

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: DZ, mediji

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

Organizirani etažni lastniki ostro nasprotujemo predlogu novele SZ-1E v delu, ki zajema področje upravljanja večstanovanjskih stavb in izražamo razočaranje, da so pripravljenci predloga SZ-1E na Ministrstvu za okolje in prostor (v nadaljevanju MOP) ponovno zaobšla vsebinske predloge organiziranih etažnih lastnikov, kar gre jasno razbrati iz vsebine predloga, ki ne zajema bistvenih PREDLAGANIH sprememb za uveljavitev preglednega in gospodarnega upravljanja s stavbnim fondom, ki je v večinski zasebni lasti državljanov Republike Slovenije.

Utemeljitev neustreznosti posameznih predlogov sprememb novele SZ-1E v točkah je podana v PRILOGI: PREGLED PROBLEMATIKE PO POSAMEZNIH PODROČJIH IN VSEBINSKI PREDLOGI ZA STANOVANJSKI ZAKON

V Združenju ZELS ugotavljamo, da je primarni namen SZ-1E zagotoviti lažjo dostopnost do stanovanj mladim, starejšim ter drugim ranljivejšim skupinam prebivalstva, ne ureja pa področja upravljanja s stanovanjskimi stavbami na način, ki bi zagotavljal pregledno in gospodarno upravljanje.

SZ-1, ki pod enim okriljem združuje lastnike etažnih nepremičnin v večstanovanjskih stavbah, najemodajalce in najemnike, hkrati pa izključuje lastnike preostalih vrst etažnih nepremičnin (garažnih hiš, kotlovnice, itd.), spremenjen in dopolnjen v letih 2008, 2011, 2017 in 2019, se je v praksi izkazal za neustreznega in celo ustavno spornega (npr.: račun rezervnega sklada skupnosti etažnih lastnikov je v lasti upravniškega podjetja), saj etažnemu lastniku omejuje pravice upravljanja z lastnimi nepremičninami in jih podeljuje pogodbenemu upravniku.

Z mandatom upravnika za določen čas bi se končno zagotovilo učinkovito upravljanje stanovanjskih in nestanovanjskih stavb (garažnih hiš, kotlovnice itd.). Upravnik bi moral vsak dan znova pridobivati zaupanje svojih naročnikov – etažnih lastnikov - stavbe pa bi bile vzdrževane ne samo na papirju, ampak tudi v praksi. **Seznam obveznih rednih del upravnika**, ki jih mora opraviti vsako leto oz. v določenem obdobju, je še vedno velika skrivnost in zato ponovno izpuščen iz predloga zakona SZ-1E.

ZELS je v letih od 2014 do danes posredoval na MOP in v javnost vrsto predlogov za ureditev stanovanjske problematike v praksi. Močan upravniški lobij ne želi izpustiti iz rok zagotavljenega vira visokih, rednih prihodkov, predvsem pa ne želi izgubiti »upravljanja« - **prostega razpolaganja z milijoni sredstev rezervnih skladov od etažnih lastnikov. Upravniki poslušajo brez nadzora in brez odškodninske odgovornosti.**

Državi je za njena stanovanja in parkirna mesta, ki se nahajajo v večstanovanjskih stavbah, garažah in soseskah in so v večinski zasebni lasti, očitno malo mar. **Predstavniki države se ne udeležujejo letnih zborov lastnikov**, ker so le-ti v popoldanskem ali večernem času. Takrat državni uradniki »ne delajo«. Predlogi ZELS so bili prezrti.

Društvo ZELS je utrujeno od podajanja (pre)številnih predlogov aktualni oblasti, ki za ureditev upravljanja in vzdrževanja tako lastne kot zasebne lastnine nima posluha. To pa je tudi namen upravniškega lobija – utruditi nasprotno stran, da ta po večletnem boju z mlino na veter enostavno odneha.

V kolikor bi bil predlog SZ-1E sprejet, bi to pomenilo zgolj nadaljevanje slabih praks v nedogled in sicer:

- brezpravja za etažne lastnike,
- tožarjenj na sodiščih z minimalno možnostjo dobljenih tožb,
- odtujevanja sredstev rezervnega sklada (privarčevanega denarja lastnikov za investicije), s katerimi prosto – brez nadzora razpolaga upravniško podjetje, ne pa vplačevalec in lastnik denarnih sredstev – etažni lastnik,
- propadanja stanovanjskih in nestanovanjskih nepremičnin,
- zagotavljenih in neupravičenih (nekontroliranih) visokih prihodkov upravniških družb, ki upravljajo s tujim premoženjem brez odškodninske odgovornosti,
- neučinkovitosti stanovanjske inšpekcije, ki zagovarja izključno »javni interes« pri čemer ne zna pojasniti

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: DZ, mediji

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

kaj pomeni javni interes v zasebnih stavbah – kjer je naravno prevladujoč zasebni interes.

Nadalje bi sprejem Predloga SZ-1E pomenil nadaljevanje podrejenega položaja etažnega lastnika napram upravniskim podjetjem, po novem pa tudi napram investitorjem oz. izvajalcem:

A.) V Predlogu SZ-1E je sedaj eksplicitno naveden interes ne samo upravnikov, ampak tudi od njih izbranih investitorjev oz. izvajalcev, ki ali slabo ali nezakonito gradijo, stroške pa prenesejo brez uveljavljanja garancij na etažne lastnike.

Nedopustno je določilo, ki navaja, **da za posel rednega upravljanja s 50% glasov etažnih lastnikov lahko upravnik dela novo vgradnjo/zamenjavo elementa in/ali izboljšavo PRED iztekom pričakovane življenjske dobe naprav in sistemov, ne glede na starost objekta ali naprave/elementa.**

B.) Predlog SZ-1E posega v osnovno stvarno pravno pravico iz naslova lastnine in z njo neposredno povezano dolžnostjo lastnika nepremičnine plačila sorazmernih stroškov. Če ustava zagotavlja pravico do lastnine, SPZ določa breme v sorazmernem solastniškem deležu, **predlog SZ-1E pa še vedno uveljavlja podzakonski akt - Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, potemkaj je spreminjanje ustavno in zakonsko določenih določil, ki posegajo v lastninska upravičenja brez soglasja VSEH etažnih lastnikov, neustavno.**

Preglasovanje s 75%, ki se sedaj v noveli aplicira na vsa določila pogodbe o medsebojnih razmerjih ne glede na pravno vsebino določila, tudi na lastninsko-pravno vsebino, je protiustavno.

Kdo bi bil prostovoljno pripravljen plačati večji delež stroškov, kot predpisuje zakon? Zato opcija spreminjanja meril delitve stroškov, ki jih predpiše minister v Pravilniku o upravljanju..., za stroške obratovanja sploh NI DOPUSTNA, spreminjanje stroškov vzdrževanja in naročanje posebnih storitev, ki niso obratovanje in vzdrževanje stavbe, pa kvečjemu s soglasjem VSEH etažnih lastnikov oz. breme posebnih storitev nosijo izključno tisti etažni lastniki, ki so za tak sklep glasovali.

POZIV

ZELS poziva ministra Andreja Vizjaka k pripravi samostojenega zakona, ki bo celostno urejal upravljanje nepremičnin v etažni lastnini v večinski zasebni lasti.

Ministra Vizjaka opominjamo, da ima Republika Slovenija omembe vreden delež lastnih stanovanj in parkirnih mest, ki se nahajajo v večstanovanjskih stavbah, garažah in soseskah katere so v večinski zasebni lasti.

Javnost želi izvedeti, 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 naj v sodelovanju z ZELS v nov predlog zakona vključi vsebinske predloge iz priložene dokumentacije:

1. Komentar ZELS k predlogu SZ-1E z 20. 8. 2020,
2. Analiza stanja in vsebinski predlogi etažnih lastnikov za nov zakon o upravljanju etažnih nepremičnin, dop. verzija 26.1.2018.

ZELS pričakuje, da bo nov zakon končno uresničeval naslednje cilje:

1. zaščita temeljnih pravic zasebnih etažnih lastnikov (Ustava RS),
2. gospodarno in stroškovno vzdržno upravljanje stavb v etažni lastnini,

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: DZ, mediji

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

3. pregledno izvajanje rednih vzdrževalnih del in izrednih del,
4. pregledno poslovanje skupnosti etažnih lastnikov in upravnikov,
5. učinkovit nadzor na področju upravljanja in rednega vzdrževanja stavb,
6. jasno določene pristojnosti in odgovornosti inšpektorjev,
7. sankcioniranje kršiteljev.

Zakaj je nujen 3-letni mandat upravnika (pogodba za opravljanje upravniških storitev za določen čas 3 let)?

V primeru sklenjenih pogodb o upravljanju celih sosesk z več sto ali celo tisoč lastniki ob neurejenih evidencah, je pogodbo za nedoločen čas nemogoče odpovedati. Iz istega razloga je težko zbrati soglasje za kakršnokoli izvajanje nujno potrebnih investicijskih vzdrževalnih del.

ZELS ponovno predlaga, da MOP zasleduje zaščito ustavnih pravic zasebnih etažnih lastnikov in po zgledih dobre prakse iz tujine uvede časovno omejeno imenovanje upravnika za določen čas (3-letni mandat za upravnike) in ne več za nedoločen čas, kot sedaj.

Upravniki (njihova zbornica – Studio ob 17-ih na radiu SLO-1, 18.8.2020) zagovarjajo stališče, da je že po sedaj veljavnem zakonu mogoče skleniti pogodbo za določen čas. **Vemo pa, da so vse veljavne pogodbe sklenjene za nedoločen čas, možnosti za odpoved s strani etažnih lastnikov pa so v praksi nikakršne.** Zato bi novi zakon poleg uvedbe 3-letnega mandata moral vsebovati določilo, da morajo upravniki v roku enega leta od uveljavitve zakona skleniti z etažnimi lastniki nove pogodbe za določen čas 3 let.

MOP naj tudi pripravi obrazce za odpoved upravniku, za sklenitev razmerja z upravniškimi podj. za določen čas in obrazce za pridobivanje soglasij, z jasnim seznamom lastnikov in njihovimi solastniškimi deleži, razv. iz obvezne priloge k pogodbi za upravljanje etažne nepremičnine za določen čas 3 let med upravniki in etažnimi lastniki.

Zakaj je predlog SZ-1E neustrezen in neprimeren?

1. »SILJENJE« LASTNIKOV V SKLEPANJE POGODB Z UPRAVNIKI ZA NEDOLOČEN ČAS:

ZELS meni, da mora biti odločitev glede načina upravljanja stavb prosta izbira skupnosti etažnih lastnikov. Ti naj se sami odločijo, ali bodo stavbo upravljali sami (samostojno upravljanje) ali pa bodo sklenili pogodbo o upravljanju z izbranim ponudnikom storitve upravljanja (upravnikom) in mu podelili določen obseg pooblastil.

Nov zakon naj etažnim lastnikom, ki upravniku ne zaupajo več, omogoča njegovo enostavno in hitro zamenjavo, saj tega veljavni zakon ne omogoča, niti tega ne prevedeva SZ-1E. To se lahko uredi izključno z uvedbo časovno omejenega trajanje pogodbe o opravljanju upravniških storitev za največ 3 let.

2. **PODREJENI POLOŽAJ ETAŽNIH LASTNIKOV:** SZ-1E ne prevedeva rešitev, ki bi odpravile podrejen položaj etažnih lastnikov v odnosu do moči, ki jo imajo po SZ-1 upravniki;

3. **ONEMOGOČANJE NADZORA NAD DELOM UPRAVNIKOV:** SZ-1E etažnim lastnikom še naprej onemogoča opravljanje učinkovitega nadzora nad delom upravnikov;

4. **UMANJKANJE ODŠKODNINSKE ODGOVORNOSTI UPRAVNIKOV:** SZ-1E jasno določa pristojnosti upravniških podjetij, ne pa tudi njihove (vključno odškodninske) odgovornosti. SZ-1E ne določa jasnih pristojnosti etažnih lastnikov niti članov nadzornih odborov;

5. **NEDEFINIRANE PRISTOJNOSTI STANOVANJSKE INŠPEKCIJE:** Predlog SZ-1E ne ureja sankcioniranja upravnikov za finančne kršitve kot tudi ne sankcionira upravnikov zaradi neizvajanja rednih del in posledično kršenja zakona.

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: DZ, mediji

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

Ker je na tem področju že veljavni zakon pomanjkljiv, se upravniška podjetja v sporih z etažnimi lastniki pogosto vedejo arogantno in grozijo z odvetniki. Namesto sodelovanja z etažnimi lastniki in učinkovitega rednega upravljanja se kot pravno in finančno močnejše stranke raje poslužujejo sodišč. Številni etažni lastniki, ki prijavijo nepravilnost na inšpektorat, žal le zapravljajo čas. IRSOP med drugim trdi, da za finančne nepravilnosti (npr. zaračunavanje storitev, ki niso v pogodbi o opravljanju upravniških storitev), ni pristojen. IRSOP torej išče vse možne izgovore, da ne uvede postopka proti upravniškemu podjetju.

Trenutno dejansko stanje: etažnemu lastniku zaradi ravnanja inšpektorjev, ki iščejo izgovore za nedelo v pomanjkljivi zakonodaji in posledično zakonski nepristojnosti, preostanejo edino dragi sodni postopki na sodišču. Tudi, če je upravnik napačno zaračunal storitev v višini 1 EUR, mora etažni lastnik najeti odvetnika in za začetek plačati sodno takso za začetek postopka v višini 40 EUR. Večina etažnih lastnikov tako zaradi diskreditacij s strani upravnikov kot tudi države, ki jih ne želi ali noče zakonsko zaščititi, **nimajo več moči niti volje za aktivno sodelovanje pri soupravljanju svoje lastnine.**

ZELS zato od ministra Andreja Vizjaka pričakuje, da bo:

1. umaknil predlog SZ-1E,
2. z novo, strokovno in neodvisno ekipo, pripravil ločen zakon, ki bo celostno urejal upravljanje nepremičnin v večinski zasebni lasti,
3. v novem zakonu prioriteto uredil pravice in razmerja med etažnimi lastniki, kar jim bo omogočilo neodvisnost pri nadaljnjem sprejemanju odločitev, neodvisno od volje upravnikov.

S spoštovanjem in lepimi pozdravi,

Iko Mirko Mayr, Predsednik Združenja etažnih lastnikov Slovenije