

Ljubljana, 16.03.2018

SPOROČILO ZA JAVNOST

Številni pomisleki v zvezi z novo platformo za zbiranje ponudb

Na GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami z zaskrbljenostjo spremljamo oglaševalsko akcijo enega od slovenskih upravnikov, s katero ta oglašuje spletno stran oziroma platformo, ki naj bi etažnim lastnikom omogočila, da za izvedbo raznih del v svojih objektih izberejo najugodnejšo ponudbo.

V Združenju upravnikov nepremičnin sicer načeloma podpiramo vsako rešitev, ki je v korist etažnim lastnikom, v zvezi s predstavljenim produktom pa se nam že v uvodu pojavljajo številni pomisleki, ki nas navdajajo z občutkom, da uporaba navedene platforme za etažne lastnike oziroma upravnike ni niti varna, niti koristna.

1. Najprej gre za vprašanje, **če veljavna zakonodaja sploh dopušča takšno zbiranje ponudb**. Skladno z določbama 58. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) in 8. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb, je namreč za zbiranje ponudb odgovoren upravnik, ki ponudbo izbere v sodelovanju z nadzornim odborom oziroma predstavnikom etažnih lastnikov. Etažni lastniki oziroma nadzorni odbor pa lahko od njega zahtevajo, da k oddaji ponudb povabi določene ponudnike. Skladno z določbo 57. člena SZ-1 je upravnik tudi odgovoren za izbiro tretjih oseb. Ni nam znano, kako predstavljena spletna platforma izpolnjuje navedene zakonske zahteve.
2. **Gre tudi za vprašanje konflikta interesov**, saj je lastnik platforme dejansko eden od upravnikov, kar ta v medijskih nastopih tudi javno priznava. Ob tem pojavlja nevarnost, da bi preko uporabe platforme oziroma povpraševanj in ponudb ta upravnik lahko dostopal do občutljivih podatkov drugih upravnikov in stavb s katerimi upravljajo. V tem smislu niso poznane varovalke, ki bi preprečevale nelojalno konkurenco in zlorab podatkov s strani lastnika platforme.
3. Nadalje je izjemno pomembno **vprašanje zagotavljanja kakovosti ponujenih storitev**. Ni namreč znano na kakšen način bi lastnik platforme zagotavljal, da imajo potencialni ponudniki ustrezne reference oziroma, da lahko izvedejo zahtevane storitve. Za oddajo ponudb je namreč po sedaj znanih podatkih dovolj, da potencialni ponudnik za uporabo platforme plačuje ustrezno mesečno nadomestilo.
4. Številni pomisleki se pojavljajo tudi v zvezi s tem nadomestilom za uporabo platforme. Nosilec platforme namreč v medijskih nastopih in oglasnih sporočilih zatrjuje, da je platforma namenjena preprečevanju pobiranja »provizij«, obenem pa od vseh potencialnih ponudnikov zahteva, da mu plačujejo mesečno nadomestilo, s čimer pridobijo pravico do oddajanja ponudb. Po našem mnenju **gre v tem primeru za pobiranje provizij »par excellence«** in v tem smislu za očitno zavajanje potrošnikov. Nosilec platforme bi namreč od potencialnih ponudnikov nadomestila prejemal ne glede na to, če bi bili s svojimi ponudbami uspešni. Odveč je omeniti, da bi vsi ponudniki tudi strošek navedenega nadomestila v končni fazi prevalili na končne potrošnike, torej etažne lastnike.

5. Dodatno **orodje za zavajanje potrošnikov predstavlja certifikat »Upravnik brez provizij«**, ki ga nosilec platforme obljublja vsem upravnikom, ki se bodo registrirali na spletni strani. V lanskem letu je bil številnih kritik deležen certifikat Zaupanja vreden upravnik, ki ga Zbornica za poslovanje z nepremičninami podeljuje na podlagi izpolnjevanja številnih (15) strogih pogojev. V konkretnem primeru pa gre za certifikat, ki ga en upravnik podeljuje drugim, že na podlagi tega, da se registrirajo za uporabo spletne platforme in plačajo ustrezno nadomestilo.

Glede na vse navedeno etažnim lastnikom in upravnikom uporabo omenjene spletne platforme močno odsvetujemo. Na Zbornici za poslovanje z nepremičninami sicer kot rečeno podpiramo vse rešitve, ki so v korist etažnih lastnikov, menimo pa, da je v tem trenutku na trgu dovolj velika izbira ponudnikov, ki lahko podobne storitve etažnim lastnikom in upravnikom ponudijo brez strahu, da bi bili pri tem oškodovani.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Direktor
Boštjan Udovič