

**Nadzorni odbor etažnih lastnikov**

Jakčeva 39  
1000 Ljubljana

**Ljubljana, 19.08.2020 (ponovno)**

Ljubljana, 22.11.2019

**Ministrstvo za okolje in prostor**

Dunajska cesta 48  
1000 LJUBLJANA

Zadeva: odgovor na vaš dopis št. 007-296/2020/41 z dne 4.08.2020

**Odgovor in zaprosena dodatna pojasnila na prejeti dopis .**

- ❖ Osnutek novega SZ je bil v javni obravnavni do 28.11.2019. V okviru javne obravnave smo prejeli približno 400 pripomb, ki so se v večini nanašale na del zakona, ki ureja upravljanje večstanovanjskih stavb.
- **Prosimo za pojasnilo zakaj niste v odgovorili na naše poslane pripombe v zakonitem roku 15 dni?**
- ❖ Vse prejete pripombe smo na ministrstvu **podrobno preučili**.
- Prosimo za podrobne informacije konkretno katere prejete pripombe ste na ministrstvu **podrobno preučili in kdo so predlagatelji?**
- ❖ Navajate, da ste imeli v decembru 2019 in januarju 2020 izvedene delovne posvete in dodajate: izvedenih je bilo **deset** delovnih posvetov, na katerih so med drugim sodelovale tudi "reprezentativne organizacije lastnikov nepremičnin", **etažnih lastnikov** in najemnikov stanovanj.
- Prosimo za pisno pojasnilo katere "**reprezentativne organizacija etažnih lastnikov**" so **sodelovale na teh desetih posvetih?**
- Prosimo, da nam pojasnite **zakaj našega NO niste povabili na omenjene delovne posvete kljub temu, da smo MOP 22.11.2019 povsem jasno napisali, da smo pripravljeni se udeležiti morebitnih sestankov? Nenazadnje smo predstavniki 154 etažnih lastnikov Jakčeve 39 v Ljubljani.**
- Prosimo, da nam posredujete vseh deset zapisnikov omenjenih posvetov, oziroma kje na spletu MOP če sploh je mogoč vpogled v te zapisnike?
- ❖ Zaradi velikega obsega in pogostega podvajanja vsebine prejetih pripomb iz javne obravnave, se je **ministrstvo odločilo, da na pripombe ne bo posamezno odgovarjalo**, pač pa bi bila ob posredovanju dopolnjenega osnutka v javno obravnavo javnost seznanjena z informativno tabelo, v kateri **bi bilo prikazano, katere pripombe so bile upoštevane in katere ne, priložene pa bi bile tudi utemeljitve za zavrnitev posameznih pripomb. Ker je postopek priprave SZ-2 zaradi menjave vlade zastal, do navedenega posredovanja informacij javnosti ni prišlo.**
- Nedopustno in nesprejemljivo je, da je Ministrstvo kršilo **17.člen UREDBE** o upravnem poslovanju in od **Novembra 2019 do 4.08.2020 ni odgovorila na naše pripombe!**
- ❖ Navedba v odgovoru Ministrstva dne 4.08.2020: Vse prejete pripombe smo na ministrstvu **podrobno preučili**.
- Nedvomno ste vse prejete pripombe na Ministrstvu podrobno preučili kakor ste napisali, kar pomeni, da je **bil podroben postopek proučitve vseh prejetih pripomb zaključen?!**
- Naše vprašanje se je torej primarno nanašalo samo **na naše pripombe** katere ste oziroma niste upoštevali?

- Naše primarno vprašanje se **ni nanašalo na SZ-2, ki se vodi že od Novembra 2019 in, ki še vedno ni končan!**
- (1) Organ odgovori na vse dopise, iz katerih je mogoče razbrati pričakovanje odgovora organa in identiteto pošiljatelja, razen če se vsebina dopisa nanaša na postopek, ki se še vodi pri organu, če je dopis šikanozen ali če je organ pošiljatelju na bistveno podobno vprašanje že odgovoril
- ❖ Na osnovi analiziranih pripomb iz javne obravnave in ugotovitev ter zaključkov z delovnih posvetov je ministrstvo v začetku leta 2020 **pripravilo dopolnjeni osnutek SZ-2**, katerega posredovanje v **ponovno** javno obravnavo in medresorsko usklajevanje **je bilo zaradi menjave vlade odloženo**.
- Delo MOP bi moralo potekati normalno saj je bil na MOP posledično zamenjan samo Minister!
- Predhodni Minister pa je ostal na MOP.
- Domnevamo, da se pristojna delovna skupine na MOP odgovorna za pripravo dopolnjenega osnutka SZ-2 v času menjave vlade ni spreminjala.
- Mislimo, da bi v času menjave vlade delo na MOP moralo potekati normalno.
- Nikakor ni sprejemljiva obrazložitev, da je bilo zaradi menjave vlade medresorsko usklajevanje odloženo.
- Iz navedene retorike pojasnila **"bi bila, bi bilo, bi bile"** v kateri navajate, da do navedenega posredovanja informacij **ni prišlo** to razumemo, da je bil priprava novega SZ-2 netransparentna in nedopustno predolga, kar je nedopustno in nesprejemljivo!?

Domnevamo, da je priprava novega SZ-2 **primarno** namenjena izboljšanja razmer števila najemnih stanovanj. Posledično sprašujemo ali je bila razprodaja stanovanj po "Jazbinškovem zakonu" na škodo fonda državnih najemnih stanovanj? Nujno potrebna bo gradnja najemnih stanovanj kakor je to drugod po svetu. Nedvomno je potrebno stanovanja v etažni lastnini upravljati kot dober gospodar in posledično je **potrebno ločiti SZ-2** na stanovanja v etažni lastnini in zakonsko urediti upravljanje z najemnimi stanovanji.

- ❖ Vaše pojasnilo : svoje pripombe na osnutek SZ-1E lahko v okviru javne obravnave podate do 20. 8.2020. Za vaše konstruktivno sodelovanje pri oblikovanju stanovanjske zakonodaje se vam iskreno zahvaljujemo

**Naše konstruktivno sodelovanje in naše predlogi dopolnitve pri oblikovanju stanovanjske zakonodaje kljub neodgovoru MOP in kršitvi 17.člena Uredbe ostajajo enaka.**

**Sprašujemo se ali je takšno konstruktivno sodelovanje sploh še smiselno, ker ne odgovor v zakonitem roku vsekakor ni konstruktivno sodelovanje?!**

Posledično vse naše že posredovane pripombe in dopolnila na SZ-2 posredovane MOP dne 22.11.2019 ostajajo enake.

Na te ponovno posredovane pripombe prosimo povsem konkreten in jasen odgovor **katere naše pripombe so oziroma niso bile upoštevane?!**

**Prosimo, da si naš odgovor ne razlagate izven konteksta v katerem je napisan in z njim ne manipulirate.**

## **PRIPOMBE IN DOPOLNILA NA PREDLOG NOVEGA STANOVANJSKEGA ZAKONA SZ-2**

1. Privatna etažna lastnina Z manj kakor cca. 40% v predlogu novega SZ zakonodajno ni združljiva z cca. 60% stanovanjskim fondom v državni lastnini.
2. Mislimo, da je upravljanje z privatno lastnino potrebno ločiti od upravljanja in razpolaganja z javnim stanovanji.

3. To pomeni k predlogu novega SZ je potrebno dodati podzakonski akt to je "pravilnik o upravljanju in razpolaganju z javnimi stanovanji".
4. Privatna lastnina etažnih lastnikov se namreč upravlja neprofitno v interesu etažnih lastnikov kot dober gospodar.
5. Z Stanovanjskim fondom javnih stanovanj v državni lasti razpolaga in upravlja država. Najemna stanovanja oddaja najemnikom pod določenimi pogoji, kar izhaja iz novega predloga SZ.

55. člen  
(zbor)

Zaradi neudeležbe in nezainteresiranosti etažnih lastnikov na zboru potrebne večine že sedaj ni bilo mogoče zagotoviti. Po dosedanjih izkušnjah je na 1 zboru udeležba max. 30%.

Na ponovitvenem zboru pa samo le še 15%, ki potem odloča z prisotna večina. To pove dovolj in vse o udeležbi na zboru etažnih lastnikov, ki je najvišji organ upravljanja naše etažne lastnine!

55.člen

Je potrebno dopolniti:

(1)Zbor je sestavljen iz etažnih lastnikov stanovanjske stavbe in njihovih pooblaščenecv, ki se udeležijo zbora. Tisti, ki se zbora ne udeležijo zavestno prepustijo odločanje tistim, ki se zbora udeležijo. To je razumeti, da se odrekajo pravici o odločanju.

56. člen

(vodenje in odločanje na zboru)

Zaradi neudeležbe in nezainteresiranosti etažnih lastnikov na zboru potrebne večine že sedaj ni bilo mogoče zagotoviti. Po dosedanjih izkušnjah je bila na 1 zboru udeležba max. 30% na ponovitvenem zboru le še 15%. Predlog novega SZ ne opredeljuje ponovitvenega zbora!? Dejansko so ponovitveni zbori že sedaj nesmiselni, ker so etažni lastniki, ki se zbora niso udeležili zavestno prepustili odločanje tistim, ki so se zbora udeležili.

56.člen

Je potrebno dopolniti:

1. Vsi etažni lastniki imajo pravico in moralno dolžnost sodelovati na zboru ali po pooblastilu njihovi pooblaščenci.
2. V kolikor se etažni lastniki ne udeležijo zbora in jim je bilo dostavljeno vabilo za zbor po temu zakonu se razume, da se zavestno odrekajo odločanju zboru.
3. V kolikor se zbora ne udeležijo vsi etažni lastniki ali, da ne pooblastijo svojih pooblaščenecv odloča večina prisotnih lastnikov in pooblaščenecv prisotnih na zboru.
4. Za sprejetje sklepov je potrebna večina po solastniških deležih etažnih lastnikov ali njihovih pooblaščenecv prisotnih na zboru zboru.

58. člen

(podpisovanje listine)

Prav tako kakor odločanje na zboru je tudi podpisovanje listine z potrebnim številom podpisov nesmiselno. Namreč ponovno se ponovi zgodba iz (ne) prisotnosti na zboru etažnih lastnikov! Zaradi neudeležbe in nezainteresiranosti na zboru potrebne večine je po sedanjih izkušnjah na 1 zboru udeležba max. 30% na ponovitvenem zboru pa le še 15%, ki potem odloča z prisotno večino.

Enaka zgodba se ponovi podpisovanje listine z potrebnim številom podpisov, ki jih je praktično nemogoče zbrati iz zgoraj navedenih razlogov

58.člen je potrebno dopolniti:

- (1) Podpisovanje listine se opravi na zboru etažnih lastnikov ali v sejni sobi v 2 dodatnih terminih ali v prostorih upravnika, ki omogočajo vsem etažnim lastnikom, da podpišejo listino.  
 (2) Za sprejetje sklepov je potrebna večina podpisov po solastniških deležih etažnih lastnikov ali njihovih pooblaščenecv prisotnih na zboru v 2 dodatnih terminih, ki omogočajo vsem etažnim lastnikom, da podpišejo listino v sejni sobi ali prostorih upravnika.

63. člen

(odločba, ki nadomešča sklep glede rednega upravljanja)

63.člen je potrebno izločiti :

Celoten 63.člen je nesmiselen, neživljenski in v škodo etažnih lastnikov. Ta člen razumemo kot prisilni poiskus displiciniranja etažnih lastnikov, ki so ne udeležijo zbora z sodno vejo oblasti in ne sodi v demokratično družbo! Vsekakor so sodišča že sedaj preobremenjena.

65. člen

(posli, ki zahtevajo več kot tričetrtinsko soglasje)

65.člen je potrebno dopolniti:

- (1) Ker se o tovrstnih poslih odloča in sprejme sklep na zboru etažnih lastnikov je potrebno soglasje večine prisotnih etažnih lastnikov ali njihovih pooblaščenecv, ki jim je v interesu kako se upravlja z objektom in, ki so prisotni na zboru.

66. člen

(posli, ki zahtevajo soglasno odločanje)

66.člen je potrebno dopolniti:

- (1) Ker se o tovrstnih poslih odloča in sprejme sklep na zboru etažnih lastnikov je potrebno soglasje večine prisotnih etažnih lastnikov ali njihovih pooblaščenecv, ki so prisotni na zboru.

67. člen

(sodno varstvo)

Nepotrebno podvajanje birokracije in časovni zamik z sodiščem, ki so že sedaj preobremenjena!

67.člen je potrebno dopolniti:

- (1) O tovrstnih poslih se odloča in sprejme sklep na zboru etažnih lastnikov je potrebno soglasje večine prisotnih etažnih lastnikov ali njihovih pooblaščenecv, ki so prisotni na zboru.

70. člen

(merila delitve obratovalnih stroškov)

1 alineja 70.člena je v neskladju z pravilnikom o delitvi stroškov, ki določa maksimalno porabo 300%, ki se obračunava etažnim lastnikom! Prosimo ne zavajajte in manipulirajte z etažnimi lastniki v predlogu novega SZ.

Nekateri lastniki presegajo to porabo vse do 600% ! Razlika med določeno porabo 300% do 600% v pravilniku o delitvi stroškov ogrevanja plačujemo prisilno ostali lastniki, ki varčujemo z toplotno energijo.

70.člen je potrebno dopolniti:

- (1) Kadar so v posameznih delih vgrajene merilne naprave, ki omogočajo individualni odjem in obračun dobav ter storitev, se obratovalni stroški delijo po dejanski porabi! Pravilnik o delitvi stroškov ogrevanja pa uskladiti z 70.členom z SZ !

72. člen

(delitev stroškov garaže)

V predlogu 72.člena so domnevno mišljene samo garaže, ki so v isti stavbi, kot stanovanja, npr. podzemne garaže ali parkirna mesta. Garaže, kakršne so v Štepanjskem naselju, so samostojne garažne hiše in niso del stanovanjske stavbe! Zatorej je predlog novega SZ nesprejemljiv.

72.člen je potrebno dopolniti:

(1)V 72. členu niso opredeljene garažne hiše, ki so samostojne garažne hiše z pritličjem in 1.nadstropjem!? Takšni garažne hiše imajo do 152 posameznih ločenih zaprtih garaž in za njihovo upravljanje ni mogoče uporabiti predlog novega SZ, ker preprosto niso del stanovanjskega objekta temveč samostojne garažne hiše!

74. člen

(delitev stroškov po ogrevani površini)

- priključne moči v primeru oskrbe s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja se obračuna na sorazmerni del porabe toplote v stanovanju.
- kemične priprave vode za ogrevanje(po mesečni porabi toplote)
- skupne porabe elektrike (dvigala, razsvetljava skupnih prostorov ipd.)
- porabe elektrike za skupne električne naprave (delovanje raznih črpalk, kotlovnice, toplotnih postaj, ipd.)
- odvoza odpadkov, najema zabojnikov za odpadke ter drugi komunalni stroški,
- čiščenja skupnih prostorov

To so stroški, ki se nanašajo izključno na število prijavljenih in bivajočih oseb v stanovanjski enoti ali na porabo po merilnikih (števcih) in ne na kvadraturu stanovanjske enote! Količina odpadkov je odvisna od števila oseb-več oseb več odpadkov! Čiščenje skupnih prostorov na katere se nanaša čiščenje se prav tako nanaša na število oseb-več oseb bolj onesnažujejo skupne prostore! Nedvomno več oseb onesnaži skupne prostore kakor 1 oseba, ki biva v 3.sobnem stanovanju in prav tako večjo količino odpadkov ustvarja več oseb!!!

Priključne moč v primeru oskrbe s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja se nanaša na porabo tople vode po osebah. Porabe elektrike za skupne električne naprave, dvigala elektriko v skupnih prostorih se nanaša na osebe, ki koristijo elektriko.

74.člen je potrebno dopolniti:

(1)Te stroški se obračunajo na število oseb, ki bivajo v stanovanjski enoti.

77. člen

(odmiki od meril delitve obratovalnih stroškov)

77.člen je potrebno dopolniti:

(3) Voda za čiščenje skupnih prostorov se obračunava po števcu kjer se toči mrzla voda. Po dejanski porabi vode takrat, ko se polni ogrevalni sistem se nastala razlika mrzle vode obračuna po m2 stanovanjske površine.

85. člen

(pogodba o medsebojnih razmerjih)

Glede na iskušnje iz preteklih let in (ne) sodelovanja na zboru etažnih lastnikov ali podpisovanje listine v katerega spada tudi podpisovanje pogodbe o medsebojnih odnosih je nemogoče in nerealno zbrati podpise etažnih lastnikov z več kakor tri četrtine solastniških deležev.

Kdor ne podpiše pogodbe o medsebojnih razmerjih se zavestno odreka pravici odločanja in pogodba o medsebojnih razmerjih velja tudi za te lastnike,

Zatorej 85.člen razumemo v nasprotju z pravico, da etažni lastniki sami odločamo na kakšen način se bo upravljalo z našo nepremičnino, kar je nedopustno!

85.člen je potrebno dopolniti:

(1)Pogodba o medsebojnih razmerjih se podpiše na zboru etažnih lastnikov ali tisti, ki se ne morejo udeležiti zbora v 2 dodatnih terminih v sejni sobi ali na sedežu upravnika.

(2)Za izvajanje tega zakona se šteje, da je pogodba o medsebojnih razmerjih sklenjena, ko jo podpiše večina po solastniških deležih etažnih lastnikov ali njihovih pooblaščenecv prisotnih na zboru ali tisti, ki se ne morejo udeležiti podpisovanja podpišejo pogodbo v 2 dodatnih terminih v sejni sobi ali na sedežu upravnika.

Z ozirom na dosedanje iskušnje z našimi predlogi v času priprave pravilnika o delitvi stroškov ogrevanja na MZI, kjer naših predlogov niso niti prebrali in še manj upoštevali, ko so pravilnik sprejeli v končni obliki. Svoje pripombe smo naslovili direktno na takratnega direktorja

direktorata na MZI. Enaka zgodba je bila tudi z stroko to je z Inžinersko zbornico Slovenije IZS, ki je opozarjala na vse pomankljivosti v predlogu pravilnika o delitvi stroškov ogrevanja. Svoje pripombe so prav tako naslovili na takratnega direktorja direktorata na MZI, ki pa so pripombe IZS preprosto ignoriral!?

Posledično so morali ta pravilnik kasneje dopolnjevati in **še vedno ni ustrezen!?**

Ponovno prosimo za **potrditev prejema maila** z pripombami na predlog novega SZ-2.

**Zaradi predhodnih slabih izkušenj z MOP prosimo, da nas pisno obvestite glede upoštevanja vseh naših predlogov za osnutek novega SZ-2.**

Za nadzorni odbor etažnih lastnikov Jakčeve 39, 1000 Ljubljana  
nojakceva39@gmail.com:

Milan Baškovec, Milivoj Brenčič, Roman Mihelčič in Brane Koklič vsi etažni lastniki stanujoči  
Jakčeva 39 1000 Ljubljana

NO Jakčeva 39