



Ljubljana, 11.02.2022

SPOROČILO ZA JAVNOST

Predlagani zakon o nujnih ukrepih za omilitev posledic zaradi vpliva visokih cen energentov samo začasno rešuje problematiko gospodinjskega odjema energentov za skupne kurilnice večstanovanjskih stavb

V Združenju upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami smo z velikim optimizmom sprejeli novico, da je Vlada RS na 112. redni seji dne 29.1.2022 potrdila besedilo predloga zakona o nujnih ukrepih za omilitev posledic zaradi vpliva visokih cen energentov in ga posredovala v sprejem Državnemu zboru RS. Po podrobnejši preučitvi besedila predloga in posvetovanju s pravnimi strokovnjaki ugotavljamo, da omenjeni predlog za etažne lastnike skupnih kurilnic ne prinaša trajne rešitve nastalega položaja. Celo več. Ugotavljamo, da lahko povzroči celo poslabšanje njihovega pravnega položaja, saj se je vlada, s potrditvijo omenjenega predloga, več kot očitno postavila na napačno stališče, ki ga podpirajo tudi dobavitelji energentov.

Iz besedila 5. člena zakonskega predloga¹ namreč izhaja, da naj bi bil položaj etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah, ki svoja stanovanja ogrevajo s toploto iz skupnih kurilnic na zemeljski plin za eno ali več večstanovanjskih stavb, šele z uveljavitvijo tega zakona in samo za določeno časovno obdobje

¹ (1) Etažni lastniki posameznih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki svoja stanovanja ogrevajo s toploto iz skupnih kurilnic na zemeljski plin za eno ali več večstanovanjskih stavb, pri čemer so gospodinjski odjemalci solastniki skupnih kotlovnice za eno ali več večstanovanjskih stavb, imajo pri nakupu plina za te skupne kurilnice vse pravice v zvezi z nakupnimi pogoji zemeljskega plina, kot jih imajo gospodinjski odjemalci zemeljskega plina, ki kupujejo zemeljski plin za svojo lastno rabo.

(2) Etažni lastniki iz prejšnjega odstavka, pravic ne morejo uveljavljati individualno, temveč skupaj na skupnem odjemnem mestu.

(3) Ukrep iz tega člena velja od 1. februarja 2022 do 30. aprila 2023.

(do 30. aprila 2023) izenačen s položajem vseh ostalih gospodinjskih odjemalcev.

V Združenju upravnikov nepremičnin smo trdno prepričani, da je navedeno stališče vlade in dobaviteljev napačno, saj imajo etažni lastniki položaj gospodinjskih odjemalcev že na podlagi veljavne zakonodaje, in sicer tako na podlagi 12. točke 3. člena [Zakona o oskrbi s plini](#) (Uradni list RS, št. 204/21) kot na podlagi 22. točke 4. člena [Zakona o oskrbi z električno energijo](#) (Uradni list RS, št. 172/21). Sprejetje zakona z določbo 5. člena v predlagani vsebini bi tako pomenilo, da je takšnemu stališču pritrnil tudi Državni zbor RS. Čeprav takšno stališče za nazaj ne bi bilo zavezujoče in bi sodišča predpise interpretirala povsem neodvisno, bi lahko uveljavitev takšne določbe kljub temu škodovala interesom etažnih lastnikov in koristila interesom dobaviteljev.

Poleg tega predlagani zakon v ničemer ne naslavlja identičnega problema v primeru dobave električne energije za skupna odjemna mesta v večstanovanjskih stavbah. Tudi v tem primeru imajo namreč etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah nedvomno položaj gospodinjskih odjemalcev.

Glede na navedeno pričakujemo, da Državni zbor ob sprejemanju zakona ne bo potrdil predlaganega besedila 5. člena, ampak bo zagotovil ustrezno korekcijo besedila, in sicer tako, da bo iz tega nedvomno izhajalo, da:

- je položaj omenjenih etažnih lastnikov že na podlagi veljavne zakonodaje izenačen s položajem vseh ostalih gospodinjskih odjemalcev zemeljskega plina (takšno stališče nikakor ne more imeti časovno omejene veljavnosti) in
- popolnoma enako velja tudi glede dobave električne energije za skupna odjemna mesta večstanovanjskih stavb.

V nasprotnem primeru bomo članom združenja in etažnim lastnikom predlagali, da za zaščito lastnih interesov uporabijo pravna sredstva, saj smo prepričani, da je veljavna zakonodaja glede tega vprašanja dovolj jasna, kar bodo po našem mnenju brez težav prepoznala tudi pristojna sodišča.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Direktor
Boštjan Udovič



Združenje upravnikov nepremičnin

Predsednica
mag. Ksenija Radminič Virant

