

Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije (ZELS): info@zels.si

Za: Andrej Vizjak, minister MOP: andrej.vizjak@gov.si, Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

Kp: Boštjan Koritnik, minister MJU: bostjan.koritnik@gov.si, gp.mop@gov.si, DZ, mediji

ZELS ZAVRAČA PREDLOG SZ-1E Z DNE 21.7.2020 IN PONOVO POZIVA K PRIPRAVI LOČENEGA ZAKONA, BREZ NAJEMNEGA DELA

Priloga 1: Komentar ZELS z dne 20.8.2020 k predlogu SZ-1E

SODELOVANJE JAVNOSTI PRI PRIPRAVI IN SPREJEMANJU PREDPISOV

Sodelovanje javnosti pri pripravi in sprejemanju predpisov pomeni uresničevanje ustavne pravice državljanov, da izrazijo svoja mnenja ali stališča o predlaganem predpisu (Ziamou, 2001), pristojna ministrstva in oblast pa jim morajo to omogočiti.

Vključitev javnosti v postopek sprejemanja predpisov omogoča oblastem, da le-te pri sprejemanju odločitev pridobijo širši krog informacij, perspektiv in potencialnih rešitev, kar izboljšuje kakovost sprejetih odločitev. Vse bolj jasno postaja, da državna uprava ne more poznati vseh podrobnosti o vsebini regulacije. Zelo pogosto imajo subjekti, ki so predmet regulacije, več informacij o vsebinah, ki se regulirajo, kot sama državna uprava. Študije dokazujejo, da odprta uprava lahko prispeva k boljšemu upravljanju in vladanju (Code of practice on written consultation, November 2000, Cabinet office, str.17, Bojan Bugarič: Pravni vidiki sodelovanja javnosti pri pripravi in sprejemanju predpisov, Uprava, letnik III, 1/2005).

Italija je leta 1990 sprejela nov Zakon o upravnem postopku, ki v omejenem obsegu ureja pravico državljanov do sodelovanja pri sprejemanju predpisov. Aktivno legitimacijo za sodelovanje v takšnem postopku imajo le tisti, na katere upravni akt neposredno učinkuje. Zelo pomembna za sodelovanje javnosti pa je uredba vlade iz leta 2000, s katero je bila v Italiji uvedena RIA (Regulatory Impact Analysis) oz. analiza učinkov predpisov, ki posredno vpeljuje v delo uprave tudi konzultacijo z javnostjo.

Naslednja država, ki je postopek sodelovanja javnosti uredila v zakonu, je Nizozemska, ki je leta 1994 sprejela Splošni zakon o državni upravi. Zakon med drugim ureja tudi postopek, ki je po vsebini nadvse podoben ameriškemu modelu »notice and comment«. Državljeni lahko sodelujejo pri pripravi predpisov in svojo pravico celo uveljavljajo pred upravnimi sodišči. Pravica do pritožbe je bila z novelo leta 1999 razširjena na odločitve, dejanja in opustitve državne uprave.

V Veliki Britaniji si ni mogoče predstavljati postopka sprejemanja predpisov brez ustrezne konzultacije javnosti, čeprav takšna vključitev javnosti ni neposredno opredeljena v pravnih aktih.

Odprta javna uprava je proces v nastajanju. **Primer sodelovanja pri sprejemanju predpisov je le en od primerov načela odprtosti. Državljeni so vključeni v sam proces delovanja javne uprave.** Slabo oblikovan postopek sodelovanja lahko povzroči dodatne stroške, ne da bi istočasno izboljšal kakovost odločanja v javni upravi. Lahko podaljša čas sprejemanja predpisov, ne da bi prispeval k njihovi boljši kakovosti. **Zato je zelo pomembno, kako so izoblikovana konkretna pravila, postopki in institucije, ki so odgovorne za tak postopek.** (Bojan Bugarič: Pravni vidiki sodelovanja javnosti pri pripravi in sprejemanju predpisov, Uprava, letnik III, 1/2005).

PRIČAKOVANJA DRŽAVLJANOV RS

Slovenski državljeni od predlagatelja MOP pričakujemo, da bo ta vsak prejet predlog in in vsako prejeto pripombo na SZ-1E natančno preučil in analiziral, pojasnil in argumentiral, zakaj predloga ni oz. ne namerava vključiti, v zakonskem roku.

Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije (ZELS): info@zels.si

Za: Andrej Vizjak, minister MOP: andrej.vizjak@gov.si, Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

Kp: Boštjan Koritnik, minister MJU: bostjan.koritnik@gov.si, gp.mop@gov.si, DZ, mediji

ZELS ZAVRAČA PREDLOG SZ-1E Z DNE 21.7.2020 IN PONOVO POZIVA K PRIPRAVI LOČENEGA ZAKONA, BREZ NAJEMNEGA DELA

UVODNE UGOTOVITVE

MOP je dne 21. 7. 2020 v javno obravnavo predložil predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju »Predlog SZ-1E«). Rok za podajo pripomb je 30 dni, do 20. 8. 2020.

Primarni namen Predloga SZ-1E je, zagotoviti lažjo dostopnost do stanovanj mladim, starejšim ter drugim ranljivejšim skupinam prebivalstva. Predlagatelj se osredotoča na:

- prenavo stanovanjske politike,
- povečanje fonda najemnih stanovanj s poudarkom na mladih in mladih družinah,
- vzpostavitev sistemskega vira za gradnjo stanovanj,
- dvig namenskih proračunskih sredstev,
- stanovanjska shema za mlade družine,
- gradnja najemniških stanovanj.

MOP v Predlogu SZ-1E točka 1 ugotavlja, da:

- je bil SZ-1 sprejet leta 2003 ter spremenjen in dopolnjen v letih 2008, 2011, 2017 in 2019,
- so se sčasoma pokazale potrebe po nadgradnji in dopolnitvi obstoječih rešitev zakona, zlasti na področju upravljanja (soglasja, pooblastila upravnikov, upravljanje s skupnimi deli), najemnih razmerij (javna najemna stanovanja, uskladitev neprofitne najemnine) in inštrumentov stanovanjske politike (javna najemniška služba, zadolževanje stanovanjskih skladov).

MOP na spletni strani: <https://www.gov.si/novice/2020-07-21-namen-novega-stanovanjskega-zakona-je-predvsem-zagotoviti-lazjo-dostopnost-do-stanovanj-mladim-starejsim-ter-drugim-ranljivejsim-skupinam-prebivalstva/> navaja, da bodo spremembe, ki jih predlog SZ-1E prinaša, »z višjo stopnjo dovoljenega zadolževanja občinam in stanovanjskim skladom ter višjo neprofitno najemnino omogočile potrebna finančna sredstva za vzdržno izvajanje stanovanjske politike ter zagotavljanje zadostnega števila javnih najemnih stanovanj. S to spremembo se pri investitorjih spodbuja interes za gradnjo novih neprofitnih stanovanj, mlade družine in čakajoči prosilci pa bodo lažje in hitreje prišli do stanovanj, do katerih so sicer upravičeni.«

ZELS ugotavlja, da navedeno ne zajema problematike, s katero se v praksi soočajo etažni lastniki pri upravljanju večstanovanjskih stavb in povezanih objektov.

Akcijski načrt Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, na katero se predlagatelj sklicuje v točki 1.1 izpostavlja štiri glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe:

- uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj,
- lažjo dostopnost do stanovanj,
- kakovostna in funkcionalna stanovanja ter
- večjo stanovanjsko mobilnost prebivalstva.

V ZELS ugotavljamo, da Akcijski načrt Resolucije ne zajema problematike, s katero se v praksi soočajo etažni lastniki pri upravljanju večstanovanjskih stavb in povezanih objektov.

Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije (ZELS): info@zels.si

Za: Andrej Vizjak, minister MOP: andrej.vizjak@gov.si, Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

Kp: Boštjan Koritnik, minister MJU: bostjan.koritnik@gov.si, gp.mop@gov.si, DZ, mediji

ZELS ZAVRAČA PREDLOG SZ-1E Z DNE 21.7.2020 IN PONOVO POZIVA K PRIPRAVI LOČENEGA ZAKONA, BREZ NAJEMNEGA DELA

1. PROBLEMATIKA UPRAVLJANJA SOSESK Z VEČ 100 OZ. 1000 LASTNIKI

ZELS meni, da Predlog SZ-1E ne uvaja sprememb za celostno in nujno ureditev načina upravljanja večstanovanjskih stavb, na kar že leta opozarjajo organizirani etažni lastniki, temveč uvaja spremembe predvsem za potrebe reševanja problematike dostopnosti ranljivim skupinam do stanovanj.

Nadalje ZELS meni, da Predlog SZ-1E ne izhaja iz ugotovitev, ocen, predlogov in mnenj etažnih lastnikov kot ključnih deležnikov, pač pa temelji na pobudah Združenja upravnikov nepremičnin pri Gospodarski zbornici Slovenije (v nadaljevanju GZS ZUN), ki upravlja z večinskim deležem stavbnega fonda v večinski zasebni lasti. Ti so prevzeli v »upravljanje« od investitorjev cele soseske, ki vključujejo garažne hiše in funkcionalna zemljišča; pogodbe o opravljanju upravniških storitev za soseske so sklenjene največkrat brez etažnih lastnikov kot pogodbenih strank, ampak izključno med upravniškimi podjetji in investitorji.

Etažni lastniki, bi morali biti kot pogodbene stranke navedeni, jasno pa bi moral biti naveden tudi njihov solastniški delež, ki je bistven pri nadaljenjem odločanju in obračunu stroškov. Ker teh podatkov ni, je tovrstne pogodbe v praksi nemogoče odpovedati.

Pojmi »soseska«, »garažna hiša«, »parkirno mesto«, »kotlovnica« itd., v SZ-1 niso opredeljeni, izpuščeni pa so tudi iz SZ 1E.

2. OŠKODOVANJE ETAŽNIH LASTNIKOV – ODTUJEVANJE DENARNIH SREDSTEV REZERVNIH SKLADOV, NEPLAČEVANJE RAČUNOV DOBAVITELJEM IN IZVAJALCEM

Javnost dobro pozna primer Atrij CELJE:

<https://www.vecer.com/obsezna-kriminalisticna-preiskava-na-celjskem-oskodovali-vec-kot-6000-etaznih-lastnikov-posameznih-nepremicnin-10172856>.

Etažni lastniki so bili oškodovani za milijone evrov, epiloga še danes ni. Z denarjem zasebnih lastnikov upravljajo zasebna podjetja, brez nadzora in odškodninske odgovornosti. To jim omogoča SZ-1.

MOP v Predlogu SZ-1E točka 1.3 nejasno razglablja o nadzoru nad delom upravnika ter podaja »razmislek« o uvedbi zunanje revizije upravniškega podjetja, v točki 2.3.1 pa predlaga obvezni ločeni fiduciarni račun za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej.

Razen računskega sodišča, ki za pregledovanje privatnih (upravniških) podjetij ni pristojno, ne obstaja noben zunanji revizor, ki bi lahko preverjal skladnost njihovega poslovanja z zakonom in s tem v zvezi uresničevanje pravic etažnih lastnikov.

V primeru uvedbe obveznega ločenega fiduciarnega računa za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe bi upravnik še naprej ostajal imetnik bančnega računa in s tem še naprej brez nadzora in brez sankcij ter brez odškodninske odgovornosti razpolagal s tujim denarjem.

ZELS je za doseg cilja preprečevanja zlorab in odtujevanja sredstev iz rezervnih skladov predlagal drugačno rešitev, ki v noveli SZ-1E ni zajeta.

ZELS je predlagal uvedbo ločenega računa za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej, ki je v lasti skupnosti etažnih lastnikov. Upravnik pa bi bil pooblaščenec na računu, poleg še enega ali dveh pooblaščenih članov nadzornega odbora stavbe. Tako bi bila sredstva rezervnega sklada stavbe ves čas na enem računu, predvsem pa v lasti etažnih lastnikov in ne upravnikov.

Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije (ZELS): info@zels.si

Za: Andrej Vizjak, minister MOP: andrej.vizjak@gov.si, Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

Kp: Boštjan Koritnik, minister MJU: bostjan.koritnik@gov.si, gp.mop@gov.si, DZ, mediji

ZELS ZAVRAČA PREDLOG SZ-1E Z DNE 21.7.2020 IN PONOVO POZIVA K PRIPRAVI LOČENEGA ZAKONA, BREZ NAJEMNEGA DELA

MOP oziroma SZ 1E ne ponuja rešitve o sankcioniranju upravnikov v primeru odtujitve privarčevanih sredstev etažnih lastnikov za investicije ali v primeru, ko upravnik ne plačuje računov dobaviteljem in izvajalcem.

MOP očitno tudi ne razmišlja o prepovedi opravljanja upravniške dejavnosti podjetjem, ki zlorablajo zaupanje etažnih lastnikov in jim zaračunavajo storitve, ki niso navedene v pogodbah o opravljanju upravniških storitev ali o zasegu premoženja upravniških podjetij in povrnitve škode etažnih lastnikom!

Iz vsega zgoraj navedenega je razvidno, da MOP najbolj perečih problematičnih področij ne namerava urediti.

3. VPLAČILA V REZERVNI SKLAD – NEENAK POLOŽAJ ETAŽNIH LASTNIKOV PRED ZAKONOM, ENERGETSKE PRENOVE

Republika Slovenija ima v lasti omembe vreden delež lastnih stanovanj in parkirnih mest, ki se nahajajo v večstanovanjskih stavbah, garažah in sosestkah, katere so sicer v večinski zasebni lasti.

Na kakšen način država skrbi za svoje nepremičnine in zakaj SZ-1E ne predvideva izenačenja statusa vseh etažnih lastnikov? **Zakaj pravne osebe javnega prava (RS, MO, JSS itd.) ne vplačujejo redno, vsak mesec v rezervni sklad,** kot to vplačujejo zasebni etažni lastniki in pravne osebe zasebnega prava?

MOP, pričakovano, dejstva o neenakosti etažnih lastnikov pred zakonom in potrebe po rednem mesečnem vplačevanju vseh lastnikov v rezervni sklad stavbe, ne zaznava.

Za planiranje investicij, npr. energetske prenove stavb, kar navaja v točki 1.3 Priloga SZ-1E, so ključni finančni načrt, terminski plan in predvsem razpoložljiva denarna sredstva.

Pri načrtovanju investicije je najbolj pomembno, koliko sredstev je na računu v danem trenutku, saj to predstavlja izhodišče za nadaljnje planiranje. Vsak evro, ki ga etažni lastnik ne vplača v rezervni sklad, predstavlja manjko. Tudi pravne osebe javnega prava so lastniki etažnih nepremičnin in bi morale kot take redno mesečno vplačevati v rezervne sklade stavb.

4. INŠPEKCIJSKI NADZOR

Zainteresirana javnost (zlasti organizirani etažni lastniki v društvih in nadzornih odborih stavb), kot tudi strokovne institucije, podjetja – ponudniki storitev, dobavitelji energentov, nekatera upravniška podjetja, itd., MOP že vrsto let seznanjajo s težavami na področju upravljanja stavb v etažni lastnini. Torej je MOP dobro seznanjen tako s problematiko kot z-možnimi rešitvami za izboljšanje upravljanja etažne lastnine.

Problem neodzivnosti je po našem trdnem prepričanju v dolgoletni »navезanosti« uradnikov Direktorata za prostor na njihov »vrtiček«, ki ga po svoje obdelujejo v spregi z upravniki in ne spustijo zraven pravih strokovnjakov ter zainteresiranih etažnih lastnikov. S tem pa v nedogled krojijo žalostno usodo zasebne in državne etažne lastnine.

MOP v Predlogu SZ-1E točka 1.3 navaja, da tudi etažni lastniki, ki so se v minulih letih organizirali v združenje »poudarjajo, da je potrebno zagotoviti učinkovito ukrepanje stanovanjske inšpekcije, ki je kadrovsko podhranjena in nima ustreznih pravnih podlag za ukrepanje, predvsem s prekrškovnega vidika«.

Glede na ogromno število prijav in dopisov, ki jih MOP in IRSOP mesečno prejmeta že vrsto let, »preseneča«, da katastrofalnega stanja MOP še vedno ni zaznal.

MOP se ne zgane niti ob pogostem »nastopanju« stanovanjske problematike v medijih, ki natančno povzemajo žalostno stanje kot posledico nerednega vzdrževanja oziroma zanemarjanja stavb (pokošena trava okoli stavbe še

Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije (ZELS): info@zels.si

Za: Andrej Vizjak, minister MOP: andrej.vizjak@gov.si, Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

Kp: Boštjan Koritnik, minister MJU: bostjan.koritnik@gov.si, gp.mop@gov.si, DZ, mediji

ZELS ZAVRAČA PREDLOG SZ-1E Z DNE 21.7.2020 IN PONOVO POZIVA K PRIPRAVI LOČENEGA ZAKONA, BREZ NAJEMNEGA DELA

ne ponazarja redno vzdrževano stavbo), do kraj sredstev rezervnih skladov, brez epilogo, brez sankcij za upravnike, vsakič znova na škodo etažnih lastnikov.

Vse bolj postaja očitno, da so si uradniki na MOP in IRSOP s pisanjem odgovorov na dopise v smislu »neprijetnosti« uredili lagodno delo, kar koristi izključno upravnikom na škodo etažnih lastnikov.

Zato je na mestu vprašanje, ali si IRSOP po letih učinkovitega izgovarjanja na slab in pomanjkljiv zakon, (in posledično neprijetnost inšpektorjev) sploh želi sprememb?

V ZELS ugotavljamo, da nobeden od zgoraj omenjenih predlogov v Predlog SZ-1E ni implementiran.

ZELS nadalje ugotavlja, je MOP Predlog SZ-1E pripravil brez sodelovanja etažnih lastnikov. Vodja sektorja za stanovanja Anita Hočevar Frantar etažnih lastnikov k sodelovanju ni nikoli povabila, niti ni podala odgovora na dokument ANALIZA STANJA IN VSEBINSKI PREDLOGI ETAŽNIH LASTNIKOV ZA NOV ZAKON O UPRAVLJANJU ETAŽNIH NEPREMIČNIN, Januar 2018, Priloga 2.

ZELS zato Predlog SZ-1E zavrača in v nadaljevanju pričakuje, da bo MOP:

1. umaknil Predlog SZ-1E,
2. pripravil ločen zakon o upravljanju etažnih nepremičnin,
3. v skladu z Resolucijo o normativni dejavnosti etažne lastnike kot ključne deležnike povabil k pripravi novega zakona,
4. upošteval predloge etažnih lastnikov.

Lep pozdrav,

Iko Mirko Mayr,
predsednik Združenja etažnih lastnikov Slovenije

Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije (ZELS): info@zels.si

Za: Andrej Vizjak, minister MOP: andrej.vizjak@gov.si, Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

Kp: Boštjan Koritnik, minister MJU: bostjan.koritnik@gov.si, gp.mop@gov.si, DZ, mediji

ZELS ZAVRAČA PREDLOG SZ-1E Z DNE 21.7.2020 IN PONOVO POZIVA K PRIPRAVI LOČENEGA ZAKONA, BREZ NAJEMNEGA DELA

PREGLED PROBLEMATIKE PO POSAMEZNIH PODROČJIH V ODNOSU DO (NE)ZAJETIH PREDLOGOV SZ-1E

Veza_Iz dokumenta ANALIZA STANJA IN VSEBINSKI PREDLOGI ETAŽNIH LASTNIKOV ZA NOV ZAKON O UPRAVLJANJU ETAŽNIH NEPREMIČNIN, Januar 2018.

- uskladitev pojma »stavba« z gradbeno zakonodajo,
- nova definicija/opredelitev pojmov, ki v veljavni zakonodaji niso ali pa so neustrezno / pomanjkljivo opredeljeni: stavba, vzdrževanje, upravljanje, energetska sanacija, skupnost etažnih lastnikov, upravni odbor, nadzorni odbor, javni interes, sosekka, povezane in samostojne stavbe v sosekah, skupna in pripadajoča zemljišča,
- ureditev in uskladitev evidenc o etažni lastnini, uvedba centralnega registra,
- vzpostavitev razmerij med etažnimi lastniki v obliki:
 - pogodb o medsebojnih razmerjih ločeno med lastniki v posameznih stavbah / garažnih hišah / kotlovnica,
 - pogodb o medsebojnih razmerjih med solastniki etažnih nepremičnin v povezanih ali samostojnih stavbah v sosekah, naseljih, za ureditev souporabe in vzdrževanja skupnih funkcionalnih zemljišč, kotlovnice, prostorov za smeti, skupnih prostorov itd.,
- opredelitev poslov upravljanja (redno upravljanje, obratovanje, vzdrževanje, investicije, intervencije, sanacije itd.),
- uskladitev relevantnih zakonodaj (stanovanjska-požarna-gradbena-energetska-zdravstvena),
- ukinitve obveznega imenovanja upravnikov,
- uvedba proste izbire odločanja: samostojno upravljanje ali izbira upravnika s 3-letnim omejenim časovnim imenovanjem (3-letni mandat),
- prenehanje vseh obstoječih sklenjenih pogodb o upravljanju in polletni (ali enoletni) rok za sklenitev novih pogodb,
- ureditev načina sodelovanja z dobavitelji in izvajalci,
- obvezna sklenitev pogodb o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki posameznih stavb,
- zagotovitev samostojnosti (avtonomnosti) posameznih stavb znotraj sosek, naselij,
- uvedba lastništva računa za rezervni sklad, vezanega na stavbo in ne na upravnika,
- obvezno vplačevanje v rezervne sklade s strani vseh etažnih lastnikov – pravne osebe javnega prava ne morejo biti izvzete iz vplačevanja v rezervne sklade stavb in nestanovanjskih stavb v večinski zasebni lasti in so dolžne mesečno vplačevati tako kot ostali solastniki stavb,
- poplačilo zapadlih obveznosti s strani pravnih oseb javnega prava (ureditev stanja rezervnih skladov in vplačilo sredstev v rezervne sklade stavb z računov, ki so jih v preteklosti vodili država, občina posebej, na svojih računih ...),
- sklepanje pogodb med skupnostmi etažnih lastnikov in dobavitelji/izvajalci za posamezne posle neodvisno od imenovanja upravnikov,
- prepoved upravnikom, da kot posredniki organizirajo sanacije stavb, saj upravniki niso tehnični strokovnjaki,
- obvezna zavarovanja odgovornosti
- povečanje pristojnosti odgovornih institucij (inšpekcij),
- razširitev in opredelitev pooblastil upravnemu odboru in nadzornemu odboru:
 - način odločanja med etažnimi lastniki (podpisna listina, na zborih, digitalno glasovanje),
- zagotavljanje revizijske sledi in verodostojnosti podpisov ter sprejetih odločitev,
- hranjenje celotne dokumentacije v arhivu pri etažnih lastnikih in ne pri upravnikih,
- razširitev kazenskih določb (sankcij),
- priprava ustreznih navodil in javno dostopnih obrazcev kot pomoč državljanom.

Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije (ZELS): info@zels.si

Za: Andrej Vizjak, minister MOP: andrej.vizjak@gov.si, Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

Kp: Boštjan Koritnik, minister MJU: bostjan.koritnik@gov.si, gp.mop@gov.si, DZ, mediji

ZELS ZAVRAČA PREDLOG SZ-1E Z DNE 21.7.2020 IN PONOVO POZIVA K PRIPRAVI LOČENEGA ZAKONA, BREZ NAJEMNEGA DELA

ANOMALIJE NA PODROČJU STANOVANJSKE ZAKONODAJE – KRATEK PREGLED:

1. UPRAVLJANJE STAVBE

Predlog SZ-1E ne vključuje upravljanja garažnih hiš v etažni lastnini, povezanih stavb, ipd.

a) POGODBA O OPRAVLJANJU UPRAVNIŠKIH STORITEV

Predlog SZ-1E ne določa načina podpisa pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

Predlog ZELS 1: Pogodba o opravljanju upravniških storitev mora biti notarsko overjena, pri čemer notar preveri lastništvo in istovetnost podpisov etažnih lastnikov.

b) MANDAT UPRAVNIKA

Predlog SZ-1E ne določa časa trajanja pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

Predlog ZELS 2: Pogodba o opravljanju upravniških storitev naj določa sklenitev pogodbe za določen čas največ treh (3) let.

c) POOBLASTILA / OBVEZNOSTI UPRAVNIKA

Predlog SZ-1E izpušča določilo, da mora upravnik izvrševati sprejete sklepe etažnih lastnikov, kot navaja SPZ: »Upravnik ima poleg pooblastil, določenih s stvarnopravnim zakonikom, še naslednje obveznosti (upravniške storitve)«.

Predlog SZ-1E izpušča določilo o vrednosti manjših rednih vzdrževalnih del.

Predlog ZELS 3: Upravnik ima naslednje obveznosti:

- 1. Izvrševanje sklepov etažnih lastnikov,*
- 2. Opravljanje rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti do 500 evrov*

SLABA UPRAVNIŠKA PRAKSA ZARADI POMANJKLJIVEGA IN PREEHLAPNEGA SZ-1:

- **UPRAVNIK IZVAJA SKLEPE ETAŽNIH LASTNIKOV BREZ SODELOVANJA Z ETAŽNIMI LASTNIKI** (upravnik sam izbira izvajalce, brez razpisa, brez pridobivanja ponudb v sodelovanju z etažnimi lastniki, ki so naročniki in končni plačniki storitev)
- **UPRAVNIK IZVAJA STORITVE IN DOBAVE IN JIH ZARAČUNAVA ETAŽNIM LASTNIKOM, BREZ PRIDOBLENEGA NAJMANJ 50% ali 75% SOGLASJA ETAŽNIH LASTNIKOV** (Primer sklepanje zavarovanj: Upravnik sklene zavarovanje za stavbo in garažno hišo z zavarovalnico, ki jo je sam izbral, ne da bi pri tem pridobil najmanj 75% soglasje etažnih lastnikov. Upravnik na ta način zavestno krši zakonodajo.

MOP prosimo za pojasnila ali in kako je v SZ-1E definirano :

1. Kakšne so sankcije za upravnika, ki je brez pridobljenega soglasja etažnih lastnikov (najmanj 50 ali 75%) izvedel storitev ali dobavo (v imenu in za račun etažnih lastnikov), **jo zaračunal etažnim lastnikom v rednem mesečnem obračunu (razdelilniku stroškov), pri čemer je prišlo do materialnega oškodovanja etažnih lastnikov?**
2. Kakšna je pristojnost stanovanjske inšpekcije ?

Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije (ZELS): info@zels.si

Za: Andrej Vizjak, minister MOP: andrej.vizjak@gov.si, Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

Kp: Boštjan Koritnik, minister MJU: bostjan.koritnik@gov.si, gp.mop@gov.si, DZ, mediji

ZELS ZAVRAČA PREDLOG SZ-1E Z DNE 21.7.2020 IN PONOVO POZIVA K PRIPRAVI LOČENEGA ZAKONA, BREZ NAJEMNEGA DELA

3. Kolikšna je predvidena denarna kazen za upravnika kršitelja?
4. V kolikšnem času mora upravnik vrniti denarna sredstva etažnim lastnikom?
5. Ali upravniku zaradi materialnega oškodovanja etažnih lastnikov avtomatično preneha pogodba o opravljanju upravniških storitev?
6. Ali kljub vsemu zgoraj naštetemu SZ-1E upravniku dovoljuje še naprej opravljati posle opravljanja upravniških storitev?

2. REZERVNI SKLAD

a) OBČINA, DRŽAVA, JAVNI STANOVANJSKI SKLADI IN NEPROFITNE ORGANIZACIJE KOT ETAŽNI LASTNIKI

Predlog SZ-1E občinam, državi, javnim stanovanjskim skladom in neprofitnim organizacijam še naprej omogoča, da ne vplačujejo v rezervne sklade stavb v večinski zasebni lasti.

Predlog SZ-1E je zato neustaven.

Predlog ZELS 4: Vsi etažni lastniki so dolžni redno, mesečno vplačevati v rezervni sklad stavbe v večinski zasebni lasti, brez izjeme.

b) NEZAKONITA PORABA SREDSTEV REZERVNEGA SKLADA

Predlog SZ-1E na področju uporabe sredstev rezervnega sklada ne navaja seznama nujnih vzdrževalnih del, niti se pri tem ne sklicuje na noben člen drugega zakona (npr. gradbena zakonodaja), ki bi to natančneje opredeljeval, kar etažnim lastnikom otežuje izvajanje nadzora in odločanje na zboru lastnikov.

Predlog ZELS 5: MOP pripravi seznam nujnih vzdrževalnih del in ga vstavi v podzakonski akt.

- **NEZAKONITA PORABA SREDSTEV REZERVNIH SKLADOV V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH v primeru, ko upravnik izvaja storitve in dobave brez pridobljenega zakonsko zahtevanega soglasja lastnikov (najmanj 50% ali 75%).**

MOP prosimo za pojasnila ali in kako je v SZ-1E določeno:

7. Kakšne so sankcije za upravnika, ki je brez pridobljenega soglasja etažnih lastnikov (najmanj 50 ali 75%) izvedel storitev ali dobavo (v imenu in za račun etažnih lastnikov), **odvzel etažnim lastnikom denar iz računa sredstev rezervnega sklada** in s tem materialno oškodoval etažne lastnike?
8. Ali je stanovanjska inšpekcija pristojna za nadzor nad porabo sredstev rezervnega sklada in če ni, kdo je za to pristojen?
9. Kolikšna je predvidena denarna kazen za upravnika, ki je materialno oškodoval etažne lastnike?
10. V kolikšnem času mora upravnik nezakonito porabljeni denar vrniti etažnim lastnikom?
11. Ali upravniku zaradi nezakonite porabe rezervnega sklada avtomatično preneha pogodba o opravljanju upravniških storitev?
12. Ali je kljub zgoraj dokazani kršitvi upravniku še naprej dovoljeno opravljati upravniške posle?

Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije (ZELS): info@zels.si

Za: Andrej Vizjak, minister MOP: andrej.vizjak@gov.si, Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

Kp: Boštjan Koritnik, minister MJU: bostjan.koritnik@gov.si, gp.mop@gov.si, DZ, mediji

ZELS ZAVRAČA PREDLOG SZ-1E Z DNE 21.7.2020 IN PONOVO POZIVA K PRIPRAVI LOČENEGA ZAKONA, BREZ NAJEMNEGA DELA

- **NEZAKONITA PORABA SREDSTEV REZERVNIH SKLADOV V GARAŽNIH HIŠAH** v primeru, ko upravnik brez pridobljenega zakonsko zahtevanega soglasja lastnikov (najmanj 50%) izvaja storitev in dobave;

Ker je garažni objekt evidentiran kot nestanovanjska stavba v etažni lastnini, se za njeno upravljanje uporabljajo določbe SPZ. Določbe SPZ so presplošne in ne določajo sankcij za neustrezno upravljanje niti ne določajo sankcij za kršitve.

Stanovanjska inšpekcija trdi, da za nadzor nad upravljanjem nestanovanjskih stavb, torej garažnih hiš, kotlovnice itd., ni pristojna.

[MOP prosimo za pojasnila:](#)

13. Zakaj predlog novega zakona ne vključuje upravljanja garažnih hiš, povezanih stavb ipd., na kar etažni lastniki opozarjajo že nekaj let?
14. Kakšne so sankcije za upravnika, ki je brez pridobljenega soglasja etažnih lastnikov zgoraj omenjenih etažnih nepremičnin (najmanj 50%) izvedel storitev ali dobavo (v imenu in za račun etažnih lastnikov) in je na ta način materialno oškodoval etažne lastnike garažnih hiš?
15. Ali je stanovanjska inšpekcija po novem SZ-2 pristojna za nadzor nad porabo sredstev rezervnega sklada garažnih hiš in če ne, kdo je za to pristojen in odgovoren?
16. Kolikšna je predvidena denarna kazen za upravnika kršitelja?
17. V kolikšnem času mora upravnik nezakonito porabljeni denar vrniti na račun etažnih lastnikov garažne hiše?
18. Ali je kljub ugotovljenim kršitvam upravniku še naprej dovoljeno opravljati upravniške posle?

- **PRENAKAZILA/ ODTUJITVE/ KRAJE SREDSTEV REZERVNIH SKLADOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB IN
PRENAKAZILA/ ODTUJITVE/ KRAJE SREDSTEV REZERVNIH SKLADOV GARAŽNIH HIŠ**

[MOP prosimo za pojasnila:](#)

19. Kakšne so sankcije za upravnika, ki je prenakazal / odtujil sredstva etažnih lastnikov na drug račun?
20. Ali je stanovanjska inšpekcija po predlogu SZ-2 pristojna za ukrepanje, na kakšen način in če ne, kdo je za to pristojen?
21. Kolikšna je predvidena denarna kazen za upravnika, ki je odtujil denar etažnih lastnikov?
22. V kolikšnem času mora upravnik vrniti denar na račun rezervnega sklada etažnih lastnikov?
23. Ali je kljub ugotovljenim kršitvam upravniku še naprej dovoljeno opravljati upravniške posle?

- **PRENOS SREDSTEV REZERVNEGA SKLADA OB ZAMENJAVI UPRAVNIKA:**

Predlog SZ-1E ne določa roka, do katerega mora upravnik v vsakem primeru prenesti sredstva rezervnega sklada na račun novega upravnika.

Predlog ZELS 6: Ravno zaradi težav z upravniki, ki nočejo ob odpovedi pogodbe o opravljanju upravniških storitev prenesti sredstev rezervnega sklada na račun drugega upravnika, ZELS zagovarja, da je račun rezervnega sklada vezan na stavbo in ni v lasti upravnika, ampak v lasti etažnih lastnikov.

ZELS meni, da bi moral SZ-1 že v osnovi določati, da mora upravnik prenesti sredstva rezervnega sklada na dan odpovedi pogodbe o opravljanju upravniških storitev na račun novega upravnika.

Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije (ZELS): info@zels.si

Za: Andrej Vizjak, minister MOP: andrej.vizjak@gov.si, Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

Kp: Boštjan Koritnik, minister MJU: bostjan.koritnik@gov.si, gp.mop@gov.si, DZ, mediji

ZELS ZAVRAČA PREDLOG SZ-1E Z DNE 21.7.2020 IN PONOVO POZIVA K PRIPRAVI LOČENEGA ZAKONA, BREZ NAJEMNEGA DELA

3. OBRAZCI ZA PODAJO ODPOVEDI UPRAVNIKU, OBRAZCI ZA SKLENITEV POGODBE O OPRAVLJANJU UPRAVNIŠKIH STORITEV, POGODBA O MEDSEBOJNIH RAZMERJIH ...

Obrazci za podajo odpovedi upravniku, obrazci za sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev, osnutek pogodbe o medsebojnih razmerjih ... niso pripravljene, kar povzroča etažnim lastnikom veliko nepotrebnih težav.

Predlog ZELS 7: MOP pripravi zgoraj navedene obvezne obrazce.

4. NAČRT VZDRŽEVANJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Predlog SZ-1E ne določa, da mora:

- upravnik izvršiti sprejeti načrt vzdrževanja v številu let, predvidenem v sklepu (od 1 do 5 let).
- da upravnik kot pogodbenik ne sme izvrševati sklepov etažnih lastnikov brez sodelovanja z etažnimi lastniki, brez priprave razpisa, brez izbora ponudnikov, brez nadzora.

Predlog ZELS 8: Upravnik izvrši dela, določena v sprejetem načrtu vzdrževanja stavbe v času, kot naveden v sklepu, ves čas v sodelovanju z etažnimi lastniki.

- **POSEBEN PRIMER: NAČRT VZDRŽEVANJA GARAŽNIH HIŠ**

Če je garažni objekt evidentiran kot nestanovanjska stavba v etažni lastnini, se za njeno upravljanje uporabljajo določbe SPZ. Določbe SPZ so presplošne in ne določajo sankcij za neustrezno upravljanje niti ne določajo sankcij za kršitve.

Postopek priprave načrta vzdrževanja garažnih hiš ni določen, niti niso določena pooblastila in obveznosti upravnika.

Kljub vsemu upravniki upravljajo garažne hiše po Sloveniji in zbirajo sredstva rezervnega sklada. Dogajajo se materialna oškodovanja etažnih lastnikov, največja škoda pa se dogaja zaradi tega, ker upravljanje garažnih hiš v etažni lastnini ni vključeno v stanovanjski zakon.

Predlog ZELS 9: MOP v nov zakon vključi upravljanje garažnih hiš.

5. REDNA VZDRŽEVALNA DELA

Predlog SZ-1E ne navaja, katera so redna vzdrževalna dela, ki jih mora v tekočem letu opraviti upravnik, da je stavba redno vzdrževana.

Nejasno sklicuje na »podzakonski akt o standardih vzdrževanja stanovanj« etažnim lastnikom ni v pomoč.

Predlog ZELS 10: MOP pripravi seznam obveznih rednih vzdrževalnih del.

Predlog SZ-1E ne navaja postopka, na kakšen način morajo potekati redna vzdrževalna dela.

Predlog ZELS 11: MOP natančno določi postopek izvedbe rednih vzdrževalnih del: pripravo razpisa, izbor ponudnika, transparentnost postopka, objavo dokumentov, nadzor nad izvajanjem del itd.

Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije (ZELS): info@zels.si

Za: Andrej Vizjak, minister MOP: andrej.vizjak@gov.si, Ministrstvo za okolje in prostor: gp.mop@gov.si

Kp: Boštjan Koritnik, minister MJU: bostjan.koritnik@gov.si, gp.mop@gov.si, DZ, mediji

ZELS ZAVRAČA PREDLOG SZ-1E Z DNE 21.7.2020 IN PONOVO POZIVA K PRIPRAVI LOČENEGA ZAKONA, BREZ NAJEMNEGA DELA

6. SKLEPANJE POSLOV S TRETJIMI OSEBAMI

Predlog SZ-1E ne določa postopka izbora ponudnika: priprave razpisa, sodelovanja upravnika in etažnih lastnikov pri izboru ponudnikov, nadzora nad izvajanjem del.

Predlog ZELS 12: MOP natančno določi celoten postopek izbora ponudnika.

7. POGODBA O MEDSEBOJNIH RAZMERJIH

Predlog SZ-1E ne določa, da morajo etažni lastniki morajo obvezno skleniti PMR v roku 6 mesecev od sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

Predlog ZELS 13: MOP v novem zakonu določi obvezno sklenitev PMR v roku 6 mesecev od sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev in natančno določi njeno vsebino, ki vključuje jasen ključ delitve skupnih stroškov.

8. POŽARNA VARNOST

Stanovanjska zakonodaja ne določa jasno, kdo je odgovoren za vzdrževanje ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje, upravnik ali etažni lastnik?

Predlog ZELS 14: MOP v novem zakonu jasno določi odgovornost upravnika, ki je odgovoren za redno izvedbo del, kamor spada tudi vzdrževanje ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.