in toliko etažnih lastnikov, da njihovi solastniški deleži predstavljajo več kot 50 % celotne solastnine.

Pogodbo z upravnikom lahko sklene tudi eden ali več etažnih lastnikov, če mu ali jim takšno pooblastilo podelijo ostali etažni lastniki.

Čas trajanja pogodbe prosto določita obe pogodbeni stranki.

2.2.4 Razrešitev upravnika

Sklep o odstopu od pogodbe o opravljanju upravniških storitev sprejmejo etažni lastniki na enak način, kot je določen za izbiro upravnika.

Etažni lastniki lahko kadarkoli odstopijo od pogodbe o opravljanju upravniških storitev, odpovedni rok je najmanj tri mesece. Z večino po solastniških deležih (več kot 50 %) lahko etažni lastniki sprejmejo sklep o odpovedi pogodbe o opravljanju upravniških storitev. Sklep se lahko sprejme s podpisovanjem listine ali na zboru etažnih lastnikov.

Odpoved in sklep o odpovedi pogodbe ali njegovo kopijo upravniku vroči eden od lastnikov, ki ga pooblastijo ostali lastniki, priporočeno s povratnico. Trenutek vročitve je pomemben, saj začne takrat teči odpovedni rok. Kot dokazilo za pravilno podano odpoved služi sklep o odpovedi pogodbe in povratnica, ki dokazuje njegovo vročitev.

Tudi na ponovljenem zboru je za razrešitev upravnika potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Če na ponovljenem zboru ni prisotno toliko etažnih lastnikov, da njihovi solastniški deleži skupaj sestavljajo več kot polovico solastniških deležev, se lahko večina prisotnih etažnih lastnikov odloči le, da se začne postopek odpovedi pogodbe upravniku. Sam sklep o odpovedi

pogodbe o opravljanju upravnih storitev pa je veljaven le, če ga podpiše večina etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže (več kot 50 %).⁹

2.2.5 Upravljanje večstanovanjskih stavb¹⁰

Za posle rednega upravljanja stavbe je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico deležev v celotni solastnini stavbe. Gre predvsem za posle obratovanja in vzdrževanja, določitve ter razrešitve upravnika in nadzornega odbora ter oddajanje skupnih delov v najem. Obratovanje stavbe predstavlja vse posle, ki so nujni za zagotavljanje pogojev za bivanje za stanovalce, ter za izpolnjevanje osnovnega namena stavbe kot celote, vključno z uporabo njenih skupnih delov. Vzdrževanje večstanovanjske stavbe predstavlja posle, ki so potrebni za ohranjanje pogojev za bivanje ter osnovnega namena stavbe v celoti. Če zaradi nedoseganja soglasja lastnikov večine deležev etažni lastniki ne morejo odločiti glede poslov rednega upravljanja, posel pa je nujen za vzdrževanje stavbe, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku (28. člen SZ-1). Za najmanj obdobje enega leta in največ obdobje petih let morajo etažni lastniki sprejeti načrt vzdrževanja. V načrtu etažni lastniki določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila, in način zagotavljanja sredstev z vplačili v rezervni sklad. Gre za posel rednega upravljanja in je kot tak sprejet z glasovi, ki predstavljajo večino deležev v stavbi. Vsak etažni lastnik ima možnost, da sodišču predlaga, da preveri ustreznost načrta vzdrževanja preko izvedenca.

Posli, ki presegajo redno upravljanje, predstavljajo spremembe v razmerju med posameznimi in skupnimi deli ter spremembe pri rabi posameznih ali skupnih delov, vključno z izboljšavami, ki presegajo redne posle vzdrževanja. Za kakršnokoli odločitev, ki presega redno upravljanje, je potrebno soglasje etažnih lastnikov, če to ni doseženo, pa lahko na predlog večine etažnih lastnikov o poslu odloči nepravdno sodišče.

Zbor lastnikov predstavlja organ, v okviru katerega etažni lastniki sprejemajo odločitve; skliče ga lahko upravnik (sklicati ga mora vsaj enkrat letno), petina solastniških deležev (etažnih lastnikov) ali nadzorni odbor, ki sicer ni nujen po predpisih, njegova funkcija pa je nadzor dela upravnika.

Nadzor nad izvajanjem predpisov v večstanovanjskih stavbah izvaja stanovanjska inšpekcija, ki ugotavlja ali je v stavbi omogočena njena normalna raba in zagotovljeno učinkovito upravljanje.

Etažni lastniki imajo obveznost oblikovanja rezervnega sklada: če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov (in je obvezen upravnik), morajo etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja. Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov. Sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem računu.

2.3 Konkurenčno-pravni pomisleki pred raziskavo

Agencija je v sredstvih javnega obveščanja zasledila dvome o konkurenčno-pravni nespornosti na trgu upravljanja večstanovanjskih stavb. Enotni pomislek iz različnih virov se kaže v težavah pri zamenjavi obstoječega upravnika in potencialnem omejenem izboru novega. V nekaterih člankih je mogoče ugotoviti tudi pomisleke glede uvedbe certifikata »Zaupanja vreden upravnik«. Predlagatelji certifikata so menili, da bi to zvišalo kakovost storitev in vzpostavilo pogoje za razlikovanje med ponudniki storitev. Po drugi strani so manjši upravljavci opozarjali, da je to poizkus izrivanja manjših s trga, kar je pritegnilo pozornost Agencije.

Druge težave, ki izhajajo iz medijev, navajajo sporna poslovanja posameznih upravnikov, kar pa je v pristojnosti Inšpektorata RS za okolje in prostor, zato Agencija ter ravnatelj ni obravnavala.

⁹ Povzeto po spletnem portalu Gov.si, Upravljanje v večstanovanjskih stavbah: <https://www.gov.si/teme/upravljanje-v-vecstanovanjskih-stavbah/>, 22. 10. 2019.

¹⁰ Povzeto po spletnem portalu Mreža za prostor, Upravljanje večstanovanjske stavbe: <https://mrezaprostor.si/upravljanje-vecstanovanjske-stavbe/>, 16. 1. 2019.

3 ANALIZA

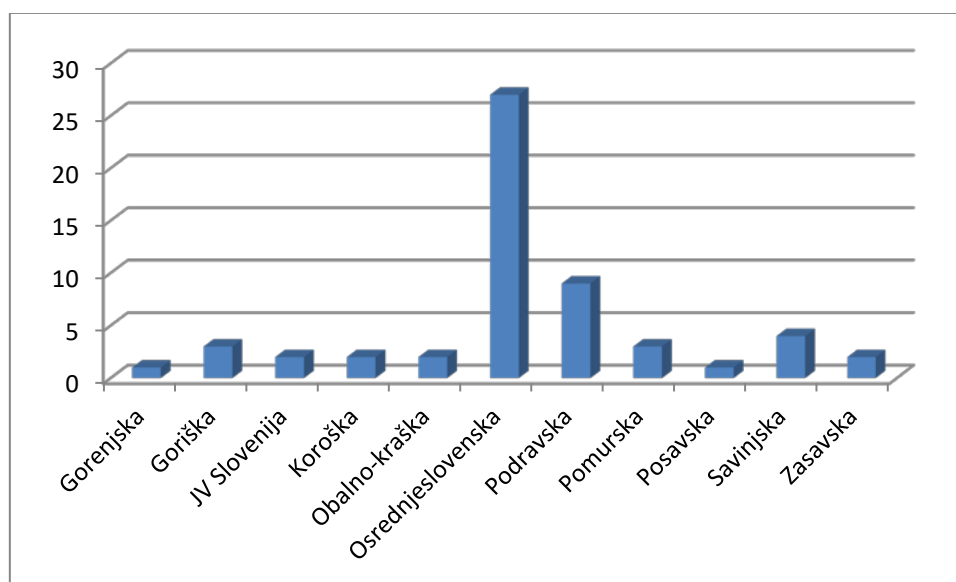
3.1 Splošni podatki o podjetjih

3.1.1 Statistika

Agencija je pisni poziv za izpolnitev spletnega vprašalnika naslovila na 340 podjetij na celotnem območju Republike Slovenije, ki imajo registrirano dejavnost upravljanja objektov¹¹. Agencija je prejela 129 izpolnjenih vprašalnikov. Po izločitvi nerelevantnih odgovorov, podvojenih in drugih neustreznih vnosov, med katerimi so prevladovali odgovori podjetij, ki upravljajo samo poslovne stavbe, pa je analizirala 56 relevantnih in popolnih odgovorov. V nadaljevanju se podatki nanašajo le na ta podjetja oziroma odgovore.

Med 56 upravniki je na poziv Agencije odgovorilo 27 podjetij iz Osrednjeslovenske statistične regije, 9 podjetij iz Podravske, 4 podjetja iz Savinjske, 3 podjetja iz Goriške, 3 podjetja iz Pomurske, 2 podjetji iz Jugovzhodne, Koroške, Obalno-kraške in Zasavske statistične regije ter po 1 podjetje iz Gorenjske in Posavske statistične regije, kar prikazuje slika 1.

Slika 1: Število analiziranih podjetij po slovenskih regijah



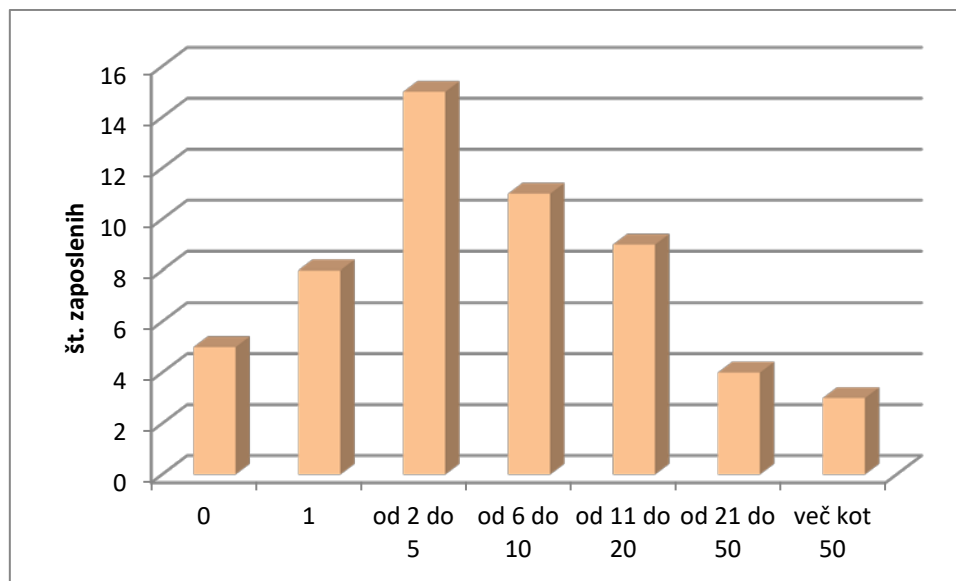
Analizirana podjetja skupaj upravljajo več kot 7.000 večstanovanjskih objektov, v katerih živi skoraj 190.000 stanovalcev v skoraj 110.000 stanovanjskih enotah.

3.1.2 Zaposleni v analiziranih podjetjih

Pregled povprečnega števila zaposlenih v analiziranih podjetjih v letu 2018 pokaže, da 5 podjetij ni imelo nobenega zaposlenega, 8 podjetij je imelo 1 zaposleno osebo, 15 podjetij med 2 in 5 zaposlenimi, 11 podjetij med 6 in 10 zaposlenimi, 9 podjetij med 11 in 20 zaposlenimi, 4 podjetja med 21 in 50 zaposlenimi ter 3 podjetja več kot 50 zaposlenih. Povprečno število zaposlenih je prikazano v sliki 2.

¹¹ Standardna klasifikacija dejavnosti: 68.320 Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi.

Slika 2: Povprečno število zaposlenih v letu 2018

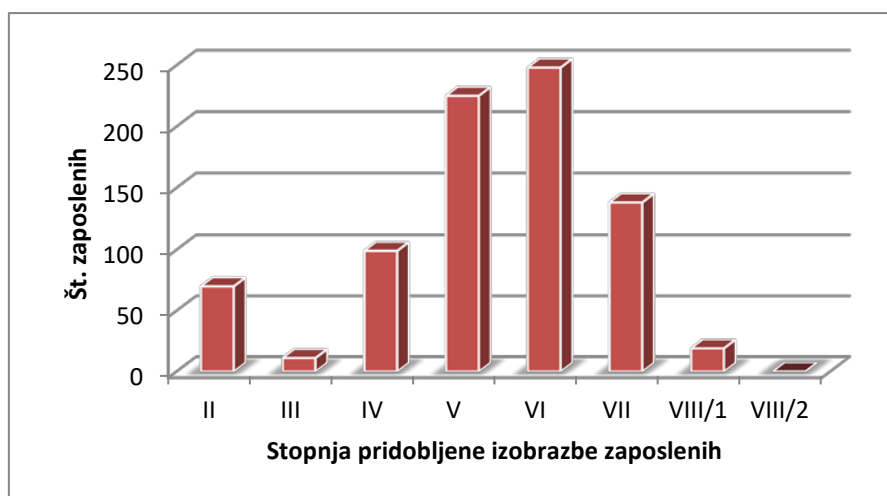


Povprečno število zaposlenih pri upravnih večstanovanjskih stavb je 11, pri čemer povprečno število zaposlenih ne odstopa po posamezni regiji. Pri dodatnem izračunu je Agencija ugotovila, da povprečno število zaposlenih korelira s številom objektov v upravljanju posameznega podjetja.

3.1.3 Izobrazbena struktura

Slika 3 prikazuje izobrazbeno strukturo zaposlenih v analiziranih podjetjih. Glede na doseženo stopnjo izobrazbe zaposlenih ima 31 % zaposlenih VI. stopnjo izobrazbe (višješolski program do 1994, višješolski strokovni program), 28 % zaposlenih ima V. stopnjo izobrazbe (gimnazijsko, srednje poklicno - tehniško izobraževanje, srednje tehniško oz. drugo strokovno izobraževanje), 17 % zaposlenih VII. stopnjo izobrazbe (specializacija po visokošolskem strokovnem programu, univerzitetni program oz magisterij stroke po 2. bolonjski stopnji), 12 % zaposlenih ima IV. stopnjo izobrazbe (3 letno srednje poklicno izobraževanje), 9 % zaposlenih ima II. stopnjo (osnovnošolsko izobrazbo), 2 % zaposlenih pa ima VIII/1. stopnjo (specializacija po univerzitetnem programu, magisterij znanosti) ter 1 % zaposlenih ima III. stopnjo izobrazbe (2 letno nižje poklicno izobraževanje). Nobeno od podjetij nima zaposlenih oseb s VIII/2. stopnjo izobrazbe (doktorat). Kar 58 % zaposlenih ima torej V. ali VI. stopnjo izobrazbe, V. stopnjo ali več pa ima tako kar 78 % zaposlenih v analiziranih podjetjih.

Slika 3: Izobrazbena struktura zaposlenih



3.1.4 Kadrovska struktura glede na tehnični, ekonomski in pravni kader

Med vsemi podjetji ima 77 % podjetij zaposlene osebe s tehnično izobrazbo, 80 % podjetij ima zaposlene osebe z ekonomsko izobrazbo in le 27 % podjetij ima zaposlene osebe s pravno izobrazbo.

Vsa podjetja, ki imajo zaposlene s pravno izobrazbo, imajo zaposlene tudi s tehnično in ekonomsko izobrazbo (27 %).

70 % podjetij ima zaposlene vsaj s tehnično in z ekonomsko izobrazbo.

12 % podjetij nima zaposlene nobene osebe s tehnično, ekonomsko ali pravno izobrazbo.

Agencija ugotavlja, da večino kadrovske strukture v podjetjih predstavlja tehnični kader in kader z ekonomsko izobrazbo, pomanjkljiva pa je zastopanost pravnikov v kadrovski strukturi podjetij, ki upravljajo večstanovanjske stavbe, saj ima zaposlene pravnike le nekaj več kot četrtnina podjetij.

3.2 Promet iz naslova upravljanja

Agencija ugotavlja, da je bilo gibanje prometa v obdobju 2016-2018 iz naslova upravljanja večstanovanjskih objektov enakomerno v vseh regijah, kar pomeni, da se prihodki v tem obdobju niso bistveno spreminjali.

Najvišji povprečni promet na posamezno podjetje je bil po izračunu dosežen v Osrednjeslovenski regiji in na Gorenjskem, Koroškem in v Zasavju (več kot 1 mio EUR), sledi JV Slovenija (cca 800.000 EUR), nato pa je povprečni promet na podjetje primerljiv na Goriškem, Podravske, Pomurju, Posavju in v Savinjski regiji (150.000 do 300.000 EUR). Povprečni promet v letu 2018 vseh analiziranih podjetij je znašal dobrih 600.000 EUR in se ni bistveno razlikoval od povprečnega prometa v letu 2016.

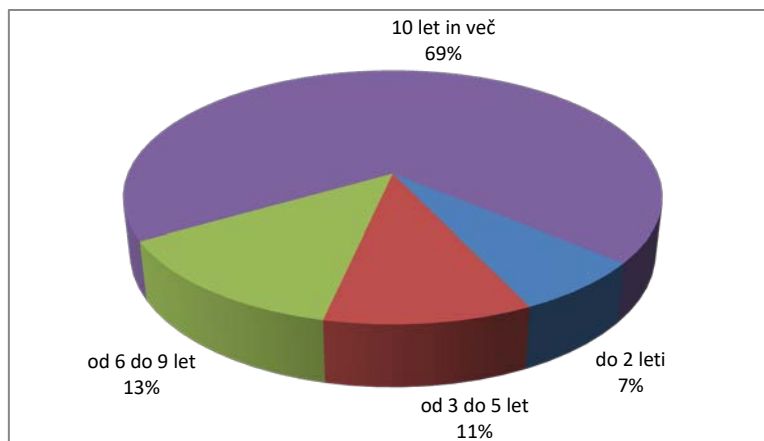
Pri izračunu letnega prometa glede na število večstanovanjskih objektov v upravljanju se je ta razlikoval precej po regijah in bil najmanjši v Posavju, največji pa v Osrednjeslovenski regiji. Povprečni letni promet na podjetje, torej neposredni prihodki iz naslova upravljanja večstanovanjskih stavb, je v Sloveniji znašal med 3.500 in 4.000 EUR na objekt.

Navkljub jasnemu navodilu o navedbi podatkov izključno iz naslova upravljanja večstanovanjskih stavb Agencija dopušča možnost, da zaradi multidisciplinarnosti nekaterih podjetij le-ta niso natančno izločila prihodke iz naslova upravljanja večstanovanjskih stavb iz prihodkov iz preostalih dejavnosti (npr. upravljanja poslovnih objektov), zato dopušča možnost napake v zgornjih izračunih.

3.3 Vzdrževanje pogodbenih odnosov

Agencija je podjetja vprašala tudi glede števila aktualnih pogodb po neprekinjenosti pogodbe od prvega dne sklenitve pogodbe, pri čemer bi prekinjenost veljala le v primeru zamenjave upravnika. Agencija je ugotovila, da imajo podjetja več kot dve tretjini pogodb (69 %) neprekinjeno sklenjenih že 10 let ali več, v trajanju od 6 do 9 let 13 % pogodb, v neprekinjenosti sklenitve 3 do 5 let 11 % pogodb in le 7 % pogodb neprekinjeno sklenjenih največ 2 leti. Navedeni podatki tako kažejo na precejšnjo neelastičnost trga upravljanja večstanovanjskih stavb. Struktura stalnosti pogodb je prikazana v sliki 4.

Slika 4: Stalnost pogodb po neprekinjenosti od prve sklenitve



3.4 Storitve, za katere upravniki najemajo zunanje izvajalce

Praktično vsa podjetja, ne glede na statistično regijo, najemajo na trgu izvajalce za zidarska, slikopleskarka, mizarska, tesarska, vodo-inštalaterska, elektro-inštalacijska, krovska in kleparska dela, vzdrževanje dvigal, požarne varnosti in kurilnih naprav, dimnikarske storitve, vzdrževanje prezračevalnih sistemov, izvajanje energetske sanacije stavb in podobno.

Agencija tako ugotavlja, da večina upravnikov predvsem organizira izvajanje vzdrževanja objektov in izvedbo investicij na objektih, le v manjšem obsegu pa upravniki izvajajo osnovna hišniška opravila in vzdrževanje okolice objektov, kot je npr. košnja trave.

3.5 Povprečni stroški upravljanja

Upravniki večstanovanjskih stavb so podali tudi informacijo o povprečnih stroških upravljanja. Pridobljene informacije o cenah odražajo nepreglednost trga upravljanja, saj so bile cene podane v različnih prikazih in sicer tako evro na stanovanjsko enoto kot tudi evro na m², in tudi to v različnih razponih. Stroški upravljanja so v povprečju najvišji v Osrednjeslovenski regiji in znašajo od 7 do 14 EUR (največ 21 EUR) oziroma v povprečju med 9 in 11 EUR na stanovanjsko enoto oziroma do največ 0,30 EUR/m². V drugih regijah cene praviloma ne presegajo 10 EUR na stanovanjsko enoto oziroma 0,12 do 0,22 EUR/m², čeprav v posameznih primerih dosežejo tudi 15 EUR na stanovanjsko enoto. Slovensko povprečje je nekje med 8 in 9 EUR na stanovanjsko enoto, brez DDV, kar v nadaljevanju potrjuje tudi mnenje¹² Gospodarske zbornice Slovenije – Zbornice za poslovanje z nepremičninami (v nadaljevanju GZS ZPN).

Podatki o cenah upravljanja pa ne povedo veliko o stroških, ki jih bo moralo poravnati posamezno stanovanje. Agencija je v medijih zasledila mnenja¹³, da višina upravnine ne bi smela biti ključna pri izbiri upravnika. Sodeč po članku, upravniki v ponudbah pogosto ponujajo nizke cene, ki so nerealne. Če bi podjetje hotelo preživeti samo od upravnine, bi moral biti strošek na stanovanje najmanj 15 EUR, ponujene cene pa so precej nižje, tudi samo 6 EUR. Razlog naj bi bil v tem, da upravniki zaslužijo drugje, npr. za dodatne stroške upravljanja (npr. blagovno upravljanje, upravljanje rezervnega sklada, koordinacija, itd). Poleg tega posredovanje del zunanjim izvajalcem upravnikom, ki v tem primeru nastopajo kot posredniki, prinašajo dodatne prihodke iz naslova posredovanja del, zato so same ponudbe o upravljanju lahko zavajajoče oziroma stanovalci ne dobijo popolnih informacij.

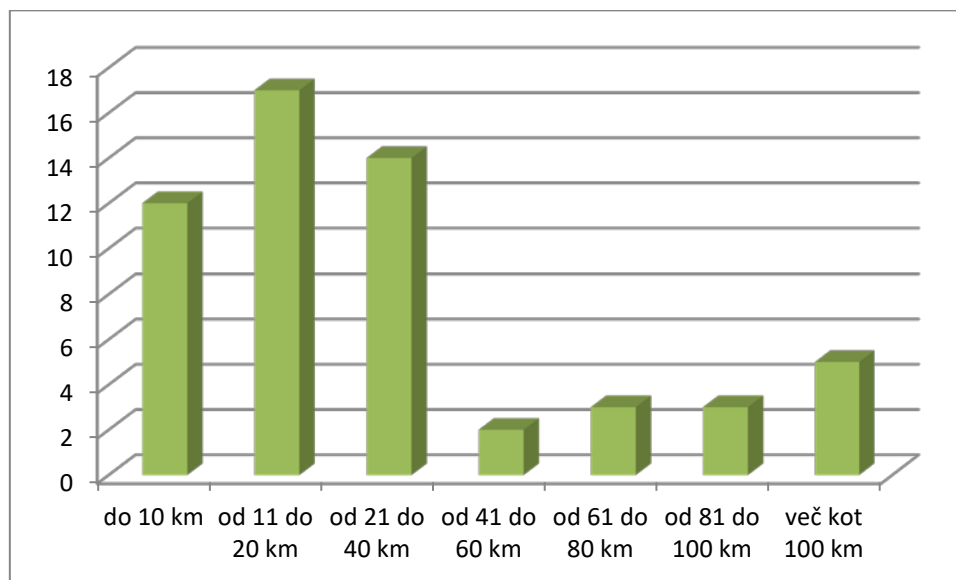
¹² Dokument št. 3060-16/2019-6 z dne 13. 6. 2019.

¹³ Dnevnik, 2013. *Intervju z Bojanom Bučinelom*. <https://www.dnevnik.si/1042616259>, april 2019.

3.6 Geografski trg upravljanja

V sliki 5 je prikazano število podjetij, ki upravljajo večstanovanjske objekte po oddaljenosti od sedeža podjetja. Skoraj tretjina podjetij (30 %) upravlja objekte v oddaljenosti od 11 do 20 km od sedeža upravnika, petina upravlja objekte do 10 km in četrtnina upravlja objekte, oddaljene od 21 do 40 km od sedeža upravnika. Velika večina podjetij (77 %) torej upravlja večstanovanjske objekte do največ 40 km oddaljenosti od sedeža podjetja. Le 9 % podjetij upravlja večstanovanjske objekte v oddaljenosti več kot 100 km od sedeža podjetja.

Slika 5: Oddaljenost upravljanj večstanovanjskih objektov od sedeža upravnika



Agencija ugotavlja, da je trg upravljanja večstanovanjskih objektov lahko ožji od trga Republike Slovenije in da le v posameznih primerih presega upravljanje večstanovanjskih objektov, oddaljenih več kot 40 km od sedeža upravnika. To bi lahko pomenilo, da ne obstaja občutna medregijska konkurenca oziroma je le-ta prisotna na ožjem geografskem trgu.

4 KONKURENCA NA TRGU

4.1 Ocena velikosti trga

Za oceno (finančne) velikosti trga smo povprašali GZS ZPN. Odgovorili so, da je ocena finančne velikosti trga upravljanja večstanovanjskih objektov zaradi več razlogov lahko res le zelo groba. Razlogi, ki bistveno vplivajo na nezanesljivost te ocene, so:

- številne gospodarske družbe, ki imajo kot glavno dejavnost registrirano dejavnost 68.320-Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi, poleg tega opravljajo še številne druge dejavnosti (ki običajno bistveno bolj vplivajo na njihove prihodke, kot dejavnost upravljanja večstanovanjskih objektov);
- številne gospodarske družbe dejavnost upravljanja večstanovanjskih objektov opravljajo poleg drugih (glavnih) dejavnosti;
- poleg upravljanja večstanovanjskih objektov iste gospodarske družbe opravljajo tudi dejavnost upravljanja poslovnih in poslovno stanovanjskih objektov, kar ravno tako pomembno vpliva na finančne ocene.

Zaradi navedenega po mnenju GZS ZPN prihodek družb, razvrščenih po dejavnosti 68.320-Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi, ni relevanten in ne izkazuje velikosti trga upravljanja večstanovanjskih stavb.

Do približne ocene velikosti trga so tako prišli z upoštevanjem podatkov, ki so jih pridobili z anketo, ki so jo med njihovimi člani izvedli v letu 2015. Na podlagi teh so ugotovili, da je takrat povprečna cena upravljanja na enoto upravljanja (posamezni del večstanovanjske stavbe) znašala 8,1 EUR brez DDV oziroma 9,88 EUR z vključenim DDV. Glede na to, da je po nekaterih ocenah v Republiki Sloveniji

približno 15.000 večstanovanjskih stavb, v katerih je upravljanje obvezno, v teh stavbah pa dobrih 400.000 posameznih delov, bi lahko finančno velikost trga upravljanja večstanovanjskih objektov ocenili na 47 milijonov EUR. Ta številka se lahko pogojno nekoliko poveča, če upoštevamo, da upravniki svojim naročnikom zagotavljajo tudi določene storitve izven zakonskega obsega upravljanja s stavbo, vendar pa te dodatne storitve dejansko v smislu obsega prihodkov ne predstavljajo nekega znatnega zneska.

4.2 Ocena tržnih deležev upravnikov

Zaradi že omenjene regionalnosti delovanja posameznih upravnikov (območje upravljanja je oddaljeno v povprečju do največ 40 km od sedeža podjetja) ni mogoče izpostaviti upravnika, ki bi imel izstopajoč položaj na trgu Republike Slovenije, zato bi bilo mogoče tržni položaj oceniti zgolj regionalno. Oceno omejuje dejstvo, da upravniki praviloma sami niso znali oceniti niti svojega tržnega deleža, še težje pa so ocenili tržni delež konkurence.

V tabeli 1 prikazujemo 20 največjih upravnikov, razvrščenih po prihodkih v letu 2018, pri čemer je treba upoštevati dejstvo, da so nekatera podjetja podatke sporočila sama na podlagi poziva Agencije, nekatere podatke pa je Agencija pridobila iz javnih evidenc (AJPES). Poudariti je treba tudi, da v tabeli niso zajeta podjetja, ki jih analizirana podjetja niso identificirala kot pomembne konkurente na trgu. Agencija ni navedla podatkov o prihodkih, saj ni zanesljivo, ali je pridobljene podatke mogoče medsebojno neposredno primerjati, saj v posredovanih odgovorih skoraj zagotovo vsí niso izločili prometa iz naslova upravljanja poslovnih objektov, zaradi česar bi bila razvrstitev lahko drugačna. Vendar pa za splošni pregled položaja na trgu zadošča tudi tovrsten prikaz, podatke pa zaradi prej navedenega razloga prikazujemo v razponih.

Tabela 1: Upravniki z največjimi prihodki v letu 2018

Naziv podjetja	Statistična regija	Promet (v mio EUR)
1 SPL d.d.	Osrednjeslovenska	[7,0-12,0]
2 STANINVEST Družba za poslovanje z nepremičninami, d.o.o.	Podravska	[2,5-3,1]
3 HABIT d.o.o.	Savinjska	[2,5-3,1]
4 ZARJA, Stanovanjsko podjetje, d.o.o. Novo mesto	JV Slovenija	[1,8-2,1]
5 AKTIVA Upravljanje, upravljanje in vzdrževanje d.o.o.	Osrednjeslovenska	[1,8-2,1]
6 DOMPLAN d.d.	Gorenjska	[1,3-1,7]
7 TERCA d.o.o.	JV Slovenija	[1,3-1,7]
8 METALKA Stanovanjske storitve d.o.o.	Osrednjeslovenska	[1,3-1,7]
9 JP KOMUNALA Slovenj Gradec d.o.o.	Koroška	[1,3-1,7]
10 PSS Ptuj d.o.o.	Podravska	[1,0-1,3]
11 TABOR upravljanje in vzdrževanje d.o.o.	Osrednjeslovenska	[1,0-1,3]
12 STANOVANSKO PODJETJE d.o.o., Ravne na Koroškem	Koroška	[1,0-1,3]
13 DOMINVEST, Družba za storitve, projektiranje in poslovanje z nepremičninami d.o.o.	Gorenjska	[0,5-1,0]
14 TAMSTAN d.o.o.	Podravska	[0,5-1,0]
15 VALINA UPRAVLJANJE D.O.O.	Osrednjeslovenska	[0,5-1,0]
16 UPRA-STAN d.o.o.	Podravska	[0,5-1,0]
17 SINTAL-EKO d.o.o.	Osrednjeslovenska	[0,5-1,0]
18 DOM STANOVANJSKO GOSPODARSTVO D.O.O.	Goriška	[0,5-1,0]
19 GOSPODAR D.O.O.	Osrednjeslovenska	[0,5-1,0]
20 SZ Smreka d.o.o.	Podravska	[0,5-1,0]

Vir: raziskava Agencije in AJPES.

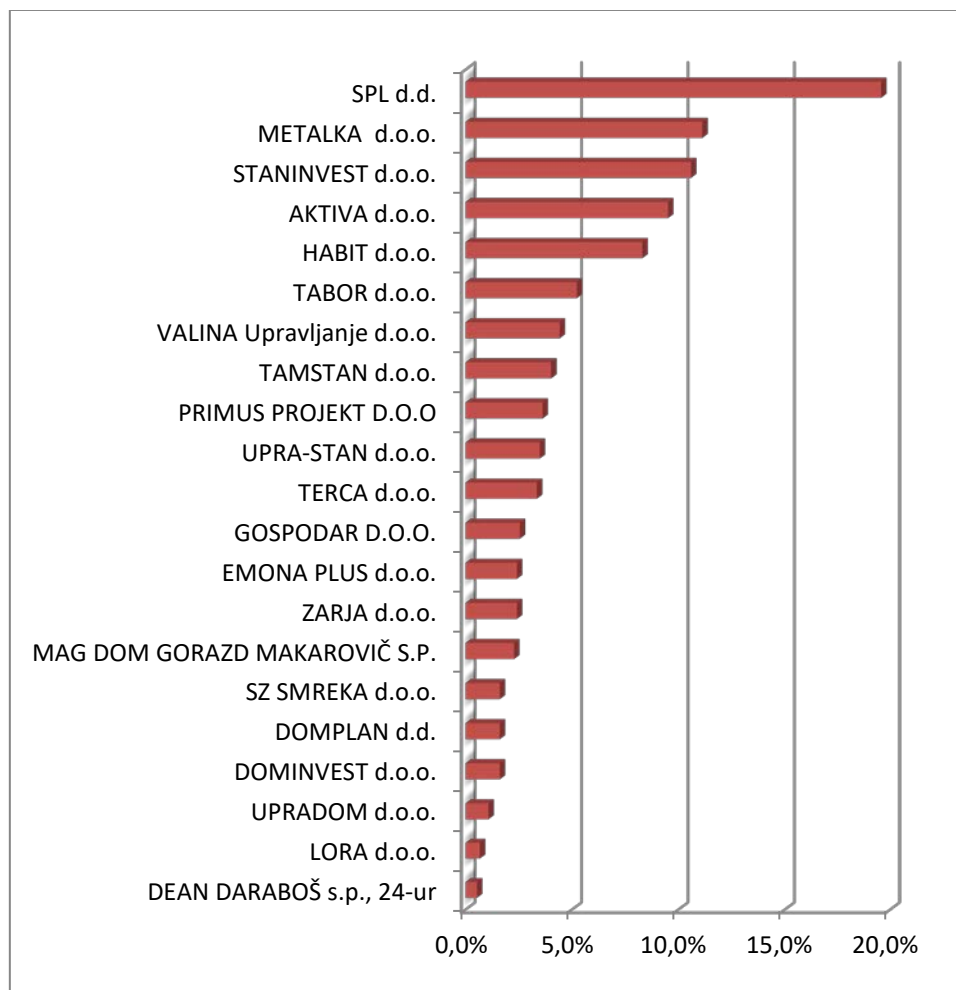
Iz tabele 1 je razvidna velika razlika med SPL d.d. in ostalimi upravniki, saj za prvimi zasledovalci znaša kar 3 do 4-kratnik v višini prihodkov iz naslova upravljanja in zato lahko z dovolj veliko gotovostjo trdimo, da je SPL d.d. največji upravnik objektov v Republiki Sloveniji.

4.3 Prepoznavnost konkurentov s strani konkurence

Ker sami podatki o prometu ne zadoščajo za razumevanje razmerij na trgu, je Agencija v pozivu pozvala upravnike, da navedejo do 10 največjih konkurentov na trgu. Agencija je iz pridobljenih odgovorov izračunala (in s tem pridobila vpogled v) percepcijo o konkurenci na trgu, ki se nekoliko

razlikuje od razvrstitve po finančni realizaciji. Oceno tržnih deležev na nacionalnem nivoju prikazuje slika 6.

Slika 6: Ocena tržne moči upravnikov na celotnem trgu Republike Slovenije



Vir: lastni izračuni na podlagi pridobljenih podatkov iz raziskave.

Iz slike 6 je razvidno, da ima na trgu Republike Slovenije daleč najvišji ocenjeni tržni delež med vsemi upravniki SPL d.d. (19,6 %), ki v povprečju dvakrat presega ocenjene tržne deleže štirih najbližjih nasledovalcev: METALKA d.o.o. (11,1 %), STANINVEST d.o.o. (10,6 %), AKTIVA d.o.o. (9,5 %) in HABIT d.o.o. (8,3 %). Ostali upravniki imajo ocenjen manj kot 5 % tržni delež na trgu Republike Slovenije.

Slika 6 se od tabele 1 razlikuje v tem, da so se na lestvici pojavila podjetja, ki sicer ne dosegajo primerljivih visokih prihodkov v primerjavi z največjimi podjetji, vendar pa jih je zaznala konkurenca. To so npr. PRIMUS PROJEKT d.o.o., GOSPODAR d.o.o., EMONA PLUS d.o.o., MAG DOM GORAZD MAKAROVIC s.p., UPRADOM d.o.o., LORA d.o.o. in DEAN DARABOŠ s.p. 24-UR. Vsa našeta podjetja prihajajo iz Osrednjeslovenske regije, kjer očitno prihaja do vedno pomembnejše konkurence tudi s strani manjših podjetij.

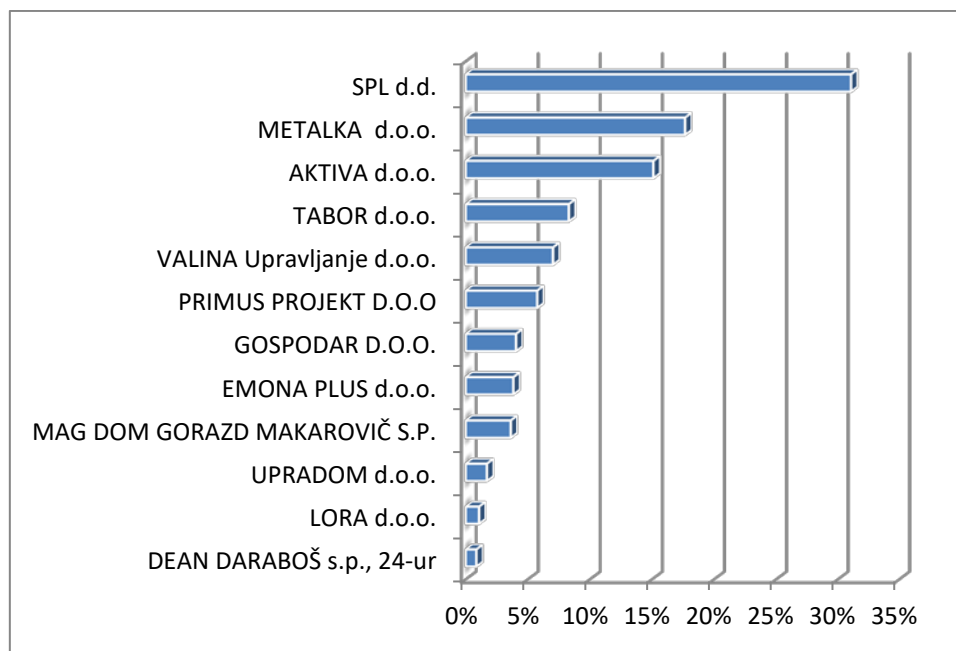
Bolj jasen vpogled v konkurenco na posameznem regijskem trgu se prikaže ob razvrstitvi podjetij le v okviru posameznih regij.

Osrednjeslovenska

Razmerja med najpomembnejšimi upravniki v Osrednjeslovenski regiji prikazuje slika 8, ki kaže, da bi imelo ob predpostavki, da bi na tem trgu v regiji obstajalo le 12 najbolj prepoznanih podjetij, podjetje SPL d.d. 31 % tržni delež, sledili pa bi mu podjetji METALKA d.o.o. z 18 % in AKTIVA d.o.o. s 15 % tržnim deležem. Ostala podjetja bi imela manj kot 8 % tržni delež. Tudi v tem prikazu so se pojavila

nova podjetja glede na tabelo 1, kar kaže na pritisk manjših konkurentov na trgu upravljanja večstanovanjskih objektov v Osrednjeslovenski regiji. Analizirana podjetja so navajala tudi nekatere posamezne druge (manjše) konkumente, ki predvidoma delujejo bolj lokalno in tako tekmujejo s konkurenco na ožje opredeljenem trgu.

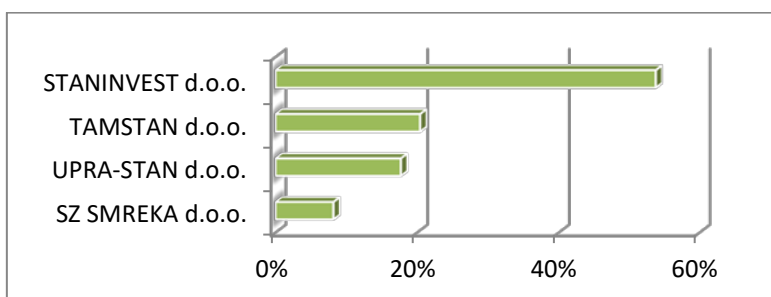
Slika 7: Najpomembnejši konkurenti v Osrednjeslovenski regiji



Podravje

Razmerja med najpomembnejšimi upravniki v Podravski regiji so prikazana v sliki 7, ki kaže, da bi imelo ob predpostavki, če bi na tem trgu v regiji obstajala le 4 najbolj prepoznana podjetja, podjetje STANINVEST d.o.o. največji, 54 % tržni delež, sledila pa bi mu podjetja TAMSTAN d.o.o. z 20 %, UPRA-STAN d.o.o. z 18 % in STANOVANJSKA ZADRUGA SMREKA d.o.o. z 8 % tržnim deležem. Vsi ostali konkurenti so bili omenjeni le enkrat oziroma bi bilo pogosto mogoče konkurenco opredeliti na najožjem trgu (lokalno), saj se drugi omenjeni konkurenti praviloma niso ponavljali med analiziranimi podjetji iz te regije.

Slika 8: Najpomembnejši konkurenti v Podravski regiji



Savinjska

Kot edini pomemben konkurent v Savinjski regiji je bilo s strani konkurentov v regiji prepoznano le podjetje HABIT d.o.o. Drugi upravniki so bili omenjeni le po enkrat.

Gorenjska

Na Gorenjskem sta podjetji DOMPLAN d.o.o. in DOMINVEST d.o.o. prepoznani kot enakovredna konkurenta (vsak 50 %), medtem ko drugi konkurenti niso zaznani kot pomembna konkurenca oziroma so bili omenjeni le po enkrat.

JV Slovenija

Podobno kot na Gorenjskem imata tudi JV Sloveniji primerljivo prepoznavnost le podjetji TERCA d.o.o. (58 %) in ZARJA d.o.o. (42 %). Drugi konkurenti niso zaznani kot pomembna konkurenca oziroma so bili omenjeni le po enkrat.

4.4 Certifikat Zaupanja vreden upravnik

Kot navajajo pri GZS ZPN, naj bi državo dlje časa opozarjali, da brez določitve osnovnih pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin ne bo moč doseči zvišanja kakovosti storitev in preprečiti nekaterih ekscesnih primerov, ki so v preteklih letih v javnosti precej odmevali, vendar se država ni odzvala. Zato so se člani Združenja upravnikov nepremičnin (v nadaljevanju: ZUN) odločili, da skušajo doseči na trgu razlikovanje med bolj in manj kakovostnimi izvajalci storitev z uvedbo certifikata Zaupanja vreden upravnik. Upravni odbor ZUN je tako po večmesečnem usklajevanju 19. oktobra 2016 sprejel Pravilnik o certifikatu Zaupanja vreden upravnik (v nadaljevanju: certifikat), s katerim je določil pogoje in način za podelitev certifikata. Za izvajanje postopkov bo po pravilniku pristojna strokovna služba GZS ZPN, pridobijo pa ga lahko vsi gospodarski subjekti, ki so registrirani za opravljanje dejavnosti upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi in izpolnjujejo vse ostale s pravilnikom določene pogoje.¹⁴

Spletna stran GZS ZPN navaja, da je bilo dne 12. 8. 2019 veljavnih 31 certifikatov, imetniki certifikata pa so navedeni s svojimi osnovnimi in kontaktnimi podatki.¹⁵

GZS ZPN je v odgovoru na zahtevo Agencije za posredovanje podatkov navedel, da je v okviru GZS ZPN včlanjenih 60 gospodarskih subjektov in posredovala seznam članov. Pojasnil je, da še ni bilo primera, da bi gospodarski subjekt podal vlogo za pridobitev certifikata in bi vlogo zavrnili zaradi neizpolnjevanja pogojev, da pa je bil en primer, ko imetnik certifikata ni podal vloge za podaljšanje veljavnosti certifikata. Do dneva odgovora (junij 2019) po navedbah GZS ZPN certifikat tudi nobenemu gospodarskemu subjektu ni bil odvzet. Dodal je še, da certifikat lahko pridobi vsak gospodarski subjekt, ki predloži vlogo in izpolnjuje pogoje, ki so določeni s Pravilnikom o certifikatu Zaupanja vreden upravnik, pridobitev certifikata pa ni pogoj za izvajanje storitev upravljanja in je odločitev za pridobitev popolnoma svobodna.

4.4.1 Pogoji za pridobitev certifikata

2. člen Pravilnika o certifikatu Zaupanja vreden upravnik¹⁶ (v nadaljevanju: Pravilnik) navaja pogoje za pridobitev certifikata:

»(1) *Gospodarski subjekt lahko pridobi certifikat, če izpolnjuje naslednje pogoje:*

- 1. da je registriran za opravljanje dejavnosti upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi (68.320 po SKD 2008);*
- 2. da ni v postopku prisilne poravnave, stečajnem ali likvidacijskem postopku in da ni prenehal poslovati na podlagi sodne ali druge odločbe;*
- 3. da direktor ali nosilec dejavnosti v zadnjih 5 letih ni bil pravnomočno obsojen zaradi storitve kaznivega dejanja, povezanega s poslovanjem gospodarskega subjekta oziroma zoper njega ni uveden kazenski postopek v zvezi s takšnim kaznivim dejanjem;*

¹⁴ Spletni portal GZS-ZPN: https://www.gzs.si/zbornica_za_poslovanje_z_nepremicninami/vsebina/Certifikat-zaupanja-vreden-upravnik/Pravilnik-o-certifikatu-Zaupanja-vreden-upravnik, 13. 11. 2019.

¹⁵ Spletni portal GZS-ZPN: https://www.gzs.si/zbornica_za_poslovanje_z_nepremicninami/vsebina/Certifikat-zaupanja-vreden-upravnik/Katalog-imetnikov-certifikata, 13. 11. 2019.

¹⁶ Spletni portal GZS-ZPN: https://www.gzs.si/zbornica_za_poslovanje_z_nepremicninami/vsebina/Certifikat-zaupanja-vreden-upravnik/Pravilnik-o-certifikatu-Zaupanja-vreden-upravnik, 13. 11. 2019.

4. da zoper gospodarski subjekt kot pravno osebo ni uveden kazenski postopek niti njegovo poslovanje ni prepovedano s sodno odločbo po 20. členu Zakona o odgovornosti pravnih oseb za kazniva dejanja;
5. da:
 - i. je pri gospodarskem subjektu v rednem delovnem razmerju zaposlena vsaj ena oseba ali
 - ii. je gospodarski subjekt samostojni podjetnik posameznik in je obvezno zavarovan kot samostojni podjetnik za polni delovni čas;
6. da ima oseba iz prejšnje točke pridobljeno vsaj VI. stopnjo izobrazbe in 10 let delovnih izkušenj v storitveni dejavnosti ali VII. stopnjo izobrazbe in 5 let delovnih izkušenj v storitveni dejavnosti;
7. da v obliki ustreznih delovnih razmerij ali s pomočjo dolgoročnih pogodb z zunanji izvajalci zagotavlja ustrezno kadrovsko strukturo izvajalcev posameznih nalog, in sicer:
 - i. za izvajanje tehnično strokovnih nalog (gradbenih, strojnih, elektro) strokovnjake z najmanj V. stopnjo izobrazbe ali pridobljeno nacionalno poklicno kvalifikacijo ustrezne smeri,
 - ii. za izvajanje nalog finančnega knjigovodstva za stavbe v upravljanju strokovnjaka z najmanj V. stopnjo izobrazbe ekonomske smeri in
 - iii. za izvajanje pravno premoženjskih nalog strokovnjaka pravne stroke s pridobljeno izobrazbo najmanj VI. stopnje;
8. da zagotavlja redno izobraževanje oz. usposabljanje za kadre iz točke 7.i., pri čemer se mora vsaj 20 % zaposlenih letno udeležiti vsaj 1 izobraževanja oziroma usposabljanja za upravnike in tehnično stroko;
9. da lastnikom zagotavlja varnost upravljanja z njihovo nepremičnino in njihovimi sredstvi, in sicer bodisi z zagotovitvijo kapitalske ustreznosti bodisi z zagotovitvijo zavarovanja poslovne odgovornosti ali kombinacije obeh, skupno najmanj do višine 1 EUR za vsak m² površin nepremičnin s katerimi upravlja;
10. da zagotavlja, da je knjiženo stanje rezervnega sklada skladno s stanjem na transakcijskem računu;
11. da za delitev stroškov upravljanja uporablja programsko opremo priznanih dobaviteljev, če uporablja lastno programsko opremo ali programsko opremo drugih dobaviteljev, pa mora ta delovati na priznanih podatkovnih bazah;
12. da ima vzpostavljen sistem preverjanja zadovoljstva uporabnikov storitev upravljanja;
13. ima poravnane vse davke, prispevke in druge javnopravne dajatve v skladu s predpisi Republike Slovenije;
14. da v zadnjih 2 letih ni ravnal v nasprotju z določbami tretjega do petega odstavka 6. člena in tretjega odstavka 10. člena tega pravilnika,
15. da plača stroške postopka v višini 200 EUR brez vključenega DDV če ni član ZPN oz. 100 EUR brez vključenega DDV, če je član ZPN.

(2) Pogoji iz 8. točke prejšnjega odstavka mora gospodarski subjekt izpolniti do konca koledarskega leta v katerem je prvič podal vlogo za podelitev certifikata, v primeru vloge za podaljšanje veljavnosti certifikata pa v preteklem koledarskem letu.«

4.4.2 Članstvo v GZS ZPN in pridobljen certifikat

Med analiziranimi podjetji jih je natanko polovica članov GZS ZPN, četrtnina pa jih je članov GZS ZPN in ima hkrati pridobljen certifikat. Le dve drugi podjetji, ki nista članici GZS ZPN, imata ravnno tako pridobljen certifikat. Skupaj ima certifikat 27 % med vsemi analiziranimi podjetji. To kaže predvsem na to, da imajo pridobljen certifikat praviloma le člani GZS ZPN. Članstvo in nosilci certifikata niso regijsko specifični, saj so rezultati v obeh primerih regijsko razpršeni.

4.4.3 Vpliv certifikata na pridobivanje strank

Med vsemi podjetji, ki imajo pridobljen certifikat, jih je skoraj dve tretjini pridobilo nove stranke od datuma pridobitve certifikata, pri čemer so v povprečju pridobili med 2 in 10 novih strank (večstanovanjskih objektov v upravljanje). Tretjina imetnikov certifikata od pridobitve le-tega ni pridobilo nobene nove stranke. Upravniki, ki so pridobili nove stranke, certifikat razumejo predvsem kot priporočilo in potrditev kakovosti lastnega dela, vendar pa je ključno pri pridobivanju strank pošteno in transparentno delo, nove stranke pa se po njihovem mnenju praviloma pridobiva predvsem na osnovi priporočil etažnih lastnikov.

4.4.4 Pogled podjetij na prednosti certifikata

Upravniki menijo, da so stranke izredno zahtevne in da pričakujejo poleg nizke cene še strokovno usposobljenost. Certifikat razumejo kot enega izmed dejavnikov, ki lahko strankam nudi potrdilo o strokovnem delu, kvaliteti opravljenih storitev, zaupanju, doseganju pričakovanih standardov, itd. Ker ni drugih kriterijev za ločevanje med dobrimi in slabimi upravniki, lahko certifikat nudi prednost tudi pri zadržanju strank, saj po njihovem mnenju potrjuje opravljanje kakovostnih storitev.

Upravniki ocenjujejo, da je treba znotraj dejavnosti urediti razmere, saj nekateri upravniki s svojimi ravnanji mečejo senco na delo vseh upravnikov v državi, kajti za pridobitev certifikata je treba izpolnjevati kar nekaj kriterijev, za katere ocenjujejo, da bi jih morali izpolnjevati vsi, ki opravljajo to dejavnost. Sam certifikat pa pri uporabnikih vsaj zaenkrat ne predstavlja posebne prednosti, saj je v večini primerov še vedno najpomembnejši element cena.

4.4.5 Zakaj nekateri upravniki certifikata nimajo

Upravniki, ki nimajo pridobljenega certifikata povečini navajajo, da jim certifikat ne prinaša koristi oziroma konkurenčnih prednosti. Med drugimi navedbami lahko zasledimo poizkus izrivanja manjših upravnikov s strani velikih, pri čemer naj se nekateri imetniki certifikata ne bi obnašali v duhu certifikata, saj naj bi sami pogosto ravnali nepošteno (zavlačevanje z odpovedjo oziroma primopredajo poslov, onemogočanje vpogleda lastnikom v listine, ipd) in s tem kršili stanovanjsko zakonodajo. Le redki so navedli, da ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev certifikata.

Iz odgovorov upravnikov, ki nimajo pridobljenega certifikata, je mogoče tudi razbrati, da podeljevanje certifikata s strani Združenja upravnikov ni primerno in da bi morali certifikat podeljevati podjetjem na osnovi ocene strank o kakovosti izvajanja njihovih storitev, ne pa na osnovi izpolnjevanja administrativnih pogojev.

4.4.6 Vpliv certifikata na omejevanje konkurence

Kar 61 % analiziranih podjetij je navedlo, da certifikat po njihovem mnenju ne omejuje konkurence na trgu upravljanja večstanovanjskih stavb, približno 9 % pa je navedlo, da daje certifikat prednost velikim podjetjem, ki izpolnjujejo administrativne pogoje, vendar to ne odraža odličnosti njihovega poslovanja. Med najpogostejšimi ovirami je bilo navedeno izpolnjevanje kadrovskih pogojev (6. točka 2. člena Pravilnika), kar naj bi predstavljalo oviro predvsem podjetjem, ki prvič vstopajo na trg.

4.5 Navedbe domnevnih omejevalnih ravnanj na trgu

Večina vprašanih (45 %) je navedla, da niso zaznali omejevalnih ravnanj konkurence na trgu upravljanja večstanovanjskih objektov, vendar jih je po drugi strani četrtnina (25 %) omenjala nenavadno nizke ponujene cene upravljanja, ki po njihovem mnenju ne pokrivajo stroškov. Pri tem so ta podjetja predvsem naštevala manjše upravnike, katerim so hkrati očitala nekakovostno izvajanje storitev, in pa javna komunalna podjetja. Le-ta v nekaterih občinah nastopajo tudi kot upravniki v večstanovanjskih objektih, a imajo po mnenju nekaterih upravnikov zaradi izvajanja javnih (netržnih) storitev in s tem javnega financiranja veliko prednost (zagotovljene plače zaposlenih, osnovna sredstva pridobljena iz javnega financiranja, ipd), povezavo z občinskimi organi (upravljanje stanovanj v občinski lasti), in tudi večjo prepoznavnost. Med navedbami se je dokaj pogosto navajalo neargumentirano poročanje o delu upravnikov, predvsem v raznih člankih. Manjša podjetja so navedla

še skrb zaradi prevzemanja manjših upravnikov s strani velikih, oviranje predaje poslov, neugodni plačilni roki dobaviteljev (izvajalcev storitev) v primerjavi z velikimi upravniki.

GZS ZPN po drugi strani ne dvomi v odprto in pošteno konkurenco saj meni, da na trgu ne prihaja do omejevanja konkurence že zaradi velikega števila gospodarskih subjektov, ki opravljajo dejavnost upravljanja. Izraža pa skrb zaradi določenih izvajalcev, ki za opravljanje storitev ponujajo cene, ki so glede na obseg storitve, ki bi jo morali nuditi etažnim lastnikom, bistveno prenizke, kar po njegovem mnenju posledično vpliva na kakovost storitev, dolgoročno pa tudi na nizek ugled dejavnosti. Dodaja, da običajno takšni izvajalci po nekaj letih dejavnost prenehajo opravljati, saj so njihove cene nevzdržene, madež pa posledično pade na celotno dejavnost, torej tudi na tiste izvajalce, ki poslujejo pošteno. Do sedaj na GZS ZPN niso zabeležili nobenih prijav o tem, da bi se na trgu omejevalo konkurenco, ali pa da bi do tega lahko prihajalo. Glede na to, da je na trgu več kot 560 gospodarskih subjektov, ki dejavnost 68.320 - *Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi* opravljajo kot svojo glavno dejavnost (številni subjekti pa to dejavnost opravljajo tudi kot drugo dejavnost), po njihovem mnenju do dogovarjanja oz. omejevanja konkurence niti teoretično, niti praktično ne more priti. Upravniki so kot dodajajo v izrazitem konkurenčnem odnosu, kar se včasih kaže tudi v ostrih razpravah na organih njihovega združenja.

Nekateri upravniki pa kot oviro konkurenci omenjajo tudi GZS ZPN. Tako izpostavljajo, da ima slednja podporo pri resornem ministrstvu (MOP), poleg tega pa naj ne bi skrbela prvenstveno za interese etažnih lastnikov, kateri so zaradi tega prepuščeni upravnikom ter slabi zakonodaji, brez ustrezne zaščite državnih organov.

4.6 Drugi komentarji upravnikov

Med drugimi komentarji zasledimo težave predvsem nekaterih manjših upravnikov, ki menijo, da je sicer lahko upravnik vsak, ki je kadrovsko in kapitalsko ustrezen, da pa je strah pred prevzemi s strani velikih upravnikov realen. Težave naj bi se pojavljale v objektih z več vhodih, kjer si upravljanje delijo različni upravniki, pri čemer imajo veliki upravniki moč vsiljevanja svojih rešitev na skupnih delih, delitev stroškov pa naj pogosto tudi ne bi bila pravična.

Nekateri upravniki se pritožujejo nad predpisi, ki naj bi jim vedno pogosteje nalagali nove naloge, katerih nimajo zajetih v že sklenjenih pogodbah, za kar pa je težko pridobiti soglasje etažnih lastnikov k podpisu aneksov.

Kot posebna vrsta povečevanja stroškov etažnih lastnikov so bila omenjene tudi nadomestila za zalaganje lastnih sredstev upravnikov pri plačevanju obveznosti etažnih lastnikov. Ta nadomestila zvišujejo ceno dobaviteljevih storitev/dobav in naj bi predstavljala znaten del prihodkov upravnikov.

Iz prejetih mnenj je zaslediti, da naj bi največji del prihodkov upravnikov predstavljale provizije iz naslova posredovanja del (pod)izvajalcem za izvedbo posameznih del oziroma storitev. Čeprav upravniki zagovarjajo tovrstne provizije kot nadomestilo za hitrejše in enkratno plačilo dobaviteljem, pa se je oblikovalo mnenje, da upravnik za takšno ravnanje nima soglasja oz. privolitve etažnih lastnikov, ki ta nadomestila plačajo na račun višjega računa za opravljeno storitev. Tako etažni lastniki nikoli ne izvedo, kolikšen je njihov resnični strošek upravljanja.

Večina upravnikov meni, da je cena upravljanja prenizka. Nekateri dodajajo, da obstaja pogosta fluktuacija zaposlenih med upravniki in da bi bilo smiselno določiti minimalno dovoljeno ceno za storitve upravljanja na enoto. To je sicer iz stališča Agencije oziroma konkurenčno-pravne zakonodaje nedopustno.

Med mnenji se je pojavil tudi predlog o uvedbi državnega certifikata, ki bi se podelil tistim upravnikom, ki zagotavlja varnost sredstev rezervnega sklada in za obratovanje stavbe, strokovno vzdrževanje nepremičnin s strokovnjaki različnih tehničnih strok (energetika, pravo, ekonomija in finance ter informatika), zavarovanje odgovornosti za svoje delo, spletni vpogled v poslovanje, vpogled v listine, račune in dokumente, vezane na posamezno stavbo, dežurno službo 24 ur dnevno in določene reference. Po mnenju predlagatelja bi tak certifikat prispeval k razlikovanju med kakovostnimi in nekakovostnimi upravniki.

Upravniki si želijo, da bi se napisal korekten stanovanjski zakon, ki bi podrobneje določal nekatera pravila, in da bi upoštevali tudi njihova mnenja, saj bi želeli urediti določene naloge, ki izvirajo iz drugih predpisov (npr. označevanje stavb in stanovanj, obrazci za spremembo števila uporabnikov, uporabna dovoljenja, ipd). Rešujejo tudi razna medsebojna razmerja, za katere niso pristojni in jih je skozi leta vse več. Ocenjujejo, da je v povprečju preveč birokracije.

Eno izmed mnenj pa se je nanašalo tudi na etažne lastnike, in sicer, da je dejstvo, da se etažni lastniki premalo zavedajo, kaj pomeni biti lastnik stanovanja in kakšne stroške to prinaša, zaradi česar so zahteve do upravnikov pogosto nerealne, temelječ na nepoznavanju vloge upravnika. Biti solastnik v večstanovanjskem objektu dodatno zahteva konstruktivno sodelovanje med etažnimi lastniki, ki pa ni pogosto. Pri tem dodaja, da ni zanemarljivo, da imajo posamezni etažni lastniki večjo retorično moč kot drugi, tako da jih upravniki upoštevajo bolj kot druge lastnike in na njih lahko pomembno vplivajo tudi iz stališča vzdrževanja pogodbe oziroma nezamenjavi upravnika.

5 DEJAVNIKI TVEGANJA OMEJEVANJA KONKURENCE

5.1 Stopnja koncentracije trga

Na osnovi števila registriranih podjetij za opravljanje dejavnosti in prejetih podatkov Agencija ugotavlja, da je trg močno razpršen in da obstaja nizka stopnja koncentracije trga z geografsko enakomerno razpršenostjo. Koncentracija upravnikov večstanovanjskih stavb je pričakovano večja v urbanih okoljih in predvsem Osrednjeslovenski regiji. Za razliko od Osrednjeslovenske regije se v nekaterih drugih regijah kot upravniki pojavljajo tudi javna komunalna podjetja.

Upoštevajoč le stopnjo koncentracije trga in števila deležnikov na trgu je mogoče zaključiti, da na trgu upravljanja večstanovanjskih objektov v splošnem ni zaznati pomanjkanja konkurence.

5.2 Vstopne ovire

5.2.1 Ustanovitev podjetja

Agencija je preverila postopek ustanovitve gospodarske družbe, ki se bo ukvarjala z upravljanjem večstanovanjskih stavb.

Najprej je treba opraviti postopek za ustanovitev gospodarske družbe, pri čemer se je najprej treba odločiti za poslovno obliko podjetja, ki najbolj ustreza posameznemu podjetniku. Najpogostejše oblike gospodarskih družb, katerih dejavnost je upravljanje večstanovanjskih stavb, je družba z omejeno odgovornostjo (d. o. o.) ali samostojni podjetnik (s. p.), redkeje pa delniške družbe (d. d.). Podjetje lahko hitro in brezplačno ustanovimo od doma na portalu e-VEM.¹⁷

Da bo gospodarska družba ustrezno izvajala svojo dejavnost, je pri ustanovitvi treba registrirati ustrezno dejavnost. Te se izbirajo iz Standardne klasifikacije dejavnosti (2008) in so razvrščene po šifrah. Za upravljanje večstanovanjskih stavb je treba gospodarsko družbo registrirati za dejavnost s šifro L68.320 (Upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi).

V dejavnost upravljanja nepremičnin za plačilo ali po pogodbi sodi:

- upravljanje eno ali večstanovanjskih stavb,
- upravljanje stanovanj v časovnem zakupu (*time sharing*) za plačilo ali po pogodbi,
- upravljanje proizvodnih, poslovnih in drugih nestanovanjskih objektov za plačilo ali po pogodbi,
- upravljanje kmetijskih, gozdnih in drugih posestev za plačilo ali po pogodbi in
- pobiranje najemnin.

V to dejavnost ne sodijo pravne dejavnosti, vzdrževanje objektov in hišniška dejavnost, obratovanje objektov za kulturne prireditve, obratovanje športnih objektov, fitnes centrov, zabaviških parkov in rekreacijskih objektov.

¹⁷ Slovenska poslovna točka (SPOT): <http://evem.gov.si/info/zacenjam/zelim-ustanoviti-podjetje/>.

V veljavni ureditvi so pogoji za opravljanje dejavnosti upravljanja večstanovanjskih in stanovanjsko-poslovnih stavb določeni v drugem odstavku 49. člena Stanovanjskega zakona. Ta določa, da je upravnik lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje in vpisana v register upravnikov večstanovanjskih stavb pri pristojnem organu.

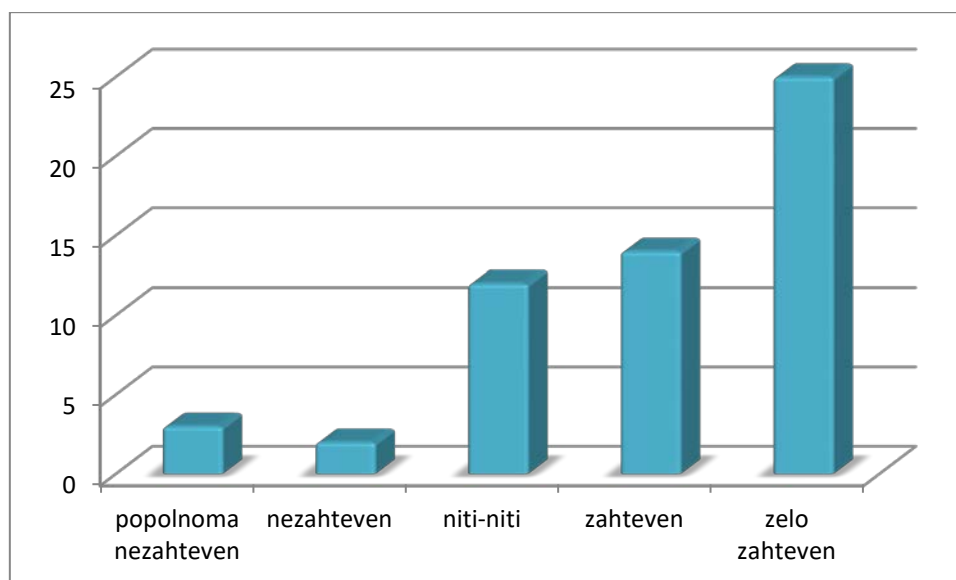
Register upravnikov stavb vodi pristojna upravna enota oziroma organ mestne občine, na območju katere je večstanovanjska stavba.

Za opravljanje dejavnosti upravljanja v Republiki Sloveniji po trenutno veljavni ureditvi tako niso zahtevani drugi strokovni, kadrovski, prostorski ali kapitalski pogoji.

5.2.2 Ocena vstopnih ovir s strani upravnikov

Upravniki so ocenili težavnost vstopa na trg upravljanja večstanovanjskih objektov. Kar 70 % jih je ocenilo, da je vstop na trg upravljanja zahteven ali zelo zahteven, petina jih je ocenila, da vstop ni niti zahteven niti nezahteven, le 9 % pa jih je odgovorilo, da je vstop na trg nezahteven ali popolnoma nezahteven. Razmerja odgovorov so prikazana v sliki 9.

Slika 9: Ocena zahtevnosti vstopa na trg upravljanja s strani upravnikov



V opisnem delu so upravniki najpogosteje omenjali neprepoznavnost in nizke cene predvsem upravnikov brez referenc ali s slabimi referencami. Če k temu dodamo veliko število upravnikov na trgu, je razvidno, da je konkurenca velika, kar samo po sebi predstavlja težavo za vstop na trg. Upravnikom težavo povzročajo predvsem nesložni lastniki, ki se težko uskladijo oziroma so celo nezainteresirani za menjavo upravnika, kar lahko opredelimo tudi kot šibko povpraševanje na trgu.

Kot vstopne ovire se pojavljajo tudi visoki vstopni stroški, saj je treba zagotoviti ustrezno programsko opremo ter zaposliti usposobljen in izobražen kader. Nekateri upravniki so tudi navedli, da trg raste zelo počasi in v omejenem obsegu (šibka gradnja novih stanovanj), tako da poteka ključni konkurenčni boj za pridobitev strank predvsem na obstoječem trgu s končnim številom strank.

5.3 Menjava upravnika

Po mnenju GZS ZPN so navedbe, da je v Republiki Sloveniji težko zamenjati upravnika večstanovanjske stavbe, pretirane. Predvidevajo, da so rezultat nezadovoljstva določenega dela etažnih lastnikov, ki pa je najpogosteje rezultat samih odnosov v večstanovanjski stavbi, saj naj bi se pogosto izkazalo, da je v posamezni stavbi zamenjava upravnika težavna ne zaradi veljavne zakonodaje, temveč zato, ker etažni lastniki za ta korak ne dosežejo ustreznega soglasja. Zamenjava upravnika je glede na veljavno zakonodajo in glede na izkušnje v praksi po mnenju GZS ZPN preprosta in hitra. V kolikor je izkazano nestrokovno izvajanje upravljanja, soglasje etažnih lastnikov ni

problematično in je upravnik lahko oz. je zamenjan v izjemno kratkem času. V javnosti so negativne informacije v zvezi z zamenjavo upravnikov zasledili zlasti v primerih, ko posamezniki zaradi tega, ker ne dosežejo soglasja etažnih lastnikov oz. le-ti njihovim predlogom za zamenjavo nasprotujejo, podajajo neresnične oz. zavajajoče izjave.

GZS ZPN nadaljuje, da to seveda ne pomeni, da glede tega ne obstajajo izjeme, vendar pa so te v zadnjih letih, predvsem zaradi učinkovitejšega sodnega varstva in bolj jasne sodne prakse, vedno redkejše. Na GZS ZPN so v letu 2017 s poizvedovanjem pri organih, ki vodijo register upravnikov (upravne enote oziroma mestne občine), prišli do ugotovitve, da je bilo v letih 2015 in 2016 skupaj izvedenih dobrih 600 zamenjav upravnikov (približno 300 na leto). Pri tem vpis v register upravnikov niti ni obvezen, zato je ta številka najverjetneje še bistveno večja. Podobno raziskavo izvajajo za leti 2017 in 2018, vendar končnih rezultatov še nimajo. GZS ZPN dodaja, da je po drugi strani predstavnik Stanovanjske inšpekcije na posvetu Poslovanje z nepremičninami leta 2017 povedal, da so v enakem obdobju iz tega razloga prejeli zgolj 5 prijav etažnih lastnikov.

Glede na vse navedeno so v GZS ZPN prepričani, da je problem zamenjave upravnikov večstanovanjskih stavb v Sloveniji pretiran, predvsem z namenom lažjega doseganja interesov nekaterih posameznikov ali interesnih skupin, ki se praviloma ukvarjajo z upravljanjem in na ta način skušajo pridobiti nove posle. Na podlagi komunikacije z njihovimi člani ugotavljajo, da je ta problem dejansko bistveno manjši, kot je bil v preteklosti (pred 10 in več leti). Še vedno pa ugotavljajo, da se številne zamenjave upravnikov izvedejo s pomočjo zavajanja posameznih etažnih lastnikov s strani posameznikov s poslovnim interesom. GZS ZPN smatra, da upravljanje ni povezano zgolj z izstavljanjem računov etažnim lastnikom, temveč jim mora upravnik za to nuditi celovite storitve, ki zajema vrsto strokovnih znanj (gradbene, ekonomske, davčne, pravne, okoljevarstvene, prostorske ipd.), kar lahko celovito izvajajo samo izobraženi in usposobljeni upravniki. Upravljanje je tako postalo izjemna kompleksna dejavnost, ki mora etažnim lastnikom nuditi podporo in zastopanje v upravnih in pravnih postopkih, postopkih javnega naročanja, geodetskih odmerah, ipd.

6 ZAKLJUČKI

Agencija ugotavlja, da obstajajo v upravljanju večstanovanjskih objektov določene anomalije, na kar kažejo tudi pogoste objave v medijih, ko se etažni lastniki pritožujejo nad delom upravnikov¹⁸. Opozarjajo na po njihovem nepravilno razdeljevanje obratovalnih stroškov v bloku, previsoke cene, sporno porabo denarja iz rezervnega sklada in težave pri zamenjavi upravnika. Tovrstne težave pa glede na podatke, ki jih je Agencija uspela pridobiti, ne kažejo na neposredno kršenje konkurenčno-pravne zakonodaje. Najpogosteje namreč izvirajo iz nesložnosti sostanovalcev, ki jim zakon sicer daje možnost nadzirati delo ter odstavljati in imenovati upravnika. Inšpekcijski nadzor nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju po Stanovanjskem zakonu (SZ-1) in izvajanju predpisov, izdanih na njegovi podlagi, opravljajo inšpektorji stanovanjske inšpekcije (124. člen SZ-1).

Navkljub temu, da so upravniki v večini odgovarjali, da je vstop na trg zahteven, pa Agencija meni drugače. Na trgu obstajajo številni ponudniki, za registracijo in pričetek izvajanja dejavnosti ni posebnih pogojev, ki bi v tej panogi vidno odstopali v primerjavi z drugimi. Zagotovo pa je zahtevno pridobivanje novih strank, saj je trg zaradi težav pri usklajevanju soglasja etažnih lastnikov, njihove pogoste nezainteresiranosti, slabšega razumevanja stanovanjske zakonodaje in nefleksibilnosti pretežno neelastičen. Trg je hkrati zasičen (končno število večstanovanjskih objektov) in se razvija počasi, saj ni občutne rasti stanovanjske gradnje in s tem razvoja novih strank.

Posebno področje, ki ga velja izpostaviti, je cena upravljanja. Primerjava med cenami upravljanja etažnim lastnikom ne poda dovolj kakovostne informacije o stroških, ki jih bodo plačevali upravniku. Agencija je zaznala, da je nizka cena upravljanja lahko zavajajoča, saj nekateri upravniki poleg cene upravljanja etažnim lastnikom zaračunavajo tudi dodatne stroške npr. vodenja rezervnega sklada, administracije, ipd., kar lahko bistveno zviša ponujeno ceno upravljanja. Etažni lastniki verjetno zaradi nepopolnih informacij in pomanjkanja znanja niso zmožni ustrezno oceniti prejetih ponudb.

Iz prejetih informacij nadalje izhaja, da upravniki pri svojem delu nastopajo predvsem kot posredniki storitev zunanjih izvajalcev, saj sami praviloma ne izvajajo nobenih fizičnih storitev. Dogovori s

¹⁸ Agencija je poizkusila pridobiti informacije tudi neposredno s strani nekaterih združenj etažnih lastnikov, vendar pa na poziv ni prejela odgovora od nobenega združenja.

podizvajalci jim omogočajo pridobitev prihodka tudi iz naslova posredovanja del, kar pravzaprav realno predstavlja bistven del realizacije prihodkov in posledično dobička iz naslova upravljanja. Etažni lastniki brez ustreznih izkušenj in znanj iz posameznih področij vzdrževanja objekta nimajo popolnega informacije v zvezi s predlaganimi cenami. Tako se lahko zgodi, da se morajo odločiti za eno izmed več dražjih ponudb za določeno storitev, ki jih za njih zbere upravnik. Etažni lastniki imajo seveda možnost, da sami poiščejo alternativne ponudbe, vendar pa to ni prav pogosta praksa in so tako prepuščeni omejenim informacijam, ki jim jih nudi upravnik. Angažirani etažni lastniki, ki komunicirajo tudi z drugimi etažnimi lastniki, imajo kvalitetnejši vpogled v cene in postopke upravnikov, kar bi na elastičnem trgu predstavljalo izhodišče za hitro menjavo upravnika.

Ker pa je trg pretežno neelastičen, kar se kaže v dejstvu, da ne glede na ravnanja upravnika, menjava ni niti enostavna niti hitra, to kaže na težave na trgu upravljanja. Navkljub zakonskim možnostim, ki jih imajo etažni lastniki, ti pogosto nimajo dovolj kakovostnega vpogleda v delo upravnika, kar bi bilo možno ob jasni opredelitvi določenih standardov postopkov. Zaradi pogoste neizkušenosti, nezainteresiranosti in nesklepčnosti etažni lastniki v tem odnosu nastopajo kot šibkejša stranka, navkljub možnosti, ki jim jo daje zakonodaja. Medtem ko med upravniki poteka oster konkurenčen boj, pa lahko spreten upravnik, ki pridobi določeno stranko, računa na daljše pogodbeno razmerje, kot bi bilo v primeru večje osveščenosti in informiranosti etažnih lastnikov.

Združenje upravnikov pri GZS ZUN je oblikovalo certifikat Zaupanja vreden upravnik, ki pa opredeljuje le administrativne, predvsem kadrovske pogoje za njegovo pridobitev, ne ponuja pa kakovostne primerjave med »zaupanja vrednimi« in »zaupanja nevrednimi« upravniki. Upravniki, ki certifikat imajo, ga sicer jemljejo kot pozitiven dodatek pri trženju svojih storitev, dodajajo pa, podobno kot upravniki, ki certifikata nimajo, da posebne prednosti na trgu zaradi certifikata nimajo in da veljajo predvsem dobre reference in kvalitetno opravljeno delo. Upravniki, ki certifikata nimajo, še dodajajo, da bi bilo bolj smiselno, da bi certifikat podeljevala država na osnovi določenih standardov, ki bi upoštevali predvsem kakovost opravljenih storitev in zadovoljstvo strank. Agencija ocenjuje, da certifikat ne vzbuja konkurenčno-pravnih pomislekov, saj je njegova pridobitev prostovoljna in ne predstavlja bistvene konkurenčne prednosti pri odločanju o izbiri upravnika.

Agencija na osnovi pridobljenih podatkov in informacij ugotavlja, da le-te ne kažejo na sum omejevanja konkurence, pač pa je zaznala povečan pojav nepoštenih poslovnih ravnanj, ki jih je mogoče uvrstiti predvsem v dejanja nelojalne konkurence, za obravnavo katerih pa Agencija ni pristojna.