

Od: Zdrúženje etažnih lastnikov Slovenije – Zdrúženje ZELS: info@zels.si

Za: Ministrstvo za okolje in prostor, Vlada RS, Državni zbor

Kp: mediji

Ljubljana, 12. 1. 2021

---

Zadeva: **STALIŠČE ZDRUŽENJA ZELS GLEDE PREDLOGA (EVA: 2020-2550-0053)  
ZAKON O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA – SZ-1**

Stanovanjska zakonodaja je zaradi preohlapnih določb, pomanjkanja vsebin, neustrezno oziroma sploh neopredeljenih osnovnih pojmov, nedoločenih pristojnosti in odgovornosti etažnih lastnikov, upravnikov in stanovanjske inšpekcije, potrebna celovite prenove.

Zaradi vsega zgoraj navedenega je poenostavljen popravek zadnjega predloga novele zakona neustrezen.

Anomalije, ki so posledice trenutne ureditve, so vzročno posledične in medsebojno prepletene. Zato smo problematiko, s katero nas seznanjajo številni obupani in oškodovani etažni lastniki iz različnih koncev Slovenije ter nezadovoljni dobavitelji in izvajalci, že večkrat tako zainteresirani javnosti kot pristojnemu ministrstvu predstavili iz različnih zornih kotov.

**Zato upravičeno pričakujemo, da se MOP ne bo lotil popravka ali dopolnitve obstoječe zakonodaje, ampak bo pripravil nov zakon o upravljanju etažnih nepremičnin, ki bo v enem zakonu urejal upravljanje stanovanjskih stavb, nestanovanjskih stavb (garažnih hiš, kotlovnice itd.), poslovnih stavb, mešanih in drugih nepremičnin, ki so v etažni lastnini.**

**Pričakujemo, da bo MOP pripravil ločen zakon od najemniškega dela.**

#### **Obrazložitev**

Veljavna zakonodaja (Stanovanjski zakon 1, Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, v delu upravljanja pa tudi SPZ) je neustrezna, saj etažnim lastnikom ne omogoča uresničevanja njihove volje – svobodne izbire načina upravljanja stavb, ampak jih pod prisilnimi določbami sili v obligacijska razmerja in najemanje posrednikov (sklepanje pogodb z upravniki).

Ker je etažnim lastnikom zaradi neprimernih določb zakona onemogočeno tudi opravljanje nadzora nad delom upravnikov, smo priča številnim civilnim sodnim postopkom, ki pa ne zagotavljajo uresničevanja pravic etažnih lastnikov. Predvsem večji upravniki se poslužujejo najrazličnejših načinov, s katerimi želijo očrniti ugled posameznih aktivnih etažnih lastnikov in njihovih predstavnikov. Takšen odnos je prav tako posledica luknjaste zakonodaje, ki tovrstne anomalije dopušča, državljanje pa, namesto da bi jih zaščitila in zavarovala njihovo premoženje, potiska v položaj, v katerem se morajo znajti po svoje. Nezaščitene, pravno in finančno šibkejšje etažne lastnike prav država (MOP, stanovanjska inšpekcija) napotuje v sodne postopke proti upravnikom, katerih izid je vnaprej jasen. Številni etažni lastniki so obupali zaradi agresivnega vedenja upravnikov, javnih diskreditacij in zaradi poslabšanega zdravstvenega stanja, kot tudi zaradi visokih stroškov, ki jih povzročajo sodni postopki, ki favorizirajo finančno močnejše stranke, torej upravnike. Številni etažni lastniki zato resignirano proti svoji volji ne želijo več aktivno sodelovati pri soupravljanju svoje lastnine.

Etažne lastnike nas negospodarno, stroškovno neučinkovito ter nepregledno upravljanje neposredno zadeva s konkretnimi posledicami kot so: visoki stroški obratovanja in vzdrževanja stavb, nekontrolirano zadolževanje etažnih lastnikov s strani upravnikov, oškodovanje etažnih lastnikov zaradi umetno povečanih stroškov na račun »provizij« in »nadmestil«, ki jih upravniki zahtevajo od dobaviteljev in izvajalcev, pogosto nenadzorovane, nekakovostne in slabo pripravljene ter izvedene investicije/sanacije/vzdrževalna dela, sklepanje zavarovanj stavb brez soglasja in vednosti lastnikov, padanje vrednosti nepremičnin, neurejena bivalna okolja, itd.

**Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije – Združenje ZELS: info@zels.si**

**Za: Ministrstvo za okolje in prostor, Vlada RS, Državni zbor**

**Kp: mediji**

Ljubljana, 12. 1. 2021

Glede na to, da MOP prejema številna vprašanja, predloge in pritožbe etažnih lastnikov, verjamemo, da je delovna skupina za pripravo novega zakona o upravljanju etažnih nepremičnin na MOP že zelo dobro seznanjena s problematiko.

Poudarjamo, da mora biti odločitev glede načina upravljanja stavb prosta izbira skupnosti etažnih lastnikov. Etažni lastniki naj se sami odločijo, ali bodo stavbo upravljali sami (samostojno upravljanje) ali pa bodo sklenili pogodbo o opravljanju upravniških storitev 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 zamenjavo, saj to po sedanji zakonodaji ni možno. V ta namen naj MOP zakonsko uvede časovno omejeno trajanje pogodb o opravljanju upravniških storitev na 3 leta.

Razmerja med etažnimi lastniki v večstanovanjskih stavbah, v stanovanjsko-poslovnih stavbah, večstanovanjskih stavbah (garažnih hišah, kotlovnicahtd.), na stavbam pripadajočih zemljiščih, na skupnih funkcionalnih zemljiščih (kadar služijo več stavbam posredno ali neposredno), povezanih in samostojnih stavb (v soseskah), so v veljavni zakonodaji urejena neustrezno in pomanjkljivo.

Kazenske določbe se v veljavni zakonodaji večinoma nanašajo na obrobne in nebistvene kršitve, ne pa na ključne kršitve obveznosti upravnikov: neizvrševanje sklepov lastnikov, ne pripravo načrta vzdrževanja, zaračunavanje stroškov, ki niso navedeni v pogodbah o upravljanju, porabo sredstev rezervnega sklada brez soglasja lastnikov, odtujevanje sredstev rezervnih skladov lastnikov, sklepanje pogodb z dobavitelji in izvajalci brez soglasja lastnikov, ... itd.

Pregled problematike po posameznih področjih in vsebinski predlogi za novo zakonodajo:

- uskladitev pojma »stavba« z gradbeno zakonodajo, nova opredelitev pojmov, ki v veljavni zakonodaji niso ali pa so neustrezno oz pomanjkljivo opredeljeni: stavba, vzdrževanje, upravljanje, energetska sanacija, skupnost etažnih lastnikov, upravni odbor, nadzorni odbor, javni interes, soseska, povezane in samostojne stavbe v soseskah, skupna in pripadajoča zemljišča, itd,
- 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 / kotlovnicaht,
  - dodatnih pogodb (o medsebojnih razmerjih) med solastniki etažnih nepremičnin v povezanih ali samostojnih stavbah v soseskah, naseljih, za ureditev souporabe in vzdrževanja skupnih funkcionalnih zemljišč, kotlovnicaht, 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),
    - ukinitev 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 opravljanju upravniških storitev 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 sosesk, naselij,
    - uvedba lastništva računa za rezervni sklad, vezanega na stavbo in NE na upravnika,

**Od: Združenje etažnih lastnikov Slovenije – Združenje ZELS: info@zels.si**

**Za: Ministrstvo za okolje in prostor, Vlada RS, Državni zbor**

**Kp: mediji**

Ljubljana, 12. 1. 2021

- 
- obvezno vplačevanje v rezervne sklade s strani vseh etažnih lastnikov – 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 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 vodijo sanacije stavb,
  - jasna opredelitev in povečanje pristojnosti odgovornih institucij (inšpekcij),
  - jasna 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 (MOP pripravi vzorec pogodba o opravljanju upravniških storitev, pogodbe o medsebojnih razmerjih, vzorec vabila na zbor lastnikov, vzorec podpisne listine s predlogi sklepov ),...

Etažni lastniki pričakujemo, da bo MOP najprej jasno opredelil, nato pa zasledoval in uresničeval naslednje cilje:

1. zaščita temeljnih pravic zasebnih etažnih lastnikov (Ustava RS),
2. gospodarno upravljanje stavb v etažni lastnini,
3. pregledno poslovanje skupnosti etažnih lastnikov in upravnikov,
4. učinkoviti nadzor na področju upravljanja stavb,
5. jasno določene pristojnosti in odgovornosti inšpektorjev.

Prioritetno je potrebno:

urediti evidence o etažni lastnini,

urediti razmerja med etažnimi lastniki,

opredeliti status skupnosti lastnikov,

v zasledovanju zaščite ustavnih pravic zasebnih etažnih lastnikov ukiniti obveznost imenovanja upravnikov in po zgledih dobre prakse iz tujine uvesti časovno omejeno imenovanje upravnika za omejeno obdobje (3- letni mandat za upravnike).

S spoštovanjem,

Združenje ZELS,

Iko Mirko Mayr