

Spoštovani!

Predlog zadnje novele stanovanjskega zakona se zgolj bežno dotika nekatere problematike upravljanja s stavbami, ki so v etažni lastnini, nikakor pa tega področja ne ureja celostno in temeljito.

Novela prvenstveno posega v vsebine, ki se nanašajo na področje "prenove stanovanjske politike, povečanje fonda najemnih stanovanj s poudarkom na mladih in mladih družinah, vzpostavitvi sistemskega vira za gradnjo stanovanj, dviga namenskih proračunskih sredstev."

<https://e-uprava.gov.si/download/edemokracija/datotekaVsebina/435608?disposition=inline>

Čeprav smo etažni lastniki ključni deležnik področja upravljanja z večstanovanjskimi stavbami nas kot resorno ministrstvo o zadnjem predlogu novele niste ne obvestili ne pozvali k podaji pripomb. Za zagotavljanje preglednega in gospodarnega upravljanja s premoženjem izjemno velikega deleža državljanov, je to področje nujno urediti vsebinsko ločeno in celovito.

Obenem se nam ne zdi primerno, da želite implementirati spremembe tako pomembnega zakona, kot je stanovanjski zakon, v času izrednih razmer. Stiska državljanov RS v času zdravstvene krize, ko je z odlokom Vlade prepovedano zbiranje ljudi in s tem tudi sestanki etažnih lastnikov, je pomemben omejitveni dejavnik pri zagotavljanju korektne razprave o predlaganih spremembah. Kot resorno ministrstvo bi po našem mnenju lahko ta čas izkoristili za pripravo predloga ločenega zakona o upravljanju etažnih nepremičnin, pri čemer bi vam številna gradiva s pripombami in predlogi, ki ste jih v preteklosti prejeli od ZELS-a, lahko bila v veliko pomoč.

1. Sprejetje sprememb zakona, ki poleg najemniškega dela vsebuje tudi določila upravljanja s skupnim premoženjem etažnih lastnikov brez korektne in ustrezne javne obravnave, v kateri bi etažni lastniki lahko zbrali pripombe in predloge na novelo, je nesprejemljivo. Sodelovanje javnosti pri pripravi in sprejemanju predpisov pomeni uresničevanje ustavne pravice državljanov, da izrazijo svoja mnenja oz. stališča o predlaganem predpisu (Ziamou, 2001), pristojna ministrstva in oblast pa jim morajo to omogočiti.

[https://zels.si/wp-content/uploads/2020/08/Priloga1\\_komentar.pdf](https://zels.si/wp-content/uploads/2020/08/Priloga1_komentar.pdf)

2. Opozarjamo, da je Združenje ZELS avgusta 2020 na MOP pravočasno naslovilo pripombe in predloge na SZ-1E, na katere nam nikdar niste podali odgovora. Že takrat smo vas pozvali k pripravi predloga zakona o upravljanju etažnih nepremičnin, ki naj bo ločen od najemniškega dela.

<https://zels.si/zavrnitev-predloga-sz-1e-ki-smo-ga-naslovili-na-mop-in-vsem-pristojnim-sluzbam/>

3. Etažni lastniki ponovno pozivamo, da se pri zakonskem urejanju upravljanja z etažnimi nepremičninami upošteva: ANALIZA STANJA IN VSEBINSKI PREDLOGI ETAŽNIH LASTNIKOV ZA NOV ZAKON O UPRAVLJANJU ETAŽNIH NEPREMIČNIN. V zadnjem predlogu novele bistveni predlogi za nujne spremembe veljavne zakonodaje niso bili upoštevani.

[https://zels.si/wp-content/uploads/2020/08/analiza\\_stanja.pdf](https://zels.si/wp-content/uploads/2020/08/analiza_stanja.pdf)

Prioritetno je potrebno:

1. urediti evidence o etažni lastnini in njihovo dostopnost na enem mestu,
2. urediti način urejanja razmerij med etažnimi lastniki,
3. opredeliti status in delovanje skupnosti lastnikov,
4. zagotoviti uresničitev ustavnih pravic zasebnih etažnih lastnikov z ukinitvijo obveznosti imenovanja upravnikov in po zgledih dobre prakse iz tujine uvesti časovno omejeno imenovanje upravnika za omejeno obdobje (3- letni mandat za upravnike).

## Zaključek

V Združenju ZELS smo naše člane in ostala združenja kot tudi celotno zainteresirano javnost pozvali k odgovornemu pristopu, da nadaljujemo s pozivi za ureditev tega področja, ko bodo za to primerne razmere in bodo ponovno omogočena zborovanja in sestanki etažnih lastnikov. Od zakonodajalca pa pričakujemo, da v tem času pripravi ločen zakon o upravljanju etažnih nepremičnin ter zagotovi z Ustavo zagotovljeno sodelovanje deležnikov pri pripravi le-tega. S predlagano novelo se ne strinjamo.

Upravičeno pričakujemo, da se MOP ne bo lotil popravka ali dopolnitve obstoječe zakonodaje, ampak da bo pripravil nov zakon o upravljanju etažnih nepremičnin, s katerim naj se ureja ne le upravljanje stanovanjskih stavb, pač pa tudi nestanovanjskih stavb (garažnih hiš, kotlovnice, itd.), poslovnih stavb, mešanih in drugih nepremičnin v etažni lastnini, ki so v veljavnem stanovanjskem zakonu izvzete in ki bo ločen od najemniškega dela.

Priloženo vam pošiljamo dopis s kratkim povzetkom obširne problematike, ki jo je potrebno urediti celostno v novem zakonu in ne zgolj skozi noveliranje obstoječega zakona.

Za sestanek smo vam na voljo tudi preko video omrežne povezave.

S spoštovanjem in lepimi pozdravi,  
Iko Mirko Mayr, predsednik  
Združenje ZELS