

Ljubljana, 27.11.2019

**MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR**  
**Dunajska 48**

**1000 LJUBLJANA**

**Zadeva: Pripombe na osnutek novega Stanovanjskega zakona (SZ-2) z dne 14.10.2019**

Spoštovani!

Dne 14.10. 2019 je bil na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor RS objavljen osnutek Stanovanjskega zakona SZ-2 (v nadaljevanju: Osnutek) z možnostjo podaje pripomb javnosti do 28.11. 2019.

Ob seznanitvi z Osnutkom na Združenju upravnikov nepremičnin (v nadaljevanju: Združenje), ki deluje v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami, ugotavljamo, da se je Osnutek očitno pripravljaj brez sodelovanja s strokovno javnostjo, katere vsakodnevno poslovanje ureja Stanovanjski zakon, čeprav je omenjena strokovna javnost preko Združenja pristojnemu ministrstvu že v letu 2013 in nato tudi že v 2015, 2016, 2017 in 2018 posredovala svoje predloge in stališča glede morebitnih sprememb stanovanjske zakonodaje. Ugotavljamo tudi, da osnutek ni bil pripravljen po izhodiščih za novi stanovanjski zakon, ki jih je na podlagi naročila MOP izdelala strokovna skupina pod vodstvom prof. dr. Mihe Juharta.

Z ozirom na navedeno se postavlja vprašanje katere oz. čigave pobude so bile upoštevane pri pripravi Osnutka. Pripravljavci Osnutka žal pri sestavi slednjega niso uporabili stališč in izkušenj iz prakse, s katerimi razpolagajo člani Združenja. Slednje se kaže tudi v dejstvu, da predlagane spremembe niso ustrezno obrazložene, pri čemer predlagane spremembe tudi ne zasledujejo zatrjevanih ciljev, h katerim naj bi bile naravnane. Posledice sprememb se bodo odrazile zgolj v dodatnih stroških za etažne lastnike, dodatnih ovirah pri odločanju že o poslih rednega upravljanja in nasploh neutemeljeni zapletenosti poslovanja v povezavi s tem, nikakor pa ne bodo zagotavljale doseganja ciljev po večji varnosti in transparentnosti poslovanja, kar je bilo izpostavljeno v obrazložitvi Osnutka.

V povezavi z obrazložitvijo Osnutka poleg tega ugotavljamo, da niso podana ustrezna pojasnila, kako bodo na novo vzpostavljene obveznosti upravnikov pri upravljanju z množico fiduciarnih računov odpravile tveganja v povezavi z vodenjem sredstev rezervnega sklada stavb ali plačevanjem računov dobaviteljev z zbranimi sredstvi etažnih lastnikov. Poleg tega v obrazložitvi ni nikjer zaznati, da bi se pripravljavci ukvarjali tudi s presojo stroškovnih vidikov predlaganih sprememb v odnosu do upravnikov in nenazadnje tudi etažnih lastnikov, pri čemer ponovno opozarjamo, da samih tveganj te spremembe ne odpravljajo.

Za odpravo tveganj so člani Združenja s konkretnimi in obsežnimi izkušnjami v praksi že podajali konkretne predloge v okviru veljavnih določil Stanovanjskega zakona z dodatnimi institucionalnimi okviri preverjanja upravnikov in predpisovanjem pogojev za njihovo poslovanje v smeri zavarovanja etažnih lastnikov (licenciranje upravnikov, ustrezno zavarovanje njihove poslovne odgovornosti, revidiranje zbranih sredstev rezervnega sklada, ipd.). Glede samih sprememb dosedanje zakonodaje v Osnutku prosimo tudi za dodatno pojasnilo, katere kvantitativne podlage in analize v povezavi s slednjimi so vodile pripravljavce Osnutka v znatno sistemsko spreminjanje ureditve, pri čemer že vnaprej apeliramo, da dosedanje sistemske ureditve, na podlagi katere so se pretežno ustrezno urejala razmerja na tem področju, ne gre spreminjati na podlagi posameznih ekscesnih primerov. Slednje je namreč moč ustrežneje reševati z zagotavljanjem učinkovitega nadzora, katerega smo prav tako predvideli v konkretnih predlogih v nadaljevanju. Tudi uvajanje največ 5-letnega mandata za upravnike po konkretnih podatkih, s katerimi razpolaga Združenje, ni utemeljeno. Glede na število menjav upravnikov, ki jih je v zadnjih letih preko 300 letno, namreč lahko govorimo o približno 1-2% teh menjav, ki so bile zaradi takšnih ali drugačnih povsem legitimnih razlogov prepuščene v presojanje za to pristojnih sodišč (opozarjanje etažnih lastnikov na njihovo prevaro pri pridobivanju soglasij ipd.), iz česar pa ne more izhajati povsem pavšalno in neutemeljeno opisovanje trenutnega stanja kot takšnega, v katerem ni mogoče zamenjati upravnika. Prav tako vsiljevanje največ 5-letnega mandata predstavlja omejevanje pogodbene svobode med upravnikom in etažnimi lastniki, ki lahko na podlagi sedaj veljavne zakonodaje o menjavi upravnika odločajo kadarkoli z večino več kot 50% etažnih lastnikov po solastniških deležih. S predlagano ureditvijo se torej celo posega v že obstoječe pravice etažnih lastnikov in se pravzaprav otežuje menjava upravnika, ki je sedaj mogoča kadarkoli pod povsem enakimi pogoji izkazanega soglasja kot veljajo v sedanji ureditvi. Ukrep ne predstavlja izboljšanja stanja na trgu v interesu deležnikov pri upravljanju še manj etažnih lastnikov in celo vodi v kaos povsem nepotrebne množičnega ukvarjanja z »zaupnicami« upravniku in s tem povezanimi stroški, namesto z ukvarjanjem s tem, za kar so etažni lastniki upravnika pooblastili, tj. obratovanje in vzdrževanje stavbe. V tem ukrepu lahko prevladujejo zgolj interesi manjšine in posameznikov, ki po sedanji zakonodaji očitno niso sposobni kadarkoli (brez omejitev) pridobiti ustreznega večinskega soglasja ostalih etažnih lastnikov in torej preko instituta mandata ustvarjajo dodaten kaos in neutemeljen pritisk na večino na drugi strani. Sam Osnutek daje vtis, da je bil slednji pripravljen zgolj v zasledovanju interesov manjšine lastnikov, ki želijo uzurpirati upravljanje stavbe zoper interese večine etažnih lastnikov in z njihove strani svobodno izbranega upravnika. Tako ta, še veliko bolj pa določba glede prepovedi zalaganja plačil s strani upravnikov za opravljene dobave za etažne lastnike kot njene stranke, predstavlja tudi grob in povsem neutemeljen poseg v pogodbeno svobodo kot tudi svobodno gospodarsko pobudo torej temeljne ustavno zagotovljene pravice, zaradi česar je v tem delu Osnutek tudi protiustaven in tako potencialno predmet presoje Ustavnega sodišča RS, v kolikor bi prišlo do nadaljnjega uveljavljanja takšne ureditve skozi zakonodajni proces sprejemanja predmetna zakona v Državnem zboru RS.

V skladu z vsem zgoraj navedenim ugotavljamo, da osnutek zakona v tej vsebini ni primeren za nadaljnjo obravnavo, zato predlagamo, da se določbe, ki se nanašajo na upravljanje iz besedila izločijo. Ministrstvo bi s tem dobilo tudi priložnost za bolj poglobljeno strokovno razpravo z deležniki, ki je glede na pripravljene rešitve očitno nujna.

V nadaljevanju vam posredujemo z ustreznimi utemeljitvami podkrepljene predloge in stališča glede posameznih sprememb iz Osnutka kot tudi nekatere predloge, ki se sicer nanašajo na trenutno veljaven zakonski okvir Stanovanjskega zakona in področje upravljanja stavb na splošno. Pričakujemo, da boste glede prejetih pripomb zavzeli stališča ter jih tudi ustrezno pojasnili. Vsekakor smo pripravljeni tudi v nadaljevanju postopka priprave Osnutka

pripravljavcem pomagati s pobudami in posredovanjem bogatih izkušenj na področju upravljanja stavb ter nenazadnje tudi strokovnih stališč, ki so se na tem področju izoblikovala ob upoštevanju veljavne zakonodaje ter uveljavljene sodne prakse s katero se člani Združenja dnevno srečujemo ter vse skupaj lahko tudi podkrepimo s konkretnimi podatki s tega področja.

Ponovno poudarjamo, da bi morale naslovno ministrstvo, tudi če se odloči za nadaljevanje priprave tega besedila novega zakona, v naslednjih tednih in mesecih glede najpomembnejših vprašanj opraviti temeljito strokovno razpravo, sicer bodo predlagane rešitve neuskklajene in ne bodo prispevale k ureditvi razmer na stanovanjskem področju. V tej razpravi pa so, kot rečeno, naši člani pripravljeni sodelovati.

Lep pozdrav.

Direktor ZPN  
Boštjan Udovič



Predsednik ZUN  
Rajko Fajmot



Priloga:

- Stališča ZUN po posameznih členih

## PRIPOMBE NA OSNUTEK SZ-2 PO ČLENIH

### 1. člen (predmet zakona):

Upravljanje stavb bi bilo smiselno urediti v ločenem zakonu, ki bi urejal upravljanje vseh večlastniških stavb oz. stavb v etažni lastnini, vključno s poslovnimi. Trenutno predlagan zakon je zgolj novela obstoječega Stanovanjskega zakona in si v delu upravljanja ne zasluži naziva novega zakona. Še vedno torej ne ureja pomembne zakonske praznine na področju poslovnih ter poslovno-stanovanjskih stavb, kar bi moralo biti predmet urejanja v posebnem zakonu, ki bi urejal zgolj upravljanje večlastniških stavb. Verjetno velja ob tem upoštevati, da gre za vprašanje, ki sodi pod pristojnost Ministrstva za pravosodje.

### 2. člen (stanovanjska stavba)

Predvsem bi bilo po našem mnenju potrebno bolj jasno zapisati definicijo stanovanjske stavbe oziroma se bolj določno sklicevati na predpis, ki to vprašanje sistemsko ureja.

### 3. člen (stanovanjske enote):

Urejanje atrija ni jasno, glede na dejstvo, da je v številnih primerih atrij vseeno ločena in samostojna zemljiška parcela, prav tako velja to za parkirna mesta, ki so ločena od stavbe. V tem delu je nejasno, kako se namerava odpraviti to neskladje tudi glede na obstoječe vpise v zemljiški knjigi.

### 4. člen (skupni deli):

V petem odstavku po našem mnenju opredelitev skupnih inštalacij ni ustrezna, saj ne zajema nekaterih posebnih skupnih priključkov kot so javljalniki CO<sub>2</sub>, hidroforji, ipd. pa tudi ne domofonske in videofonske napeljave. Poleg tega poudarjamo, da določene inštalacije (npr. cevi toplovodne napeljave) potekajo (po vertikalah) skozi posamezne dele (stanovanja). Ne nahajajo se torej v skupnih prostorih, pa jih je vseeno šteti za skupni del oz. napeljavo. Posledično je nujno besedilo petega odstavka nekoliko dodelati.

### 5. člen (posebni skupni deli):

V zvezi s posebnimi skupnimi deli se pripravljavec opredeli le glede skupnih prostorov, skupnih naprav in pripadajočega zemljišča stavbe, ostaja pa pravna praznina glede skupnih gradbenih elementov, prav tako glede skupnih inštalacij in opreme. Menimo, da bi bilo treba upoštevati tudi navedeno, oziroma spremeniti besedilo, ki je nejasno.

### 7. člen (opredelitev upravljanja)

V Sloveniji je bilo v zadnjih letih zgrajenih kar nekaj naselij, soselek, ki funkcionirajo kot zaključene celote. Na tak način je potrebno tudi pristopiti k upravljanju takih soselek, saj imajo enotno infrastrukturo, dostop, parkiranje, zelene površine, igrišča in površine za rekreacijo in še kaj. Take soseleke običajno sestavljajo večstanovanjske stavbe, ki po zakonu potrebujejo upravnika, stavbe z osmimi ali manj posameznimi deli, ki po zakonu ne potrebujejo upravnika, dostikrat pa tudi enostanovanjske ali dvostanovanjske stavbe, ki so spet določene posebej. Pri upravljanju takih soselek prihaja do raznih sporov glede imenovanja upravnika in posledično do delitve enotnega in učinkovitega upravljanja stavb in ostalih skupnih delov v sosecki.

Po našem mnenju bi morali na osnovi izkušenj pri upravljanju takih zaključenih celot tudi v zakonu določiti način upravljanja na tak način, da bilo to učinkovito in predvsem racionalno za lastnike posameznih stavb in njihovih delov, kot tudi za upravnike. Na tak način bi se lahko izognili nejasnostim in sporom, do katerih prihaja pri upravljanju takih soselek kot funkcionalno zaključenih enot. Posledično predlagamo, da se v 7. členu Osnutka doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

*»Kadar naselje stavb, ki po infrastrukturi in potrebnem urejanju in vzdrževanju tvorijo zaključeno celoto in potrebuje enotno upravljanje, za vse stavbe v naselju velja ta zakon, čeprav so v naselju tudi enostanovanjske in dvostanovanjske stavbe, večstanovanjske stavbe, ki po zakonu ne potrebujejo upravnika ali poslovne stavbe.«*

#### **10. člen (opravljanje dejavnosti v delu stanovanjske enote)**

Po našem prepričanju je prepoved opravljanja dejavnosti v več kot polovici stanovanjske enote v prvem odstavku izjemno ohlapno določena. Poleg tega smo prepričani, da se te določbe v praksi ne da nadzirati in izvajati. Zelo nedoločna je tudi opredelitev moteče dejavnosti v drugem odstavku, ki bo v praksi lahko povzročala številne spore. Ravno pri vprašanju oddajanja stanovanj v turistične namene, ki jo je verjetno pripravljavec osnutka želel s tem urediti, se postavlja vprašanje, če gre za motečo dejavnost, saj gre dejansko za uporabo stanovanjske enote za (červavno kratkotrajno) bivanje. Nesmiselna je tudi ureditev, ki izhaja iz zadnjega stavka drugega odstavka, saj bi soglasje, v primeru zamenjave lastništva v enem od posameznih delov, ki »mejijo« na zadevno stanovanjsko enoto, prenehalo veljati takoj, za odpoved soglasja pa je potrebno 75% soglasje etažnih lastnikov.

#### **13. člen (obvestilo upravniku o spremembi lastništva posameznega dela)**

Beseda »tridesetih« naj se tako v prvem kot v drugem odstavku nadomesti z besedo »petnajstih«, ker je bil po dosedanji praksi tridesetdnevni rok predolg. V prvem odstavku naj se za besedo »dokumenta« doda besedilo »overjenega pri notarju«

#### **19. člen (upravljanje s skupnim delom, ki služi več stanovanjskim stavbam in drugim nepremičninam):**

Odločanje o skupnem delu k več stavbam v drugem odstavku ni ustrezno opredeljeno, saj omogoča, da že zgolj nesprejetje sklepa o rednem upravljanju v eni stavbi (četudi predstavlja manjšino glede na ostale stavbe) lahko prepreči uresničevanje rednega upravljanja takšnega skupnega dela, medtem ko nepravdni postopek, predlagan s strani večine, seveda ne more predstavljati ustrezne alternative glede na večletno trajanje takšnih postopkov. V takšnih primerih bi moralo biti zagotovljeno odločanje večine vseh lastnikov, ki bi bilo upoštevano, medtem ko predlagana sprememba ovira redno upravljanje v imenu večine etažnih lastnikov in slednje postavlja v vlogo talcev manjšine. Predvidena rešitev pa bi v praksi povzročila velike težave pri upravljanju.

#### **20. člen (izvrševanje pravic najemnika)**

Opozarjamo, da je upravičenje iz prvega odstavka določeno nejasno in preširoko. Predlagamo, da se črta ali ustrezno zoži.

#### **21. člen (delitev stroškov pri najemu stanovanjske enote):**

Novi predpisan pogoj za uveljavljanje subsidiarne odgovornosti za obratovalne stroške stanovanja je premalo dorečen, v praksi pa za upnike (ki bodo ob uveljavitvi 40. člena o prepovedi zalaganja upravnikov predvsem vsi dobavitelji) tudi dokaj neživljenjski. Novo postavljeni pogoj za uveljavljanje subsidiarne odgovornosti za obratovalne stroške od lastnika stanovanja je, da upnik lastnika o neplačilu zapadle terjatve obvesti v roku 30 dni od zapadlosti upnikove terjatve. Subsidiarna odgovornost lastnika stanovanja pa nastane, ko lastnik to obvestilo prejme. Dejstvo je, da se etažni lastniki v praksi velikokrat izogibajo vročitvi pošiljk in ne javljajo sprememb naslova, pošiljke pa se vračajo z oznakami »neznan«, »preseljen«, »ni dvignil«, »umrl«. Preden bo upnik lahko prišel do podatka o novem naslovu lastnika, bo 30 dnevni rok že davno potekel. V praksi niso redki niti primeri, ko lastnik dejansko je neznan, nima stalnega ali začasnega prebivališča v Sloveniji in mu ni mogoče vročiti nikakršne pošte. Ker njegovo stanovanje nekdo vseeno uporablja in stroški nastajajo, upnik lastnika nikdar ne bo

mogel obvestiti o neplačevanju uporabnika njegovega stanovanja in subsidiarna odgovornost ne bo mogla nastati. Navedeno bi torej koristilo le uporabniku neplačniku, ki tako ne bi imel nikakršnega interesa plačevati stroške stanovanja.

Ob postavljenem pogoju 30 dni bi bilo tako nujno treba določiti, da upnik svojo obveznost izpolni, če obvestilo lastniku pošlje na zadnji sporočeni naslov, pri čemer mora veljati oddajna teorija (upnik lastnika pravočasno obvesti o dolgu najemnika, če mu priporočeno pošiljko odda v roku 30 dni od zapadlosti svoje terjatve). Ne glede na navedeno, pa je rok zelo kratek in bo dobavitelj izjemno težko zadostil vsem pogojem iz predlaganega 41. člena ter hkrati v 30. dneh o neplačilu najemnika obvestil lastnika, pri čemer je glede podatka o naslovu dolžnika odvisen od upravnika. Takšno določilo tako očitno ščiti najemnika neplačnika ter lastnika kot subsidiarno odgovornega, v izjemno neugoden položaj pa postavlja vsakega upnika oziroma nič krivega dobavitelja. Vsekakor se strinjamo, da mora biti lastnik o dolgu najemnika obveščen še preden dolg naraste, vendar je predlagana rešitev, v praksi tudi zaradi plačil z zamikom, za upnika prestroga, rok za obveščanje lastnika pa bistveno prekratek.

Navajanje zastaralnega roka v tretjem odstavku je nepotrebno, saj gre za prepisovanje določbe iz Obligacijskega zakonika.

#### **22. člen (določitev upravnika):**

Tudi v primeru stavb, kjer imenovanje upravnika ni obvezno (manj kot 9 posameznih delov in manj kot 3 etažni lastniki), bi veljalo zavarovati interes večine etažnih lastnikov za zagotavljanje rednega upravljanja stavbe in jim omogočiti, da se etažni lastniki lahko (ni pa to obvezno) odločijo za imenovanje upravnika stavbe z večino po solastniških deležih. Glede na težave, s katerimi se pri upravljanju z lastnimi nepremičninami soočajo etažni lastniki manjših stavb, bi veljalo znižati pogoje za obveznost določitve upravnika oziroma ustanovitve skupnosti lastnikov, in sicer na 3 ali 4 posamezne dele v stavbah z več kot 1 etažnim lastnikom. Ugotavljamo namreč, da je takšnih stavb zelo veliko, še posebej izven glavnih urbanih stališč, zaradi neučinkovitega upravljanja pa so te pretežno v zelo slabem stanju. Ob tem dodajamo, da tudi 357. člen Energetskega zakona (Uradni list RS, št. 60/19 – UPB) in posledično Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Uradni list RS, št. 82/15 in 61/16) obveznost obračunavanja stroškov v pretežnem delu na osnovi dejanske porabe toplote in obveznost vgradnje merilnih naprav določata za vse večstanovanjske stavbe z več kot 3 posameznimi deli. Zato menimo, da bi šlo v tem delu lahko tudi za poenotenje ureditve v različnih predpisih.

V vsakem primeru pa je potrebno v vseh stavbah dopustiti, da se lahko etažni lastniki za določitev upravnika in osnovno odločitev o tem odločijo za navadno večino.

#### **24. člen (sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev):**

V zvezi z določbo drugega odstavka ugotavljamo da etažni lastniki o upravniku običajno odločajo na sestanku ali zboru lastnikov in ne od vrat do vrat. Žal na sestankih nikoli ni popolnoma jasno kdo je glasoval pritrdilno in kdo odklonilno, še manj pa je jasno, koliko solastnikov ima posamezna etažna lastnina, saj na sestanek praviloma hodi le eden od solastnikov posamezne nepremičnine, ta pa praviloma nima s seboj pooblastila od solastnika (ga je pozabil doma, ga bo prinesel kasneje ...). Pooblastilo na zapisniku zato za takšne primere ni primerno. Posledično predlagamo, da se v tem delu opredeli, da mora biti pooblastilo pisno, na posebnem listu, veljavno pa je ko ga podpiše več kot polovica etažnih lastnikov po solastniških deležih.

Besedilo v četrtem odstavku »ob sklenitvi pa jo objavi na oglasni deski« je potrebno črtati. Pogodba namreč lahko vsebuje tudi določbe, s katerimi se ne smejo seznaniti drugi, ki prihajajo v stanovanjsko stavbo. Vse stanovanjske stavbe nimajo zaklenjenih oglasnih desk, zato bodo neznanci pogodbo v kratkem času po izobešenju odstranili (dosedanja praksa). V pogodbi so lahko navedeni tudi podatki, ki po predpisih o varovanju osebnih podatkov ne smejo biti javni.

Poleg tega ni čisto jasno, komu je objava na oglasni deski sploh namenjena, saj po en izvod pogodbe prejme vsak etažni lastnik. Vsebina pripomb k temu členu naj se smiselno upošteva pri vseh ostalih določbah, ki v nadaljevanju zakona določajo izobešanje na oglasno desko.

Postavlja se nam tudi vprašanje, če bo v skladu z določbo petega odstavka prejšnji upravnik svoje posle kljub odpovedi lahko oziroma moral opravljati še mesec dni po prenehanju pogodbe.

#### **26. člen (čas trajanja pogodbenega razmerja):**

Predlagana ureditev poslabšuje doseganje pravice etažnih lastnikov, ko se lahko zgolj ob upoštevanju odpovednega roka, ki je enak sedaj predvidenemu trimesečnemu, svobodno odločajo o menjavi upravnika. Ureditev prekomerno posega v pravico dispozitivnega urejanja pogodbenih razmerij, ko se stranke lahko svobodno dogovorijo o trajanju njihovega razmerij (231. člen celo posega v že sklenjena pogodbenega razmerja). Prisiljeno odločanje o upravniku na vsakih 5 let na drugi strani predstavlja nepotreben strošek, ko se ne ukvarja z dejanskimi potrebami stavbe po volji etažnih lastnikov, temveč se čas in sredstva upravljanja namenja za potrjevanje obstoječega pogodbenega razmerja. Tudi v primeru 3-letnega mandata v primeru novogradenj opozarjamo, da takšna omejitev ni primerna oz. je celo za same etažne lastnike škodljiva, saj prva tri leta upravljanja predstavljajo praktično ukvarjanje z uveljavljanjem napak in garancij zoper investitorja, tako da se bodo v praksi lažje pojavljala slamnata upravniška podjetja, ki jim bo »zaupano« upravljanje novih stavb s strani investitorja za prva tri leta, ko tudi poteče bančna garancija, saj se dolgoročno zainteresirani upravniki za 3 leta ne bodo izpostavljali težavnim ukvarjanjem z uveljavljanjem reklamacij, da bo njihov status kot upravnika po 3 letih avtomatično pod vprašajem. Prav tako je neustavno poseganje v že obstoječa pogodbenega razmerja v smislu 231. člena, ko se vse do sedaj sklenjene pogodbe, pretvorijo v pogodbe s 5-letnim mandatom.

Pripravlavec osnutka novega SZ-2 v spremnem gradivu navaja, da so se pokazale potrebe po nadgradnji in dopolnitvi obstoječih rešitev zakona, zlasti na področju upravljanja (soglasja, delitev stroškov, mandat upravnika), pri čemer ne navede razloga ali argumenta za vpeljavo omejenega mandata upravnikov. Če gre sklepati po objavah v medijih, naj bi bil razlog za omejitev časa trajanja pogodbenega razmerja v zahtevnosti izvedbe postopka odpovedi pogodbe upravniku. Po našem mnenju gre za nekaj posamičnih primerov, ki so zaradi medijske odmevnosti, dobili večjo težo kot jim sicer gre. Sami menimo, da vpeljavo omejenega mandata ni ne upravičena in tudi ne potrebna. Etažni lastniki se bodo morda res »izognili« prvemu koraku pri zamenjavi upravnika, tj. odpovedi, še vedno pa bodo potrebovali več kot 50 % soglasje za imenovanje in sklenitev pogodbe z novim upravnikom.

Ostaja tudi odprto vprašanje dokazovanja krivdnih odpovednih razlogov pred potekom mandata, ter kaj storiti v kolikor etažni lastniki želijo drugega upravnika npr. po 3 letih upravljanja.

Upoštevati je treba tudi čisto praktične posledice uveljavitve takšne rešitve. Ne znamo si predstavljati kakšno bo stanje pet let po uveljavitvi tega zakona. Kdo bo v roku pol leta napisal anekse za vse stanovanjske stavbe? Še večji problem bo nastal pri podpisovanju pogodbe ali aneksa s strani etažnih lastnikov. Ne predstavljamo si niti tega kako bo v roku tridesetih dni registrski organ registriral vse anekse ali pogodbe o opravljanju upravniških storitev v RS. Sprašujemo se če so določbe o obvezno omejenem mandatu sploh skladne z ustavo RS.

Obenem opozarjamo, da bi bilo treba v tretjem odstavku dopustiti, da se mandat podaljša tudi s sklepom zbora etažnih lastnikov.

Glede na vse navedeno odločno nasprotujemo obvezno omejenemu mandatu upravnika oziroma obveznosti, da morajo biti pogodbe o opravljanju upravniških storitev sklenjene za določen čas. Po našem mnenju morajo imeti etažni lastniki možnost z upravnikom razmerje skleniti tako za določen kot za nedoločen čas. V primeru, da bi pripravljavec kljub temu vztrajal pri sedanjem predlogu pa predlagamo, da se določi, da se pogodbeno razmerje samodejno

obnovi za naslednje obdobje, če etažni lastniki najmanj tri mesece pred potekom razmerja ne odpovejo. Popolna prekinitev pogodbe in njeno obnavljanje namreč po eni strani močno obremenjuje upravnika in etažne lastnike, po drugi strani pa pomeni veliko tveganje, da bo po izteku obdobja ogromno število stavb ostalo brez upravnika. Obenem poudarjamo, da bi lahko zmedo, povezano z odločanjem etažnih lastnikov glede zamenjave upravnika, lahko uredili na drug način. Že pred leti smo tako predlagali, da se za takšne primere predvidi enotne obrazce, ki bi odločanje etažnih lastnikov olajšali in zmanjšali možnosti sporov. Obenem pa bi gotovo nekatere težave odpravila uvedba konstitutivne narave vpisa v register upravnikov, kar osnutek SZ-2 tudi predvideva.

#### **27. člen (register upravnikov):**

Urejanje registra upravnikov v ničemer ne odstopa od dosedanje prakse na podlagi obstoječe ureditve, s tem da zgolj taksativno razdeljuje dosedanja praktična opravila registrskih organov, ne razrešuje pa vprašanja oz. ne ponuja ustreznega pravnega postopka, v katerem bi se hitreje in specializirano odločalo v sporih glede veljavnosti odpovedi in nove pogodbe o upravljanju. Vpisi v register zaradi navedenega še vedno nimajo statusa konstitutivnega vpisa kot pri zemljiški knjigi in dejansko predlagan predpis zgolj opisno povzema dosedanje delovanje organa, kar se je izkazalo za nepotrebno birokratsko delovanje, brez ustreznega varovanja pravic vpletenih deležnikov v tem postopku.

Predlog pripravljavcev je zasnovan v smeri dodatnega razvrednotenja registra upravnikov in registracijskega postopka samega, kar se je izkazalo že v dosednji praksi, pri čemer velja izpostaviti, da takšno informativno urejanje registracije upravnika niti ne sodi več v zakonsko materijo in bi jo zakonodajalec tudi popolnoma opustil, saj ne ureja nikakršnih razmerij med upravniki, etažnimi lastniki in ostalimi deležniki na področju upravljanja posamezne stavbe.

Z ozirom na dejstvo, da zgoraj izpostavljena razmerja v praksi obstajajo in s tem v povezavi tudi spori v povezavi z vprašanjem statusa upravnika, od česar je odvisno tudi nemoteno upravljanje stavbe, pa opozarjamo na odgovornost zakonodajalca, da sporna razmerja ustrezno uredi, kar podrobneje pojasnjujemo in predlagamo v nadaljevanju.

Register upravnikov stavb bi bilo torej potrebno urediti kot javno evidenco s konstitutivnim učinkom glede statusa upravnika posamezne stavbe, podobno kot velja za zemljiško knjigo na področju vodenja lastništva na nepremičninah. Z navedenim bi se izognili nezaželenim motnjam glede upravljanja stavbe, ki mora biti tudi v javnem interesu izvajano kontinuirano in nemoteno. Morebitne medsebojne zahteve med prejšnjim in novim upravnikom bi slednja lahko še vedno reševala v okviru praviloma dlje časa trajajočih sodnih postopkov, v kolikor bi se o slednjih ne bi bila sposobna sporazumeti, medtem ko bi status upravnika veljal samo za upravnika, ki je vpisan v register upravnikov in bi bilo tako zagotovljeno nemoteno upravljanje z vpisanim upravnikom v registru. Slednji bi se nasproti tretjim osebam izkazoval kot upravnik tudi na podlagi vpisa v register in ne bi bilo potrebno arbitrarno odločanje vsakega posameznika komu priznati status upravnika za konkretno stavbo. O morebitnih zahtevkih obligacijskega narave ali odškodninskih razmerjih med prejšnjim in novim upravnikom bi še vedno odločala sodišča v rednem postopku, medtem ko bi bilo z konstitutivnim vpisom v register upravnikov odpravljena negotovost pri upravljanju stavbe. Upošteva se navedeno in obstoj evidence GURS glede stavb, v katerih je obvezno imenovanje upravnika, torej predlagamo da se vzpostavi ustrezna evidenca registra upravnikov stavb, ki mora biti seveda primerno vodena in izpolnjena, kar je nenazadnje tudi v javnem interesu.

Poleg navedenega podajamo predlog, da se v izogib številnim sporom glede statusa upravnika med dvema zatrjevanima upravnikoma za isto stavbo zakonsko predvidi predhodno obvezno



reševanje v ustreznem mediacijskem postopku (lahko tudi v okviru Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS), pri čemer imata obe sprti strani v primeru neuspešne mediacije svoj spor možnost nato reševati tudi v okviru rednega sodnega postopka pred pristojnim sodiščem. Z navedenim bi zagotovili dvig in poenotenje standardov med udeleženci na trgu na področju upravljanja stavb ter s slednjim zagotovili skladnejše delovanje trga in zmanjšanje sodnih sporov med udeleženci. Ob tem opozarjamo, da mora biti takšen postopek urejen tako, da bo zagotavljal učinkovito in hitro reševanje sporov, v nasprotnem primeru lahko prispeva k še dodatnemu podaljšanju postopkov.

V kolikor se ne vzpostavi register upravnikov z ustreznim pravnim postopkom, ki bi zagotavljal konstitutivne pridobitve statusa upravnika, naj se register deklaratorne narave odpravi, saj vnaša zgolj zmedo med etažne lastnike in tudi deležnike na področju upravljanja stavbe.

### **28. člen (vpis v register)**

Opozarjamo, da morajo biti pristojnosti registrskega organa (v tem primeru upravne enote) določene zelo natančno, saj sicer ne bo zagotovljeno učinkovito vodenje registra, s tem pa tudi učinkovito upravljanje stavb. Po našem mnenju besedilo predmetnega člena tega pogoje ne izpolnjuje, zato ga je potrebno ustrezno dopolniti.

### **29. člen (izbris iz registra)**

Beseda »starega« naj se zamenja z besedo »prejšnjega« ali s katero še ustreznjšo.

### **31. člen (pooblastila in obveznosti):**

Glede na besedilo 3. točke prvega odstavka naj bi upravnik sam opravljal redna vzdrževalna dela manjše vrednosti, kar pa ni točno. Upravnik **skrbi za izvedbo** rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti (kar izhaja tudi iz besedila 33. člena), dela pa opravljajo tretje osebe, ki za svojo storitev tudi zaračunajo. Ta storitev in material nista zajeta v ceni upravljanja (npr. menjava žarnice kot storitev in žarnica kot dobavljeni material). Zato bi bilo ustrezno, da se ohrani obstoječa dikcija iz SZ-1 in zapiše, da upravnik »**skrbi za izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti**« namesto »opravlja redna vzdrževalna dela manjše vrednosti«. Glede na to naj se tudi v drugem odstavku 33. člena doda stavek »**Stroški rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti bremenijo etažne lastnike.**«, kot je zapisan že v SZ-1. V kolikor je zapisano tako, kot izhaja iz Osnutka, je namreč moč razumeti, da so to stroški upravnika, ki jih ne more niti predvideti in zajeti v ceni upravljanja.

Opozarjamo tudi na nejasnost določb glede obveznosti upravnika, saj je glede na 31. in 34. člen dolžan opravljati manjša vzdrževalna dela, po drugi strani pa je sklenjena pogodba o upravljanju nična, v kolikor ne predloži cenika za opravljena dela.

Glede na navedeno predlagamo, da vsaj pristojnost upravnika glede rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti ne predstavlja obveznosti upravnika, ampak njegovo pooblastilo kot izhaja tudi iz določb Stvarnopravnega zakonika.

Upravnik po trenutnih tako slovenskih kot tudi mednarodnih računovodskih standardih ni zavezan in ne more izdelovati in voditi računovodskih izkazov za vsako stavbo posebej glede poslov obratovanja in vzdrževanja stavbe. To je mogoče opravljati zgolj v primeru upravljanja storitev računovodskega servisa za skupnost etažnih lastnikov kot tudi pravno formalno registrirano pravno osebo, kar pa v primeru upravljanja stavbe s strani upravnika ni podano. Mogoče je samo revidiranje analitičnih evidenc o stanju depozitov denarnih sredstev rezervnega sklada s stanjem slednjih v bankah.

Določba drugega odstavka je po našem mnenju nepotrebna in celo nedopustna, saj ni nobenega razloga, da bi upravnik celotno upravljanje stavbe prenesel na tretjo osebo, celo brez soglasja etažnih lastnikov. To bi v praksi pomenilo, da je lahko dejanski upravnik stavbe nekdo, ki ga lastniki niso izbrali, hkrati pa to ni razlog za izredno odpoved pogodbe. Po našem mnenju lahko

ostane, tako kot do sedaj, ta možnost zgolj za opravljanje določenih poslov.

Predlagamo, da se besedilo četrtega odstavka spremeni in dopolni tako, da glasi:

*»upravnik je na podlagi tega zakona pooblaščen za pridobivanje in obdelavo osebnih podatkov, ki jih je dolžan zbirati, voditi in posredovati pristojnim organom v skladu s tem zakonom ali če jih potrebuje za opravljanje svojih nalog.«*

### **32. člen (načrt vzdrževanja stanovanjske stavbe):**

Pri opredeljevanju sestavin načrta vzdrževanja v drugem odstavku bi bilo potrebno med te vključiti tudi: *»potrebno tehnično dokumentacijo, strokovni nadzor in druga potrebna opravila«* brez katerih se načrta vzdrževanja ne da realizirati. Če nekih vzdrževalnih del, predvidenih z načrtom vzdrževanja, ni možno izvesti brez projektne dokumentacije in strokovnega nadzora, je takšen načrt, po našem mnenju, škodljiv za pomanjkljiv načrt. Zato je ti dve sestavini (in tudi morebitne druge potrebne sestavine, sploh pa kolikor so le-te povezane s stroški) skupaj z njihovim stroškovnim ovrednotenjem potrebno »vključiti« v načrt vzdrževanja.

Opozarjamo tudi na določbo 3. alineje drugega odstavka, saj upravnik nikakor ne more pripravljati ocene finančnih posledic za posameznega etažnega lastnika, ampak zgolj za celotno stavbo. Poleg tega je bilo stališče informacijske pooblaščenke, da se tabele nezapadlih obveznosti posameznih etažnih lastnikov ne sme dajati vsem etažnim lastnikom, zato bi bila lahko takšna obveznost tudi v nasprotju s predpisi o varovanju osebnih podatkov. Predlagamo, da se glede tega pridobi tudi uradno stališče informacijske pooblaščenke.

Glede »enkratnega« plačila etažnih lastnikov v tretjem odstavku ni jasno, ali je mišljeno enkratno plačilo v rezervni sklad ali enkratno plačilo na mesečnih položnicah za izvedeno storitev izvajalcu. Kadar gre za gradbena dela, se ta običajno plačujejo po izstavljenih začasnih situacijah in izstavljeni končni situaciji glede na opravljena dela.

Navedeni člen določa, da se denarna sredstva za vzdrževalna dela zagotovijo z enkratnim plačilom etažnih lastnikov oziroma z višjimi mesečnimi vplačili v rezervni sklad. Dejstvo pa je, da so stroški energetskih prenov streh in fasad večstanovanjskih stavb zelo visoki in jih ni mogoče plačati na predlagana dva načina. Potrebno bi bilo zakonsko omogočiti tudi mesečno obročno odplačilo izvajalcu iz sredstev rezervnega sklada, pri čemer ne gre za najem kredita v breme rezervnega sklada.

### **33. člen (redna vzdrževalna dela manjše vrednosti):**

Predlagamo, da se redna vzdrževalna dela manjše vrednosti opredeli bolj natančno, saj je to vprašanje pogosto predmet različnih sporov. Zato je jasna opredelitev zelo pomembna zaradi težav pri dokazovanju in izterjavi. Smiselno bi bilo pri tem razmisliti tudi o določenih pristojnostih nadzornega odbora, s čimer bi v določenem delu zagotovili še večjo legitimnost izvedenih del.

Sicer pa bi določba morala vsebovati tudi intervencijska dela oziroma popravila, s katerimi se prepreči škoda in nevarnost za zdravje in življenje ljudi.

Smiselno bi bilo tudi na tem mestu določiti kako je s črpanjem sredstev rezervnega sklada za ta dela.

### **34. člen (sklepanje pravnih poslov s tretjimi osebami):**

V zvezi z določbo prvega odstavka v povezavi z določbo 37. člena opozarjamo, da je potrebno etažnim lastnikom dopustiti večji vpliv na izbiro izvajalca, obenem pa je nujno v tem delu v takšnih primerih upravnika razbremeniti odgovornosti. Pogosto namreč upravnik in etažni lastniki glede izbire najugodnejše ponudbe ne bodo našli skupnega jezika. Prav je, da v tem primeru po postopku, ki ga predvideva 37. člen, obvelja odločitev etažnih lastnikov. Obenem pa v tem primeru upravnik ne more biti odgovoren za izbiro tretje osebe, ampak lahko odgovarja zgolj za pravilno izvedbo postopka, kar podrobneje določa peti odstavek 37. člena.

V zvezi z določbo tretjega odstavka menimo, da bi moral pripravljavec v čim večji meri upoštevati Splošno uredbo o varstvu podatkov (GDPR). Dobavitelj za samo sklenitev pogodbe ne potrebuje

vseh navedenih podatkov etažnih lastnikov (treba se je zavedati, da je v stavbah ogromno dobaviteljev in izvajalcev) in menimo, da gre v takem primeru za prekomeren poseg v zasebnost posameznikov – fizičnih oseb. Tudi predlog zakona v istem členu določa, da upravnik sklepa pravne posle v imenu in za račun etažnih lastnikov, pri čemer potrebuje pravni posel navedbo »Etažni lastniki« skupaj z navedbo naslova stanovanjske stavbe. V primeru neplačnikov pa dobijo izvajalci/dobavitelji pravni interes za tak podatek, pred tem pa ga po našem mnenju ne potrebujejo in je v nasprotju z GDPR. Predlagamo, da tudi v tem primeru pripravljavec pridobi stališče Informacijske pooblaščenke.

### **35. člen (prepoved dogovora o solidarni odgovornosti etažnih lastnikov)**

Besedilo drugega odstavka je nerazumljivo in bi moralo biti zapisano bolj razumljivo za naslovnika. Problem vidimo tudi v tem, da določba etažnim lastnikom dejansko preprečuje, da bi v okviru rezervnega sklada zbirali več sredstev, saj gre v tem primeru dejansko vedno za solidarno odgovornost plačnikov tudi za obveznosti tistih etažnih lastnikov, ki v rezervni sklad ne vplačujejo.

### **36. člen (samostojno opravljanje poslov vzdrževanja in obratovanja stanovanjske stavbe):**

V prvem odstavku je pogoj za veljavnost pogodbe o upravljanju priložitev cenika, v nasprotnem primeru je pogodba o upravljanju nična. Takšna pravna sankcija je povsem neustrezna, saj je bistvo pogodbe v tem, da se stranki v njej dogovorita katere naloge bo na podlagi pogodbe opravljal upravnik stavbe in po kakšni ceni, medtem ko so storitve, ki niso zajete v pogodbi o upravljanju, lahko samo predmet ločenega naročila izven pogodbe o upravljanju in takšne storitve po ceniku torej sploh niso predmet pogodbe in ne morejo vplivati na njeno veljavnost. Poleg tega se cenik v času trajanja pogodbenega razmerja lahko spreminja. V drugem odstavku je povsem nepotrebno omenjanje, kaj se lahko upravnik in etažni lastniki dogovorijo s pogodbo o upravljanju, saj glede tega velja pogodbeni svoboda in kar ni izrecno prepovedano je torej dovoljeno, seveda pa ni primerno v zakon naštevati vse primere, ki so dovoljeni v okviru pogodbene svobode.

### **37. člen (zbiranje ponudb):**

Naša generalna pripomba je, da je postopek zbiranja ponudb v predmetnem členu urejen premalo natančno in določno. Po našem mnenju vprašanje veliko bolje ureja veljavni Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, ki pa po uveljavitvi SZ-2 ne bi več veljal.

Predlagamo, da se pri zbiranju ponudb dopusti tudi kakšen drug princip izbire, naprimer možnost uporabe spletnih licitacij, licitacijo z zniževanjem cene ali kaj podobnega, saj uporaba modernih orodij lahko bistveno olajša in poenostavi zapletenost postopkov. V zvezi z drugim odstavkom opozarjamo, da bi morala biti predvidena tudi možnost, da v stanovanjski stavbi ni imenovan niti nadzorni odbor niti predstavnik etažnih lastnikov, saj je takšnih primerov v praksi precej. Tudi glede postopka ni jasno kolikokrat se ta lahko ponovi v primeru nesoglasij. Predvideti bi bilo treba učinkovit zaključek postopka, pri čemer mora biti končna odločitev v primeru nesoglasij prepuščena etažnim lastnikom.

Izpeljava postopka zbiranja ponudb in njihove izbire je vezana na soglasje nadzornega odbora. Ker je nadzorni odbor kolektivni organ, lahko pri tem prihaja do neodločenosti ali nasprotujočih si stališč, zaradi česar soglasje ne bo podano. Zakaj je v petem odstavku torej zgolj upravnik tisti, ki je odgovoren za pravilno in smotno izvedbo postopka in preverjanje najugodnejše ponudbe. Odgovornost zgolj upravnika je v nasprotju s tem, da v postopku lahko izključujoče odloča nadzorni odbor in ključno preprečuje njegovo izpeljavo. Ob tem opozarjamo, da bi morala biti določba petega odstavka zapisana veliko bolj jasno in nedvoumno, saj je v zvezi s tem lahko precej nejasnosti. Opozarjamo tudi na določbo 33. člena in naše pripombe k navedenemu členu.

### **38. člen (izstavljanje obračuna stroškov):**

V prvem odstavku naj se besedi *«ločeno»* črtata, ker bodo sicer etažni lastniki smatrali, da jim bo moral vsak upravnik mesečno izstavlјati na dveh ločenih obrazcih. Sedaj je na istem obrazcu poleg razdelilnika stroškov prikazano tudi stanje rezervnega sklada.

Predlagamo tudi da se v drugem odstavku besedilo *»za celotno stanovanjsko stavbo«* nadomesti z besedilom *»na vse porabnike«*, saj se lahko posamezne stroške deli na uporabnike ene ali več stavb.

Obračun stroškov rezervnega sklada naj bi v skladu s tretjim odstavkom vseboval tudi navedbo vseh terjatev rezervnega sklada. Prosimo za natančnejšo obrazložitev pripravljavca, kaj so vse terjatve rezervnega sklada. Če je pripravljavec imel v mislih skupni znesek vseh zapadlih terjatev rezervnega sklada na določen dan, naj se tako v zakon tudi zapiše. Navedba vseh posameznih terjatev rezervnega sklada po dolžnikih pa bi bila za sam obračun stroškov rezervnega sklada lahko preobširna.

V tretjem odstavku naj se poleg tega besedilo *»in v tekočem koledarskem letu«* črta, ker bi z ohranitvijo tega besedila v stavbah morali vsak mesec prikazovati porabo v teku celega leta. Sedaj vsakemu lastniku upravnik mesečno poda poročilo o porabi sredstev rezervnega sklada v preteklem mesecu in stanje sredstev na zadnji dan v mesecu za katerega je izdelan obračun. V letnem poročilu pa je zajeta vsa poraba sredstev za celotno leto in stanje sredstev na koncu leta. Predlagamo, da se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

*»Za vodenje rezervnega sklada in poročanje o stanju rezervnega sklada ima upravnik pravico zaračunati nadomestilo.«*

Ugotavljamo namreč, da je za navedene podatke potrebna sprememba oz. dograditev računalniškega programa in več dela, kar za upravnike predstavlja izreden strošek.

### **39. člen (zbiranje sredstev in plačevanje obveznosti):**

V skladu z bančno zakonodajo lahko upravnik odpre fiduciarni račun zgolj v svojem imenu. V obrazložitvah Osnutka uvedbe posebnih bančnih računov za rezervni sklad za vsako stavbo posebej ni nikjer argumentirano obrazloženo na kakšen način bo sprememba zagotavljala bolj transparentno in zakonito vodenje in porabo sredstev rezervnega sklada. Prelivanje sredstev bo še vedno mogoče, nadzor nad prelivanjem bo imel še vedno izključno imetnik bančnega računa. Tudi bančna, računovodska in finančna zakonodaja ne predpisuje odpiranje več bančnih računov kot način za zagotavljanje transparentnega in zakonitega poslovanja, temveč predpisuje spoštovanje računovodskih in knjigovodskih standardov in predvsem nadzor nad izvajanjem letih. Največja posledica tega določila bo tako povečanje bančnih stroškov, ki pa niso samo stroški odpiranja bančnega računa, temveč tudi stroški vodenja bančnega računa, stroški prilivne in odlivne bančne provizije, ki se bodo s povečanjem bančnih transakcij bistveno povišali, poleg administrativnih stroškov in stroškov informatike.

Vodenje knjigovodske evidence za vsako večstanovanjsko stavbo in vodenje sredstev na posebnem bančnem računu (vrsta TRR-F), kot to določa sedanja stanovanjska zakonodaja je povsem dober nastavek za nadgradnjo v smislu učinkovitega nadzora nad porabo sredstev rezervnega sklada. Pri tem se sklicujemo tudi na inšpekcijski organ, ki pri upravnikih, ki to izvajajo v popolnosti na način, kot to določa navedena stanovanjska zakonodaja ni ugotovila nepravilnosti. Da se zagotovi resnična varnost sredstev rezervnega sklada obstajajo bistveno bolj učinkoviti načini kot npr.:

- obvezno zavarovanje teh sredstev pri zavarovalnici,
- obvezno kvartalno poročanje o prilivih in porabi sredstev v določenem obdobju, npr. na portal ministrstva ali inšpekcijskega organa kot primer obveznega pobota,
- predpisani obvezni knjigovodski standardi za vodenje knjigovodske evidence sredstev rezervnega sklada in porabo teh sredstev,
- ustanovitev agencije za nadzor po vzoru zavarovalnic in bank,

- obvezna potrditev poročila o vodenju in porabi iz strani zunanjega neodvisnega nadzornega strokovnjaka po vzoru revizijskih hiš.

Odpiranje novih posebnih bančnih računov ločenih po stavbah torej samo po sebi nikakor ne more zagotoviti varnega poslovanja, zato se je potrebno izogniti dodatnim stroškom poveznimi z bančnimi računi, ki jih bodo na koncu nosili etažni lastniki ali rezervni sklad in poudarek nameniti knjigovodskemu načinu zagotavljanja varnosti kot je to urejeno v vseh drugih poslovnih in davčnih evidencah preko nadzornih mehanizmov v drugih organizacijah, ki razpolagajo s finančnimi sredstvi v tujem imenu in računu.

Enako velja glede predloga uvedbe posebnih bančnih računov za sredstva obratovanja in vzdrževanja, saj bo razumljivo končni efekt te dopolnitve prav tako večje finančno breme za lastnike. Stroški odpiranja teh računov so manjši del stroškov, ki bodo torej dodatno nastali. Največji stroški bodo bančni stroški vodenja in transakcij. Vsak tak bančni račun stavbe bodo bremenili mesečni stroški vodenja bančnega računa, stroški prilivov na bančni račun vsakega etažnega lastnika, ki nima bančnega računa pri isti banki, stroški odlivov plačevanja računov dobaviteljev za vsako naknadno plačilo zamudnikov in tudi stroški napačnih nakazil, ki jih bo z odprtjem toliko bančnih računov najmanj 25% več. Banke za te stroške običajno ne izstavljajo računov temveč takoj ob transakciji izvedejo izplačilo z bančnega računa. Takoj se pojavi vprašanje kako se bo na bančnem računu zagotovilo dovolj sredstev za tekoče bančne stroške, ki jih bo banka takoj počrpala, da ne bi zaradi njih prihajalo do nezadostnega plačevanja ostalih dobaviteljev. Velja opozoriti tudi na to, da bi se tudi te obveznosti do bank načeloma morale poravnati glede na prejeta plačila s strani etažnih lastnikov, kar pa v tem trenutku ni običajno. Naslednje vprašanje je kako se bo plačeval mesečni račun dobavitelja, ki je izstavljen za celo sosesko v kateri bo odprtih več bančnih računov za več stavb. Pripravlavec kot razlog za uvedbo navaja varnost teh sredstev, ki pa samo z dodatnimi stroški nikakor ni zagotovljena.

Če je namen te spremembe zagotavljanje transparentnega plačevanja računov dobaviteljev, čemur so ta sredstva v osnovi namenjena, potem za to obstajajo bistveno boljši načini. Tukaj se nam navedene spremembe zdijo zelo omejujoče, ter povezane z dodatnimi stroški. Predvsem predlagamo, da bi etažni lastniki imeli možnost pri dobavitelju preveriti plačilo zapadlih obveznosti, saj gre za premoženje etažnih lastnikov, za katerega se morajo tudi aktivno angažirati.

Če pa je namen te spremembe zagotavljanje zbranih sredstev, ki se namensko zbirajo poleg rezervnega sklada, potem je način uvajanja posebnih bančnih računov napačno zastavljen, saj to niso skupna sredstva vseh lastnikov ampak posamezna sredstva tistega lastnika, ki jih je vplačal in bi morali za vsakega lastnika odpreti poseben račun. Dejansko je torej ta sprememba povsem nedefinirana in povsem brez namena ter jasnega cilja.

Odpiranje novih posebnih bančnih računov ločenih po stavbah samo po sebi torej nikakor ne more zagotoviti varnega poslovanja. Zavaljo nepotrebne bremenitve uporabnikov in vnašanja dodatne zmede na področju imetništva prostovoljnih sredstev posameznih lastnikov in plačevanja računov dobaviteljem, je potrebno najprej jasno definirati namen in cilj zelenega stanja in šele nato sprejeti primeren ukrep. Obstajajo namreč nadzorni mehanizmi, ki so jih dolžne zagotavljati podobne finančne organizacije, ki so bolj učinkoviti pri zagotavljanju varnosti sredstev etažnih lastnikov kot je predlagani.

Dodatno ugotavljamo da banke poznajo samo ene vrste fiduciarnih računov, to so računi notarjev in odvetnikov, ki so namenjeni hrambi denarja posameznih strank. Račun rezervnega sklada je »kvazi« fiduciarni račun, ki je namenjen zbiranju denarja rezervnega sklada. Zato bi

morali, ob vsaki nevarnosti, ko bi morala država jamčiti za denar na računu, banki z imeni vplačnikov dokazovati, da je na računu denar posameznih etažnih lastnikov in upravnik ga položil na račun v njihovem imenu. Zato je bančni račun za rezervni sklad neka vrsta fiduciarnega računa. Fiduciarni račun za sredstva iz naslova obratovanja ne obstaja (vsaj po naših informacijah) in glede na pravila bank verjetno tudi ne bo obstajal.

Predlagamo tudi, da se izrecno določi, da so stroški odprtja in vodenja računa, stroški transakcij na računu, stroški ležarine in drugi stroški, povezani z banko in TRR stroški etažnih lastnikov, saj bodo v nasprotnem primeru glede tega obstajale različne razlage, ki bodo ustvarjale dodatna nesoglasja in spore. Bistveno se bodo povečali tudi stroški administriranja na strani upravnikov.

Predlagamo tudi, da se 4. odstavek korektnije glasi:

*»Zbrana sredstva iz naslova obratovanja, vzdrževanja in rezervnega sklada se lahko porabijo samo namensko v skladu z zakonodajo.«*

Z ozirom na posledice Osnutka, ki bodo predstavljale enormno povečanje transakcijskih stroškov za etažne lastnike, ko bodo plačevali mesečno svoje obveznosti na tri ločene račune, predlagamo, da se ohrani obstoječa ureditev, ki je povsem ustrezna, kot je bilo pojasnjeno že zgoraj, pri čemer je dodatno odpiranje v okviru pogodbene svobode mogoče posebej dogovoriti s pogodbo o upravljanju, v kolikor bi etažni lastniki bili pripravljeni prevzemati večja bremena v povezavi z transakcijskimi stroški.

V kolikor bo pripravljavec kljub temu vztrajal pri odpiranju ločenega računa za sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja, pa predlagamo, da se prvi odstavek dopolni z besedilom: *»slednjega le, če etažni lastniki to zahtevajo«*. Drugi odstavek pa se posledično spremeni tako, da se glasi: *»Etažni lastniki zbirajo sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja na upravnikovem transakcijskem računu vse do tedaj dokler se s pogodbo o upravljanju upravnških storitev ne določi, da mora upravnik za njihovo stavbo odpri ločen račun za sredstva obratovanja, vzdrževanja ter upravljanja.«*

#### **40. člen (poravnava zapadlih obveznosti):**

V tem delu gre ponovno za poseg v svobodno gospodarsko pobudo, ko lahko kdorkoli plača za drugega ali odkupi terjatev od upnika. V tej točki ni nikakršnega cilja in razloga, ki bi bil vezan na varovanje pravic etažnih lastnikov, položaj rednih plačnikov celo poslabšuje, saj kljub njihovem plačilu lahko ostane dobavitelj nepoplačan, s tem pa se vzpostavi tveganje nadaljnjega sodelovanja z dobavitelji/izvajalci. Upošteva je pojasnjeno je seveda predlog tudi v nasprotju z varovanimi ustavnimi pravicami oz. v nasprotju z Ustavo in s tem predmet morebitne presoje Ustavnega sodišča RS, v kolikor to ne bo že prej ustrezno upoštevano v nadaljnjem procesu priprave in sprejemanje zakona. Enako velja za 41. člen Osnutka, ki se navezuje na 40. člen.

Pripravljavec očitno ni predvidel posledic, ki bi z uveljavitvijo takih določb nastale. Opozarjamo tudi na dodatne bančne stroške za vodenje računov, izdelavo obračunov, za nakazovanje tudi manjših zneskov, itd., ker bodo taki stroški bremenili etažne lastnike. V prvem odstavku je določeno, da mora upravnik brez odlašanja izpolniti denarne obveznosti tretjim osebam glede na prejeta plačila od posameznega etažnega lastnika oziroma najemnika.

Določba brez odlašanja pomeni prenakazilo še isti ali naslednji delovni dan. Pripravljavec se gotovo ne zaveda kaj bi to pomenilo, če se za vsako stavbo odpre ločen transakcijski račun za stroške vzdrževanja obratovanja in upravljanja. Posledica bi bila, da bi zaradi take določbe zakona upravnik moral nakazovati posameznim dobaviteljem in izvajalcem storitev tudi zneske, ki znašajo manj kot 1 evro. Kako bi izvajalec ali dobavitelj v takšnih primerih opravil izterjavo minimalnih zneskov od posameznega etažnega lastnika, če zalaganje sredstev s strani upravnika ne bo dovoljeno? Ali bo v tem primeru potrebno zahtevati od sodišča, da bo sprejemalo predloge

za izvršbo tako majhnih zneskov?

Opozarjamo tudi na bistveno povečanje števila sodnih postopkov, saj v tem trenutku upravnik izvršbe vlaga za vse obveznosti do dobaviteljev skupaj, ob sprejetju takšnega predloga pa bi vsak dobavitelj vlagal izvršbe do neplačnikov, kar bi približno podeseterilo število sodnih postopkov. V primeru, da bi se dobavitelji odločali, da zaradi nizkih dolgovanih zneskov vlaganje izvršb ni smiselno, pa bi izpadle prihodke nedvomno prelili v višje cene, s čimer bi dosegli povsem nasproten učinek od želenega. Poleg tega bi takšna rešitev bistveno vplivala na povečanje plačilne nediscipline.

#### **41. člen (neporavnava zapadlih obveznosti):**

Novo predpisane obveznosti tretje osebe-dobavitelja so neživljenjske, roki prekratki, tudi sicer pa je predlagano besedilo vprašljivo glede na določbe GDPR. Glede na predpisane nove obveznosti dobaviteljev ter prepoved zalaganja stroškov s strani upravnikov obstaja možnost, da bodo dobavitelji povišali cene svojih storitev ali pa celo ne bodo več želeli opravljati poslov za večstanovanjske stavbe. V težavah pa se bo potem znašel tudi upravnik, ki brez lastne krivde ne bo mogel zagotoviti izvrševanja poslov za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe. Določba o prepovedi zalaganja upravnikov in posledično plačevanje dobaviteljev po prilivih se bo tako v praksi zagotovo izkazala v največjo škodo ravno etažnim lastnikom. Posledice takšne določbe pa bodo precejšnje tudi za etažnega lastnika neplačnika, ki bo namesto ene same izvršbe od upravnika tožen od vsakega dobavitelja posebej, kar bo za etažnega lastnika neplačnika predstavljajo tudi bistveno višje stroške sodnih postopkov. Pri tem nekatere javne službe zahtevajo plačilo, za zagotavljanje nemotene dobave, v celoti, ne glede na prilive etažnih lastnikov – npr. dobava električne energije, vode... Navedeno so osnovne dobrine, do katerih imajo etažni lastniki pravico, ob neplačilu opravljene storitve v celoti pa so strani dobaviteljev grožnje po odklopu. Navedeno je potrebno urediti v smeri, da kolikor je vsaj delno poravnano za posamezne etažne lastnike, ni možen odklop za vse etažne lastnike.

#### **43. člen (poročanje etažnim lastnikom):**

V prvem odstavku bi bilo nujno določiti, da je izdelava dodatnega poročila plačljiva. Predlagamo, da se doda besedilo:

*»Upravnik je za pripravo vsakega dodatnega poročila upravičen do plačila v znesku, ki ga določi v svojem ceniku.«*

Priprava poročila o upravnikovem delu je tudi sicer lahko podvržena zgolj objektivnim kriterijem, ki morajo biti predpisani, kaj mora poročilo vsebovati. Zadnja alineja drugega odstavka vpljuje povsem neopredeljene kriterije glede napačnih ali nerazumljivih podatkov, kar predstavlja celo razlog za zavrnitev poročila s strani etažnih lastnikov in s tem razlog za izredno odpoved. Razlog za izredno odpoved pogodbe o upravljanju prav gotovo ne more biti subjektivno dejanje pogodbene stranke, ki zoper nasprotno pogodbeno stranko nato uveljavlja krivdno odpoved zaradi tega dejanja (zavrnitve poročila). Enako je posledično neustrezen 49. člen, ki ponavlja razloge za izredno odpoved pogodbe.

V zvezi s tem najprej predlagamo, da se etažni lastniki s poročilom zgolj seznanjajo in ga ne potrjujejo. V nasprotnem primeru je nujno, v izogib primerom »pavšalnega« zavračanja poročila o upravnikovem delu, zaradi ugotovitve, »da so podatki napačni ali nerazumljivi«, predvideti pisno utemeljitev zavrnitve. V dosednji praksi se je dogajalo, da nekateri lastniki tudi kvalitetno izdelanega poročila niso sprejeli, ker so zahtevali dopolnitve poročila, ki jih upravnik ni bil dolžan izdelati. Upravnik je dolžan v poročilu podati vse podatke o poslovanju v preteklem letu in če to stori ni podlage za njegovo razrešitev. Poleg tega pa vsi etažni lastniki in najemniki v obračunu prejmejo vse podatke o poslovanju v preteklem mesecu in s tem tudi o realizaciji sklepov, zato predlagamo, da se peti odstavek triinštiridesetega člena Osnutka črta.

#### **45. člen (vpogled v listine):**

V prvem odstavku je potrebno določiti, da se mora etažni lastnik dogovoriti za čas njegovega obiska, ker bo sicer prihajalo do sporov zaradi odsotnosti pristojnega delavca, s tem ne bo mogel opraviti vpogleda, dobiti kopije listin, itd.

Iz določbe drugega odstavka pa ni jasno, kakšno soglasje etažnih lastnikov mora biti pridobljeno za elektronsko objavo in za posredovanje listin v elektronski obliki – navadno večinsko, soglasje vseh, ali le tistih, ki naj bi se jim podatki posredovali. Prav tako ni jasno, kdo naj bi imel dostop do elektronske objave listin. V vsakem primeru predlagamo, da se črta možnost, da se listine posreduje v elektronski obliki, saj je temu zadoščeno že z elektronskim vpogledom. Besedilo »v kolikor se etažni lastniki s tem strinjajo« pa se lahko nadomesti z besedilom »v kolikor je tako dogovorjeno v pogodbi o opravljanju upravniških storitev«. Poleg tega pa se postavlja vprašanje, če je takšna rešitev sklada s predpisi o varovanju osebnih podatkov.

#### **46. člen (revizija nad upravnikovim delovanjem)**

V določenih delih bi moralo biti to pristojnost inšpekcije. Poleg tega poudarjamo, da se v okviru takšne revizije lahko pregledujejo samo posli, ki se nanašajo na poslovanje stavbe teh etažnih lastnikov.

Poleg tega ugotavljamo, da je nova določba zelo nejasna, saj ne nudi odgovora na nekatera pomembna vprašanja:

- Kdo lahko po odločitvi etažnih lastnikov izvaja revizorske nadzore?
- Kakšna bo morala biti utemeljena pobuda, da ne bi prihajalo do zlorab, v smislu anonimnih prijav in večkratnih revizij?
- Iz katerih sredstev se poravnajo stroški takšnega nadzora?
- Kdo in na kakšen način bo nosil odgovornost, če revizorski pregled ne bo pokazal nepravilnosti, upravnik pa bo za revizijo namenil svoj službeni čas?
- Kako in od koga lahko v primeru iz prejšnje alineje zahtevajo povrnitev stroškov etažni lastniki, ki se z revizijo niso strinjali?
- Kako lahko upravnik uveljavlja povrnitev stroškov, ki mu bodo nastali s sodelovanjem pri revizorskemu pregledu, ipd?

#### **47. člen (izpolnjevanje obveznosti)**

Obveznosti lastnikov so preozko določene. Morali bi dodati še vsaj obveznost sprejemanja odločitev in imenovanja predstavnikov oziroma nadzornega sveta za izvedbo opravil, pri katerih po zakonu sodelujejo. Pripravljaivec naj razmisli tudi o obvezni udeležbi etažnih lastnikov na zborih etažnih lastnikov.

#### **49. člen (izredna odpoved pogodbe o opravljanju upravniških storitev)**

Vsebino četrte alineje prvega odstavka je treba zapisati bolj jasno. Nejasna je tudi določba glede izvajanja določenih sklepov dvakrat letno. Ker je na tako nejasno določbo vezana sankcija izredne odpovedi pogodbe, to ni sprejemljivo oziroma bi v praksi povzročalo spore.

#### **50. člen (upravnikova odpoved pogodbe):**

Najprej v skladu z našimi dosedanjimi stališči predlagamo, da se črta obveznost objave na oglasni deski. Pripravljaivec je v zadnjem stavku zapisal, da odpovedni rok prične teči z dnem, ko odpoved objavi na oglasni deski. Navedeni stavek v teoriji sicer vzdrži, v praksi pa tega ni mogoče dokazati. Tudi če bi upravnik fotografiral objavo na oglasni deski, bi bila fotografija le dokaz, da je bila odpoved na oglasni deski dejansko objavljena, ne pa tudi, kdaj je bila objavljena. Glede na navedeno predlagamo, da se zapiše:

*»Odpovedni rok prične teči z dnem, ko je odpoved sporočena na zboru etažnih lastnikov oziroma z dnem, ki ga upravnik navede v odpovedi, ki je oddana v hišne predalčnike.«*



#### **51. člen (obveznosti upravnika ob prenehanju upravljanja):**

V predlagani ureditvi niso razrešene dileme, ko prejšnji upravnik še tudi po prenehanju pogodbe prejema plačila zamudnikov, ki pa jih ne more več veljavno nakazati dobaviteljem/izvajalcem v skladu s prejetim plačilom, temveč novemu upravniku. Za izpolnitev obveznosti nakazila vseh teh sredstev ne zadošča en dan, kot je prevedeno v osnutku, temveč terja obsežnejšo obravnavo, za kar bi bil primeren rok izpolnitve vsaj 30 dni. Predlagana ureditev tudi ne rešuje vprašanja, kaj se zgodi z denarjem zbranih sredstev rezervnega sklada, če etažni lastniki ne imenujejo novega upravnika stavbe in prav tako ne, kaj se zgodi z listinami stavbe, ki jih prejšnji upravnik ob prenehanju upravljanja ne more predati ne novemu upravniku in ne pooblaščenemu etažnemu lastniku, ker slednja s strani etažnih lastnikov nista bila imenovana. Na tem mestu zakon povsem zanemari varovanje osnovnega z zakonom priznanega javnega interesa, da se zagotavlja kontinuirano upravljanje s stavbo.

Ustaljena praksa je, da prejšnji upravnik opravi obračun in plačilo obveznosti za mesec, v katerem je še bil v pogodbenem razmerju z etažnimi lastniki. Tako eno kot drugo se izvede v mesecu, ko je pogodbeno razmerje med etažnimi lastniki in (prejšnjim) upravnikom dejansko prenehalo. Končnega obračuna, predvidenega s prvim odstavkom 51. člena osnutka tako ni možno izdelati v roku 15 dni, saj je treba najprej ugotoviti, kako so etažni lastniki poravnali prefakturirane obveznosti in te plačati dobaviteljem.

Tretji odstavek je nesmiseln, ker morajo biti ta sredstva takoj prenakazana, pa tudi sicer bodo po našem mnenju računi stalno blokirani.

#### **52. člen (način odločanja)**

Po našem mnenju je ideja o ukinitvi ponovljenega zbora slaba, saj je bila pogosto to edina možnost sprejemanja odločitev v večstanovanjskih stavbah. V kolikor je prihajalo do zlorab tega instituta, bi bilo treba kršitve strogo sankcionirati, ne pa preprečevati način, ki je pretežno v praksi dobro deloval.

Zaradi zagotavljanja učinkovitosti odločanja zborov etažnih lastnikov predlagamo, da se ti sklicujejo podobno kot velja za skupščine delniških družb in številne druge podobne organe. Zakonodajalec bi moral dopustiti možnost, da se v primeru nesklepčnosti v določenem roku (npr. 30 minut) zbor etažnih lastnikov kljub temu izvede, če je na njem prisoten določen delež etažnih lastnikov. Na podlagi praktičnih izkušenj predlagamo, da bi bil za sklepčnost v tem primeru določena udeležba petine etažnih lastnikov po solastniških deležih. Seveda je tudi v tem primeru nujno določiti, da se lahko na tako izvedenem zboru odloča le o poslih rednega upravljanja in o zadevah, ki so bile že navedene na vabilu na zbor.

Za zagotovitev učinkovitosti odločanja etažnih lastnikov bi veljalo razmisliti tudi o kombiniranju odločanja na zboru etažnih lastnikov z naknadnim podpisovanjem listine o sklepih, ki niso bili sprejeti zaradi nezadostnega števila etažnih lastnikov. K tem sklepom bi upravnik tako naknadno pridobil le še podpise manjkajočega števila na zboru odsotnih etažnih lastnikov, s čimer bi bil sklep veljavno sprejet.

Veliko možnost za izboljšanje učinkovitosti odločanja predstavlja tudi možnost elektronskega odločanja oziroma glasovanja, ki pa bi bila v primeru uveljavitve predloga iz četrtega odstavka 58. člena Osnutka povsem neučinkovita. V tem primeru bi bilo treba dopustiti vse oblike elektronskega odločanja, ki zagotavljajo zadostno varnost (predvsem odločanje preko varnih spletnih portalov ipd.).

#### **55. člen (zbor):**

Najprej je potrebno grajati samo umestitev določil glede odločanja etažnih lastnikov v besedilo zakona. Slednjemu gre namreč prednostna umestitev med zakonsko materijo in ni primerno, da se pred slednje uvrščajo vsa predhodno grajana določila, ki preko omejevanja upravnika omejujejo tudi legitimne interese večine etažnih lastnikov. S predlagano določbo se torej ukinja

možnost odločanja po pravilih ponovljenega zbora etažnih lastnikov, češ da ponovljeni zbor ne zagotavlja enakopravnih možnosti za sprejemanje sklepov v povezavi z upravljanjem ter da se s predlagano določbo odpravlja možnost sprejemanja sklepov z manjšim soglasjem kot je 100%, 75% ali 50% soglasje po solastniških deležih. Navedeni pomisleki pripravljavca ne ustrezajo trenutno veljavnemu zakonu, pri čemer v nadaljevanju navajamo, zakaj trenutni institut ponovljenega zbora etažnih lastnikov vsebuje ustrezne varovalne določbe, ki že odpravljajo zgoraj povzete pomisleke, predvsem pa omogočajo veljavno sprejemanje potrebnih sklepov za nemoteno upravljanje stavbe.

Že dosedanja ureditev omogoča enakopravno nastopanje etažnih lastnikov na zboru etažnih lastnikov (tudi ponovljenem), saj se slednjega lahko udeležujejo ter na njem glasujejo tako osebno kot preko pooblaščenca, ki ga pooblastijo za ta namen. Potrebno je posebej opozoriti, da se na ponovljenem zboru lahko odloča samo o poslih rednega upravljanja stavbe, kar pomeni o poslih, za katere je potrebno soglasje večine po solastniških deležih, medtem ko na ponovljenem zboru ni mogoče glasovati po pravilih ponovljenega zbora o poslih, ki presegajo redno upravljanje in za katere je potrebno soglasje več kot 75% ali celo 100% soglasje po solastniških deležih. Poleg navedenega se na ponovljenem zboru lahko odloča zgolj za ali proti že izdelanim predlogom sklepov rednega upravljanja, s katerimi so vsi etažni lastniki predhodno seznanjeni na vabilu na ponovljeni zbor, tako da se lahko vsak posamezen lastnik tudi odloči, ali o predlaganih sklepih želi glasovati ali ne, medtem ko na ponovljenem zboru ni mogoče sprejemati novih sklepov, katerih odločanje ni bilo predhodno predstavljeno vsem etažnim lastnikom na vabilu na ponovljeni zbor.

Na ponovljenem zboru je torej mogoče na predpisano transparenten način glasovati zgolj o poslih rednega upravljanja, ki zagotavljajo nemoteno upravljanje stavbe in omogočajo sprejetje takih sklepov s strani zainteresiranih etažnih lastnikov, medtem ko preostali lastniki, ki se ponovljenega zbora ne udeležijo, odločitev prepustijo udeležencem zbora. Edino tako je mogoče zagotoviti ustrezno sklenitev poslov, ki so nujni za nemoteno upravljanje stavbe, medtem ko slednjega na tak način ni mogoče zagotoviti z nadomestitvijo ponovljenega zbora z izvedbo listinskega glasovanja. Tudi v primeru listinskega glasovanja namreč ni nujno, da se bo na slednjega odzvala predpisana večina etažnih lastnikov po solastniških deležih.

Upošteva se navedeno je torej potrebno ohraniti institut ponovljenega zbora etažnih lastnikov, pri čemer ponovno opozarjamo, da že obstoječa ureditev odpravlja pomisleke glede preglednosti postopka in enakopravnosti vseh etažnih lastnikov ter, kar je najpomembnejše, omogoča pravočasno sprejemanje sklepov rednega upravljanja stavbe, ki so potrebni za nemoteno upravljanje stavbe. Rednega upravljanja stavbe se ne more ustrezno učinkovito zagotavljati s sprožanjem nepravdnih postopkov, ki praviloma trajajo več let.

Tudi na tem mestu sicer izpostavljamo naš predlog k določbi 52. člena Osnutka, in sicer, da se omogoči sklicevanje zborov etažnih lastnikov pod enakimi pogoji kot to velja za skupščine delniških družb. Seveda bi tudi v tem primeru ostala potreba po institutu ponovljenega zbora, saj pogosto na rednih zborih ne bi bil dosežen niti nižje določen prag (npr. petina etažnih lastnikov) za sklepčnost.

Predlagamo, da se, iz že zgoraj navedenih razlogov, tudi v tretjem odstavku črta besedilo »in objavi na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom«.

Ob zgoraj navedenem je potrebno opozoriti na s 4. odstavkom 55. člena upravniku naloženo dolžnost »sklicati in izvesti« zbor lastnikov najmanj enkrat letno. Temeljna predpostavka za »izvedbo« zbora je njegova sklepčnost; če te ni, zbora ni moč izpeljati. Spričo splošno znane

slabe/nizke udeležbe na zborih je večino zborov potrebno ponoviti. V izvedbenem smislu navedena dikcija («sklicati in izvesti») pomeni, da bo/bi bilo potrebno zборе sklicevati do zagotovitve sklepčnosti. Z gotovostjo je moč zatrditi, da v velikem številu primerov do sklepčnosti ne bo možno priti. To pa pomeni, da se sklepi ne bodo sprejemali, brez sprejetih sklepov pa bo prišlo do resnih motenj pri upravljanju stavb. V smislu navedenega štejeemo v obstoječem SZ-1 in Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb predvidena načina odločanja ob upoštevanju dejanskega stanja »na terenu« za povsem ustrezna, »opustitev« tega v osnutku novega SZ-2 pa za veliko pomanjkljivost.

#### **57. člen (zapisnik zbora):**

Najprej predlagamo, da se v prvem odstavku število »15« nadomesti s številom »30«, kot je to veljalo do sedaj. To je namreč po ugotovitvah iz prakse realen čas za kvalitetno sestavo zapisnika. Pripravlavec je s tem predlogom v celoti prezrl probleme, ki lahko po opravljenem zboru nastanejo pri upravniku ali pri drugem, ki je zadolžen za sestavo zapisnika.

V zvezi s četrtnim odstavkom v izogib preprečevanju upravljanja v skladu z odločitvami etažnih lastnikov na zboru etažnih lastnikov poudarjamo, da je neustrezno in za etažne lastnike škodljivo pogojevanje veljavnosti zapisnika s soglasjem dveh etažnih lastnikov. Že soglasje enega izmed overovateljev po našem mnenju namreč predstavlja zadostno varstvo etažnih lastnikov in kontrolo pred morebitnim neupravičenim zapisnikom upravnika. V kolikor se zahteva soglasje obeh overovateljev pa so lahko etažni lastniki posledično neupravičeno prepuščeni volji enega izmed njih. Poleg tega bi morali bolj jasno določiti razloge iz katerih lahko overovatelja odklonita podpis zapisnika.

Dodajamo, da so v tem členu opredeljene naloge/dolžnosti voditelja zbora (upravnik ali etažni lastnik, ki ga z večino prisotnih glasov določi zbor - 56. člen besedila osnutka), sankcije za opustitev oz. neizpolnitev s tem členom predvidenega, ki jih predvideva 14. točka 225. člena Osnutka pa se nanaša samo na upravnika. **To anomalijo je potrebno odpraviti.**

Tudi v tem členu predlagamo črtanje vseh obveznosti, ki se nanašajo na objavljanje na oglasni deski.

#### **58. člen (podpisovanje listine):**

Tudi pri tej določbi predlagamo, da se v prvem in drugem odstavku izključi obveznost objave na oglasni deski, iz razlogov, ki smo jih že navedli. Poleg tega ponovno opozarjamo na spoštovanje predpisov o varovanju osebnih podatkov.

V prvem odstavku je med drugim zapisano, da mora biti na listini naveden datum objave **sklepa** na oglasni deski. Navedeno je nelogično, saj datum objave sklepa ne more biti znan vnaprej. Morda je imel predlagatelj v mislih datum objave **predloga sklepa** na oglasni deski. V tretjem odstavku bi bilo drugi stavek boljše zapisati kot sledi:

*»Rezultat glasovanja vsebuje **besedilo sklepa in seštevek solastniških deležev**, s katerimi je bil posamezni sklep sprejet ali zavržen.«*

Ni jasno, zakaj je elektronsko glasovanje pogojevano s tem, da morajo imeti tako možnost vsi etažni lastniki oziroma, kaj je s tem mišljeno. Ni jasno, ali lahko nekateri etažni lastniki glasujejo pisno, drugi pa v isti zadevi elektronsko, če tako želijo. V zvezi z dvomesečnim rokom, ki je v drugem odstavku predviden za glasovanje, menimo, da je bolj smiselno, da se rok šteje od dne podpisa prvega lastnika, saj je tako lažje dokazovanje glede dolžine roka podpisovanja.

Predlagamo, da se namesto besedila člena, kot ga predvideva Osnutek uporabi naslednje besedilo (kombinacija besedila iz 35. člena SZ-1 in 12. člena pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb):

»(1) Pisno se glasuje tako, da etažni lastnik podpiše listino, na kateri se odloča za ali proti predlaganemu sklepu. Na listini mora biti naveden predlog sklepov, obrazložitev sklepov, ime lastnika in datum podpisa listine ter navedena večina, potrebna za njihov sprejem.

(2) Tisti, ki vodi postopek odločanja s podpisovanjem listine pozove etažne lastnike h glasovanju s pisnim pozivom. Poziv se pusti vsakemu etažnemu lastniku v njegovem hišnem predalčniku, ali pošlje po pošti na naslov, za vročanje poštnih pošiljk. V primeru individualnega odločanja se pozivu priloži tudi obrazec glasovalne listine, v primeru skupinskega odločanja pa se v pozivu navede, da se bo organizirano glasovanje izvedlo na določeni dan.

(3) Pisni poziv za odločanje s podpisovanjem listine mora vsebovati predlog sklepov, obrazložitev sklepov, v njem pa mora biti tudi navedena večina, potrebna za njihov sprejem.

(4) Kadar se odloča s podpisovanjem listine, je predlog sprejet, če ga v roku, ki ne sme biti daljši od dveh mesecev od dne, ko ga podpiše prvi etažni lastnik, podpiše potrebno število etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

(5) Tisti, ki je postopek vodil, mora upravniku vročiti listine, na podlagi katerih upravnik ugotovi rezultat glasovanja, ki ga objavi na oglasni deski in pošlje lastnikom posameznih delov, ki so oddani v najem. Rezultat glasovanja vsebuje navedbo sklepa in seštevek solastniških deležev, s katerimi je bil posamezni sklep sprejet ali zavržen.

(6) V stavbah, v katerih upravnik ni imenovan, objavi rezultat glasovanja tisti, ki je postopek vodil.

(7) Če s pisnim glasovanjem odločitev ni bila sprejeta, ker ni glasovalo zadostno število etažnih lastnikov, lahko upravnik skliče zbor lastnikov.«

### **59. člen (nadzorni odbor)**

V prvem odstavku naj se beseda »dveh« nadomesti z besedo »treh«. Dosedanja praksa je namreč pokazala, da mora organ sestavljati več članov. Število bi moralo biti liho predvsem zaradi lažjega sprejemanja odločitev. Postavlja se nam vprašanje zakaj je pripravljavec določil tako neobičajno število za sestavo nekega organa.

Predlagamo, da se v okviru pristojnosti nadzornega odbora predvidi tudi možnost, da etažni lastniki nadzorni odbor pooblastijo tudi za odločanje o zadevah zaradi katerih bi bilo sklicevanje zbora etažnih lastnikov neracionalno, pri čemer morajo biti ti primeri podrobno navedeni.

Poleg tega bi morali izrecno navesti, da so člani nadzornega odbora ostalim etažnim lastnikom odgovorni za škodo, ki jo povzročijo ostalim etažnim lastnikom ali upravniku.

### **61. člen (posli rednega upravljanja):**

Pričakovali bi večjo pozornost resničnim potrebam etažnih lastnikov in njihovem interesu po ustreznem obratovanju in vzdrževanju stavbe, pri čemer bi veljalo med posle rednega upravljanja uvrstiti vsaj zavarovanje stavbe kot celote za najpomembnejša tveganja, saj prepuščati tako pomembno področje, ki zagotavlja nemoteno obratovanje in vzdrževanje stavbe (ob težjih nepredvidenih dogodkih – požar, potres, poplave in ostale nesreče) vsakemu posameznemu etažnemu lastniku, ni odgovorno do večine etažnih lastnikov, ki pričakujejo, da bodo tovrstna tveganja ustrezno zavarovana (kot npr. pri avtomobilskem zavarovanju) in jim bodo tako tudi v primeru nepredvidenih dogodkov omogočeno ustrezno vzdrževanje stavbe ter njena raba. Nenazadnje nepremično premoženje predstavlja glavnino premoženja vsakega posameznika, veliko večje kot so to npr. zavarovana prevozna sredstva ali ostale premičnine. Poleg tega bi

moralo biti osnovno zavarovanje stavbe kot celote za etažne lastnike obvezno, saj tako pomembnega vprašanja ne gre v celoti prepuščati odločitvi etažnih lastnikov.

Glede na pooblastila etažnemu lastniku za razpolaganje s sredstvi rezervnega sklada v 10. alineji drugega odstavka se ob upoštevanju vseh ostalih določil postavlja vprašanje, kdo je torej odgovoren za razpolaganje s sredstvi rezervnega sklada, saj upravnik v primeru takšnega primera, kot ga opredeljujejo dotična alineja, ne more biti tisti, ki je odgovoren za ta sredstva. Poleg tega ni jasno (tudi v povezavi s tretjim odstavkom 80. člena Osnutka), kaj pomeni, da etažni lastnik razpolaga s sredstvi rezervnega sklada. Upravnik je do sedaj v primeru neplačil v rezervni sklad s strani etažnih lastnikov terjal neplačnike med drugim sodno, stroške izterjave plačil v rezervni sklad pa je na podlagi 44. člena SZ-1 zalagal iz sredstev rezervnega sklada. Ena izmed dolžnosti upravnika na podlagi 118. člena SPZ je izterjava obveznosti. V tem primeru sta predpisa na isti ravni nekoherentna, tj. neskladna. Pripravljavec bi torej moral upoštevati, da obveznosti, ki jih ima upravnik po enem zakonu, ne more nato blokirati z drugim zakonom, saj se v tam primeru lahko zgodi, da upravnik ne bo mogel izpolniti zakonskih obveznosti. Pri tem pa niti ni jasno, na kakšen način naj bi etažni lastnik razpolagal s sredstvi rezervnega sklada. Menimo, da bi moral imeti v primeru izterjave neplačil v rezervni sklad upravnik polna pooblastila, sicer lahko pride do blokad in pritiskov s strani etažnih lastnikov, ki so neplačniki.

Glede vodenja nepravdnih postopkov je zelo pomembno tudi, da se upravnika pravočasno obvesti, če etažni lastniki vložijo zahtevo na nepravdno sodišče. V kolikor so etažni lastnik zahtevo sicer pravočasno vložil na sodišče, upravnik pa o tem ne bo obveščen, bo upravnik lahko v dobri veri pričel z izvrševanjem sklepa. Nobenega sklepa pa ne bo mogel izvršiti pred potekom roka za vložitev zahteve v nepravdnem postopku, sicer bo ves čas v negotovosti.

#### **62. člen (hišni red):**

Po našem mnenju je potrebno postopek, povezan z izključitveno tožbo, precej podrobneje urediti. Gre namreč za institut, ki je za vzdrževanje normalnega sobivanja etažnih lastnikov in drugih uporabnikov stavbe izjemno pomemben, zaradi ne dovolj jasne opredelitve pa je v praksi skoraj neuporaben. Manjka vsaj opredelitev postopka kot je urejen v veljavnem SZ-1, še bolje pa bi bilo, če bi bila določba še bolj natančna.

#### **63. člen (odločba, ki nadomešča sklep glede rednega upravljanja):**

Po našem mnenju posli, ki so nujni za vzdrževanje stavbe, ne morejo biti prepuščeni reševanju v nepravdnih postopkih, saj so nujni.

Drugi odstavek nalaga upravnikom aktivno legitimacijo oz. dolžnost za sprožanje nepravdnega postopka zoper večino oz. praktično vse etažne lastnike, od katerih se torej nihče ni odločil za takšno sodno postopanje zoper vse ostale etažne lastnike. Takšna ureditev je v nasprotju z naravo upravnika, ki je pooblaščenec vseh etažnih lastnikov in postavljen s strani večine, tako da je takšen predlog v tem delu povsem destruktiven do instituta upravnika kot pooblaščenca etažnih lastnikov. Takšno dolžnost bi se lahko nalagalo kvečjemu neodvisnemu državnemu organu kot je inšpektorat itd., nikakor pa ne pooblaščenca etažnih lastnikov, ki nanj prenašajo svoja pooblastila z večinskim soglasjem po solastniških deležih.

#### **65. člen (posli, ki zahtevajo več kot tričetrtinsko soglasje):**

Glede potrebne večine za odločitev o zavarovanju stavbe kot celote glej pripombo k 61.členu. Obenem predlagamo, da tudi odločanje o povišanju najnižje vrednosti prispevka v rezervni sklad izven načrta vzdrževanja spada pod posle rednega upravljanja, saj ni nobenega argumenta za drugačno stališče.

**66. člen (posli, ki zahtevajo soglasno odločanje):**

Z ozirom, da se je pri pripravi Osnutka neposredno uporabilo kar določila Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb, je povsem neustrezno povzemanje Pravilnika v dosedanji vsebini, ki je bila nezakonita oz. v nasprotju z zakonom, kar velja torej za preprečevanje kreditiranja rezervnega sklada, ki se pogojuje s popolnim soglasjem vseh etažnih lastnikov. Kako si avtorji Osnutka ob takšni ureditvi predstavljajo zasledovanje ciljev Energetskega zakona in nenazadnje upravičenega pričakovanja velike večine etažnih lastnikov, ki bi radi poskrbeli za ustrezno sanacijo stavbe v smeri energetske učinkovitosti, ki za etažne lastnike ne predstavlja samo kvalitetnejših pogojev bivanja, temveč prispeva tudi k občutnim prihrankom pri energetski oskrbi kot tudi predstavlja povečanje vrednosti same nepremičnine. Tak ukrep zagotovo ne varuje interesov velike večine etažnih lastnikov in jim celo neutemeljeno postavlja ovire k ciljem, ki jih kot legitimne in celo v javnem interesu opredeljuje ostala zakonodaja (Energetski zakon in posledično ukrepi Eko sklada). Navedeno kaže na popolnoma neustrezen ter neodgovoren pristop k sprejemanju novega zakona, sploh upošteva dejstvo, da so visoki predstavniki ministrstva že pred leti priznavali nezakonitost in dezorientiranost takšnega predpisa, vendar se slednji v enaki vsebini po nekaj letih ponovno ponuja kot napredek pri zasledovanju zakonskih ciljev in načel ter skrb za etažne lastnike, čeprav je v določenih delih vse prej kot to.

Menimo, da bi morale za najem kredita v breme rezervnega sklada zadoščati 75% soglasje etažnih lastnikov po solastniških deležih. Menimo, da to sicer presega posel rednega upravljanja, zato bi bilo primerno 75% soglasje, s čimer bi se lahko izvedlo bistveno več investicij, ki bi pripomogle k večji vrednosti stanovanj, ter energetski učinkovitosti le-teh.

Manjka tudi primer odprodaje skupnih delov stavbe.

**68. člen (delitev stroškov upravljanja):**

Glede delitve stroškov med etažnimi lastniki se poraja vprašanje, kaj se zgodi, če večina sprejeme sklep o nesorazmerni delitvi stroškov, glede na dejstvo, da je za to potrebno zgolj 75% soglasje etažnih lastnikov. To je tudi v nasprotju z veljavno sodno prakso.

Poraba sredstev za vzdrževanje stavbe naj bo deljena po kriteriju bruto površine, saj ta kriterij velja tudi za vplačevanje v rezervni sklad, ki je namenjen plačevanju teh stroškov.

V zvezi z določbo četrtega odstavka zaradi poenostavitve in zaradi izogibanja sporom predlagamo, da stroške nosi tisti, ki jih povzroča večji del meseca (15 dni ali več). Obenem predlagamo razmislek, da bi enak koncept lahko uporabili tudi za obveznost vplačevanja v rezervni sklad.

**70. člen (merila delitve obratovalnih stroškov):**

Pri delitvi stroškov po ogrevani površini se pojavi vprašanje ugotavljanja ogrevane površine, saj ta ni razvidna iz uradnih evidenc, iz katerih sta razvidni le uporabna površina dela stavbe in površina dela stavbe.

Obenem je ta koncept zelo nesorazmeren, glede na zdajšnjo ureditev. Prihajalo bo do velikih nesorazmerij v plačilu stroškov za smeti, vodo, čiščenje, glede na to, da lahko npr. v večjem stanovanju prebiva samska oseba, v manjšem pa npr. mlada družina. Tako bo samska oseba, zaradi večje ogrevane površine (za katero ni jasno, kako bo upravniku znana) plačeval večje stroške smeti, vode, kot pa celotna družina.

**71. člen (delitev stroškov za toploto):**

Opozarjamo, da besedilo drugega odstavka Osnutka ni v skladu z Energetskim zakonom in Pravilnikom o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli, ker ta zahtevata ločeno merjenje.

**73. člen (ločen poslovni prostor):**

Predlagamo, da se v tem členu namesto edninske oblike »ločen poslovni prostor« uporabi

množinsko »ločeni poslovni prostori«.

**76. člen (delitev stroškov na posamezne dele):**

Pri navedenih stroških v okviru predmetne določbe pogrešamo stroške popravil domofonov.

**78. člen (vplačevanje v rezervni sklad)**

V zvezi z določbo drugega odstavka se nam poraja vprašanje, če je predvidena rešitev usklajena z Zakonom o dohodnini. Poleg tega bi si morali po našem mnenju v takšnem primeru medsebojno posredovati davčne številke. Potrebno bi bilo določiti kvorum za takšno odločitev, saj so sredstva od oddaje vezana na enoto, rezervni sklad pa na celotno stavbo.

Obenem predlagamo, da se določi, da so krediti v breme rezervnega sklada komercialni in ne potrošniški krediti, saj so slednji podvrženi prestrogim pogojem in omejitvam.

**79. člen (javnopračunski porabniki):**

Opozarjamo, da številni uporabniki za vplačila v rezervni sklad javnopračunskim porabnikom izstavijo račun, zato v takšnih primerih ni potrebno zahtevati posebnega poziva. V tem smislu bi bila lahko določba bolj jasno zapisana.

Četrty odstavek bi moral biti zapisan tako, da je jasno, da gre le za prenakazila sredstev, ne pa za plačila in terjatve, saj bodo v takem primeru javnopračunski porabniki lahko ugovarjali zastaranje po Obligacijskem zakoniku (nekoherentnost predpisov). Poleg tega predlagamo, da se namesto prodaje zapiše širši izraz, kot je sprememba lastništva. Predlagamo, da se odstavek zapiše kot sledi:

*»Ob spremembi lastništva posameznega dela v lasti subjekta iz prvega odstavka, mora le-ta prenakazati v skupni rezervni sklad vsa sredstva, ki se za posamezni del vodijo pri upravniku kot terjatev do subjekta javnega prava.«*

V resnici namreč ne gre za terjatve, temveč za že zbrana sredstva, ki pa jih upravnik v svojem knjigovodstvu vodi kot terjatev. Bistveno je, da tak zahtevek ne zastara. Dodati bi bilo treba tudi naslednji stavek:

*»Znesek, ki ga mora subjekt prenakazati, mora vsebovati tudi sorazmeren del obresti, ki bi se natekle, če bi subjekt kot etažni lastnik mesečno vplačeval v rezervni sklad stavbe. Za obrestovanje se upošteva plačana sredstva etažnih lastnikov.«*

Iz določbe tudi jasno izhaja potreba po sprejetju posebnega zakona, ki bi krovno urejal upravljanje vseh stavb. Določba, ki za občine, državo, javne sklade in neprofitne stanovanjske organizacije predstavlja izjemo od obveznega vplačila v rezervni sklad, sedaj velja za stanovanja, v osnutku pa je predvidena tudi za poslovne prostore ter za poslovno stanovanjske stavbe, v katerih pa predmetna zakonodaja ne velja. Samo Ministrstvo za Javno upravo je na stališču, da kot neposreden proračunski uporabnik ne more vplačevati v rezervne sklade posameznih stavb, četudi so lastniki stanovanj v poslovno stanovanjskih stavbah oz. poslovnih prostorov. Glede na navedeno bi bilo potrebno navedeno izrecno opredeliti v zakonodaji.

**80. člen (način upravljanja s sredstvi rezervnega sklada):**

Najprej opozarjamo, da se določbe drugega odstavka v praksi ne da izvajati in jo je treba v celoti spremeniti. Pri inflaciji okoli 2% letno se namreč ne da ohranjati vrednosti denarnih sredstev. Banke trenutno zaračunavajo negativne obresti in ležarine, ki skupaj z ostalimi bančnimi stroški dejansko znižujejo vrednost sredstev rezervnega sklada. Pri tem ne pomaga niti odpiranje računov za rezervni sklad za vsako stavbo posebej, saj banke pri obračunu negativnih obresti seštejejo stanja na vseh računih imetnika, imetnik računa pa je upravnik. Naši člani sicer banke obveščajo, da sredstva na računih niso sredstva pravne osebe, ampak sredstva večjega števila fizičnih oseb (fizičnim osebam banke negativnih obresti še ne zaračunavajo), a pri tem niso bili uspešni, saj se banke izgovarjajo na navodilo Banke Slovenije. Pojasnilo je bilo zato posredovano

tudi njim z zahtevo, da kot regulator izdajo ustrezno navodilo bankam. Odgovora še ni. Zaradi zmanjševanja vrednosti sredstev rezervnega sklada je potrebno predlagati tudi znižanje minimalnega zneska in povišati starost stavb, za katere še ni potrebno zbirati rezervnega sklada. V praksi se znesek neporabljenih rezervnih skladov zvišuje, v stavbah, kjer se obnavljajo strehe in fasade pa je potrebno zbirati več, kot je minimalno predpisano. Lastnikom se zaradi bančnih pogojev vrednost rezervnega sklada znižuje in mnogi se že oglašajo s pripombami, da znajo svoj denar naložiti bolje kot v rezervni sklad.

V tretjem odstavku se predpisuje pooblaščen lastnik za razpolaganjem s sredstvi rezervnega sklada, ne opredeljuje pa se odgovornosti za takšno razpolaganje. Glede na dejstvo, da s pogodbo o upravljanju etažni lastniki to zaupajo upravniku, ki bi moral imeti svoje ravnanje z rezervnim skladom ustrezno zavarovano in tudi revidirano, se postavlja vprašanje, kakšno garancijo imajo etažni lastniki do posameznika, ki naj bi prav tako razpolagal s sredstvi rezervnega sklada, pa nima z lastniki sklenjene nikakršne pogodbe niti nima ustrezno zavarovane svoje odgovornosti. Menimo, da je za takšne primere potrebno predvideti tudi odgovornost etažnega lastnika, ki ga etažni lastniki pooblastijo za razpolaganje s sredstvi rezervnega sklada skupaj z upravnikom. S tem mislimo predvsem na pravočasen odziv pooblaščenega etažnega lastnika pri plačevanju obveznosti v breme rezervnega sklada.

Poleg navedenega ugotavljamo, da se beseda »razpolaga« včasih lahko razlaga preširoko, zato predlagamo, da se jo na ustrezen način nadomesti. Npr. z besedilom:

*»odobrava izplačila iz sredstev rezervnega sklada«*

#### **81. člen (uporaba sredstev rezervnega sklada):**

Pri uporabi sredstev rezervnega sklada bi glede na že ostale področne zakone pa tudi potrebe etažnih lastnikov za nemoteno upravljanje stavbe pričakovali, da bi se med legitimne namene rabe rezervnega sklada uvrstilo tudi s strani etažnih lastnikov veljavno potrjene izboljšave in dela vezana na učinkovito rabo energije. Prav tako bi pričakovali, da se med dovoljenimi nameni porabe rezervnega sklada upošteva tudi že v zakonu ZVEtL opredeljen legitimen interes ureditve etažne lastnine in določitve pripadajočega zemljišča kot temeljnih predpostavk za ustrezno obratovanje in vzdrževanje stavbe.

Kot že zapisano pri 32. členu osnutka bi bilo potrebno pri opredeljevanju sestavin načrta vzdrževanja (drugi odstavek 32. člena Osnutka) med te vključiti tudi: »potrebno tehnično dokumentacijo, strokovni nadzor in druga potrebna opravila« brez katerih se načrta vzdrževanja ne da realizirati. Pri poravnavi stroškov, predvidenih z načrtom vzdrževanja, po našem mnenju ne gre le za kritje-plačevanje stroškov del, ampak tudi za kritje drugih stroškov brez katerih načrta vzdrževanje ni mogoče realizirati. Z vključitvijo navedenih sestavin v načrt vzdrževanja se reši problem uporabe sredstev rezervnega sklada tudi za namen pokrivanja stroškov, povezanih s temi sestavinami v breme rezervnega sklada. Poleg navedenega (to je projektne dokumentacije in strokovnega nadzora in z njihovo izdelavo/izvedbo povezanih stroškov) lahko med stroške, ki nastajajo v zvezi z realizacijo načrta vzdrževanja, primeroma navedemo še nadomestilo za zaporo ceste v primeru postavitve odra na javno površino, ki ozko gledano ni vzdrževalno delo, pa brez plačila tega nadomestila ni možno postaviti odra in tudi ne izvesti vzdrževalnih del; stroške, povezani s pridobivanjem potrebnih soglasij ipd.

Obenem predlagamo, da se na koncu 1. odstavka doda še naslednje besedilo:

*»ter poravnavo stroškov, povezanih z odprtjem in vodenjem fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada.«*

Poleg tega je treba jasno določiti ali se sredstva lahko porabijo tudi za plačilo povezanih bančnih stroškov. Nekaterne banke namreč same poravnajo svoje stroške z računa rezervnega sklada in so s tem po veljavni zakonodaji pa tudi po predlagani določbi v prekršku, ker bančnih stroškov ni med tistimi, ki se lahko plačujejo iz sredstev rezervnega sklada.



**85. člen (pogodba o medsebojnih razmerjih):**

Besedilo četrtega odstavka je po našem mnenju nelogično in protislovno. Za sklepanje pogodbe je namreč potrebno 75% soglasje, določba pa pravi, da jo lahko etažni lastniki sklenejo, ko je več kot polovica (50%) končnih kupcev.

**86. člen (vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih):**

S pogodbo o medsebojnih razmerjih se etažni lastniki lahko dogovorijo o drugačni delitvi stroškov, kot je predpisana v 70. členu zakona. Glede na to, da predlog novega zakona ukinja delitev stroškov po ključu števila oseb, bi bilo smiselno določiti tudi, da se etažni lastniki s pogodbo o medsebojnih razmerjih ne morejo dogovoriti za ta ključ delitve. V nasprotnem primeru bo zakon v tem delu neuskkljen. Etažni lastniki bodo lahko s 75% soglasjem spremenili zakonsko predpisan ključ delitve, ki bo v škodo 24,99% etažnih lastnikov. Njim bo sicer ostal na voljo nepravdni postopek, katerega stroške trpijo sami, tudi če bodo uspeli. V nepravdnem postopku se stroški praviloma ne delijo po kriteriju uspeha.

**III. 8 oddelek: Skupnost etažnih lastnikov**

Postavlja se nam vprašanje zakaj pri ureditvi pogojev za upravljanje s strani skupnosti etažnih lastnikov ni navedenih toliko kontrolnih in nadzornih mehanizmov kot pri upravniku, saj so se tudi v tej obliki organiziranosti upravljanja, v preteklih letih ugotavljale in dogajale hude nepravilnosti.

**228. člen (določitev solastniških deležev):**

Neto površina za določitev deležev je v nasprotju z metodologijo o ugotavljanju vrednosti stanovanja (metoda točkovanja). Tudi pravilnik o rezervnem skladu izračun površine po tej metodi določa kot prvo prioriteto (tretji odstavek tega člena pa kot zadnjo).

Po našem mnenju bi bilo bolj smotrno, da bi država določila postopek prehoda iz uporabe podatkov o površinah, ki so se pridobili na podlagi točkovalnih zapisnikov, na podatke o površinah kot so določene v uradnih evidencah. Ob tem opozarjamo, da bo potrebno spremeniti tudi Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, saj mora biti po našem mnenju osnova za določitev prispevka v rezervni sklad površina posameznega dela, ki je razvidna iz uradnih evidenc.

**231. člen (veljavnost pogodb o opravljanju upravniških storitev):**

Določba predvideva, da se bodo pogodbe, ki so sklenjene za nedoločen čas, na dan uveljavitve zakona spremenile v pogodbe za določen čas 5 let. Tu gre izpostaviti vprašanje dopustnosti neprave retroaktivnosti (spreminjajo se že dogovorjeni pogoji za naprej), torej ali dejansko obstaja takšen javni interes na področju upravljanja ali študija/analiza sedanje ureditve, ki kaže na potrebo po njeni spremembi. Kako se bodo odzivali izvajalci upravniških storitev, v primeru, da bi obveljal predlagani petletni mandat je težko napovedovati, sodnih postopkov v zvezi s tem pa ne kaže izključiti. Po našem mnenju gre nedvomno za poseg v ustavne pravice etažnih lastnikov in upravnikov, ki pa ni ustrezno utemeljen. Poleg tega imajo etažni lastniki že v skladu z veljavno zakonodajo pravico in možnost, da obstoječe pogodbe spremenijo v pogodbe za določen čas, zato takšen poseg države ni upravičen niti potreben.

**232. člen (poenoteno upravljanje):**

Menimo, da je vsebina člena preveč pavšalna in bo v praksi prinesla več problemov kot rešitev. Nekateri etažni lastniki namreč v skladu s sprejetim načrtom vzdrževanja že zbirajo povišana sredstva v rezervni sklad s konkretnim namenom, predlog zakona pa zahteva vračilo zbranih sredstev v nasprotju z odločitvijo etažnih lastnikov. Še zlasti je to problematično, ker gre za zbrani denar, ki je skupno premoženje vsakokratnih etažnih lastnikov in ne denar posameznih etažnih lastnikov. Tako je tudi vprašanje, katerim lastnikom naj bi se denar izplačal – tistim, ki so

dejansko vplačevali (in so morda že pokojni ali neznanega bivališča) ali trenutnim lastnikom. Lastniki v stavbi so imeli sredstva že zbrana, so torej že pridobili pravice do porabe teh sredstev, sedaj pa se jim bodo ta sredstva odvzela. V nekaterih stavbah so lastniki delali prenove po vhodih in načrtovali bodoče prenove. Tako bodo na nekaterih vhodih dela že izvedena, na drugih pa ne. Menimo, da se mora zagotoviti, da se že zbrana sredstva porabijo za stavbo, ne pa vračajo lastnikom. Pri tem gre tudi za neenakopravno obravnavo etažnih lastnikov, saj bi nekateri denar dobili nazaj v svoje žepe, drugi, ki so ga že porabili, pa ne. Glede na namen zbiranja sredstev rezervnega sklada je v že obstoječem SPZ kogentna določba, ki pravi, da etažni lastnik nima pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad. Tak način spreminjanja zakonodaje pomeni torej tudi poseg v že obstoječa pravna razmerja in je v nasprotju z načelom pravne varnosti. Poleg tega ni nobenih kazenskih določb oziroma nobenih sankcij/posledic, če etažni lastniki ne »določijo« v stavbi enega upravnika in če ta ne vzpostavi enega rezervnega sklada. Kaj torej v primeru pasivnosti lastnikov, ki jim ustreza status quo? Od upravnika pač ne gre pričakovati, da bo sam od sebe odstopil od pogodbe. Glede rezervnega sklada predlagamo, da zakon določi, da mora biti na presečni datum oziroma do določenega roka, ki ga določi zakonodajalec, v vseh stavbah oblikovan en rezervni sklad za celotno stavbo, za sredstva, ki so že zbrana po vhodih, pa naj se etažni lastniki posameznega vhoda odločijo za način, kako jih bodo porabili, pri čemer bi lahko bila večja fleksibilnost pri porabi sredstev. Ločiti je potrebno tudi vzpostavitev enega rezervnega sklada in določitev enega upravnika, saj to dvoje ni nujno povezano. Lahko obstajajo stavbe z enim upravnikom in več skladi ter stavbe z več upravniki in enim skladom. Zakon (abstraktni dejanski stan) naj bo torej dovolj abstrakten za različna obstoječa dejanska stanja in naj ne bo pisan za posamezne oziroma konkretne primere.

V praksi se srečujemo tudi z zahtevnejšimi objekti, kjer so objekti sestavljeni iz relativno neodvisnih sklopov (npr. objekt z garažnim delom, poslovnim delom in stanovanjskim delom ali objekt z več samostojnimi vhodi in tudi hišnimi številkami). Vsak izmed sklopov je vezan na svoje posebne skupne dele, ki služijo zgolj posameznemu sklopu, medtem ko si vsi sklopi v takšnem primeru delijo splošne skupne dele zgolj v nekem ožjem okviru (npr. le streho in konstrukcijo stavbe). V takšnih primerih bi moral zakon etažnim lastnikom dovoljevati tudi možnost vodenja rezervnega sklada v več nivojih ali vhodih in sicer za splošne skupne dele in tudi za posebne skupne dele.

Poleg tega bi bilo potrebno vezati poenotenje upravljanja tudi na katastrsko in zemljiškoknjžno stanje nepremičnine.

#### **234. člen (uskladitev razdeljevanja obratovalnih stroškov in članstva v nadzornih odborov):**

V zvezi z drugim odstavkom je treba določiti organ, ki bo preverjal pravilnost in veljavnost imenovanih članov nadzornih odborov. Predlagamo register nadzornih odborov po vzoru registra upravnikov. V praksi se namreč srečujemo s samooklicanimi člani nadzornih odborov ali koordinatorji, ki pri upravniku uveljavljajo svojo voljo na razne načine. Posledica je običajno spor med njimi in upravnikom, kadar jih upravnik ne upošteva ali pa samovoljno ravnanje posameznikov, kadar se upravnik z njimi ne spušča v spore. Nadzorni odbor ima tudi možnost sklicati zbor lastnikov, ki ima lahko za lastnike tudi finančne posledice. Treba je jasno določiti tudi odgovornost članov nadzornih odborov, npr. pri izbiri izvajalcev del v stavbi. Člani nadzornih odborov in pooblaščen predstavniki lastnikov, ki izvajajo naloge iz tega zakona, naj odgovarjajo vsaj na enak način kot upravnik, če ne, pa naj se jim odvzame pristojnost odločanja.

#### **235. člen (rok za odprtje fiduciarnih računov):**

V zvezi s predmetno določbo najprej opozarjamo, da ne določa roka za odprtje fiduciarnih računov za obratovalne stroške, ki jih predvideva prvi odstavek 39. člena Osnutka. Poleg tega opozarjamo tudi na dejstvo, da imajo upravniki sredstva rezervnih skladov pogosto vezana za dalj časa, zaradi česar tega v takšnih primerih ne bo mogoče izvesti brez dodatnih stroškov za etažne lastnike.

### **257. člen (začetek veljavnosti zakona)**

Zaradi številnih zelo zahtevnih opravil, ki jih bo potrebno izvesti do oziroma ob uveljavitvi zakona, seveda ob pogoju, če bo tak sprejet, je določba o začetku veljavnosti zakona v 15 dneh povsem nerealna in neizvedljiva.

-----

Glede na dejstvo, da predlagane spremembe Osnutka ne morejo predstavljati osnove za nov stanovanjski zakon, temveč mestoma ob upoštevanju zgoraj podanih ugovorov zgolj novelo obstoječega zakona, pa glede na obstoječo zakonodajo predlagamo njeno nadgradnjo v smeri poenotenja standardov upravljanja v vseh stavbah v etažni lastnini in s tem resnično kvalitativno nadgradnjo obstoječega normativnega stanja. Poleg že zgoraj v pripombah podanih nekaterih konkretnih predlogov dodajamo še sledeče:

Naši člani se glede na dosedanje izkušnje na področju upravljanja stavb zavzemajo za sprejem krovnega zakona o upravljanju ti. večlastniških stavb, ki bi predstavljal ustrezno zakonsko podlago za upravljanje tako poslovnih kot tudi stanovanjskih stavb v etažni lastnini kot nadgradnjo obstoječega zakona, pri čemer bi veljalo razmisliti o ureditvi takšnega enotnega upravljanja v ločenem zakonu, ki bi urejal zgolj upravljanje vseh večlastniških stavb oz. stavb v etažni lastnini.

V pretežni meri namreč ni razloga, da ne bi za poslovne stavbe analogno prav tako veljala vsebinska določila trenutne stanovanjske zakonodaje, katere okvir predstavlja SZ-1. Nadgradnja slednjega v krovni zakon, ki bi mestoma lahko še vedno urejal tudi posebnosti vezane bodisi na stanovanjsko ali pa poslovno rabo stavb, predstavlja ustrezen pristop k celostni ureditvi razmerij na področju upravljanja stavb v etažni lastnini. Glede na dejstvo, da je upravljanje vezano na stavbe v etažni lastnini ali dejanski etažni lastnini, v primerih ko se formalno etažna lastnina še vedno ureja, bi veljalo razmisliti tudi o poimenovanju »Zakon o upravljanju stavb v etažni lastnini«.

V povezavi s pripravo takšnega celostnega zakonskega okvira za področje upravljanja stavb podajamo tudi nekaj konkretnih pripomb in predlogov za tudi siceršnje izboljšanje trenutne vsebine SZ-1. Nekateri predlogi so sicer že vključeni v pripombe k posameznim členom Osnutka, vendar jih na tem mestu ponovno navajamo, saj gre po našem mnenju za samostojne predloge, katerih upoštevanje bi bistveno prispevalo k izboljšanju upravljanja z večstanovanjskimi in ostalimi stavbami v etažni lastnini.

#### **1. Vzpostavitev standardov in strokovnih zahtev za registracijo in opravljanje dejavnosti upravljanja z nepremičninami (49. člen SZ-1)**

Skupaj z Zbornico za poslovanje z nepremičninami pri GZS bi bilo potrebno izoblikovati ustrezne strokovne standarde (licenciranje) in tudi siceršnje pogoje za izvajanje dejavnosti z upravljanjem z nepremičninami. Na potrebo po zagotovitvi ustreznih standardov kaže v zadnjem času vedno več ekscesnih primerov, ko so podjetniki posamezniki upravljali z več večstanovanjskimi stavbami brez vsakršnega strokovnega znanja ter brez zagotavljanja ustreznega poslovanja na področju upravljanja stavb, kar je na koncu vodilo v nepovratno izgubo sredstev rezervnega sklada in oškodovanje etažnih lastnikov. Z oblikovanjem ustreznega javnega seznama upravnikov v okviru Zbornice, ki izpolnjujejo strokovne in sistemske standarde na področju upravljanja stavb, bi prispevali k preglednejšemu in varnejšemu trgu ponudnikov teh storitev ter s tem preprečili tudi vse pogostejše zavajanje etažnih lastnikov.

Odpraviti bi bilo treba tudi trenutno zakonsko možnost, da je lahko upravnik tudi eden izmed etažnih lastnikov same stavbe, ki sicer ni registriran za opravljanje takšne dejavnosti oziroma ne razpolaga s potrebnimi znanji, saj to predstavlja dodatno tveganje za etažne lastnike.

## **2. Zagotovitev javne evidence registriranih upravnikov stavb s konstitutivnim učinkom vpisa veljavnega statusa upravnika v razmerju do 3. oseb (167. člen SZ-1)**

Register upravnikov stavb bi bilo potrebno urediti kot javno evidenco s konstitutivnim učinkom glede statusa upravnika posamezne stavbe, podobno kot velja za zemljiško knjigo na področju vodenja lastništva na nepremičninah. Z navedenim bi se izognili nezaželenim motnjam glede upravljanja stavbe, ki mora biti tudi v javnem interesu izvajano kontinuirano in nemoteno. Morebitne medsebojne zahtevke med starim in novim upravnikom bi slednja lahko še vedno reševala v okviru praviloma dlje časa trajajočih sodnih postopkov, v kolikor bi se o slednjih ne bi bila sposobna sporazumeti, medtem ko bi status upravnika veljal samo za upravnika, ki je vpisan v register upravnikov in bi bilo tako zagotovljeno nemoteno upravljanje z vpisanim upravnikom v registru. Slednji bi se proti tretjim osebam izkazoval kot upravnik tudi na podlagi vpisa v register in ne bi bilo potrebno arbitrarno odločanje vsakega posameznika komu priznati status upravnika za konkretno stavbo. O morebitnih zahtevkih obligacijskega narave ali odškodninskih razmerjih med starim upravnikom bi še vedno odločala sodišča v rednem postopku, medtem ko bi bilo s konstitutivnim vpisom v register upravnikov odpravljena negotovost pri upravljanju stavbe. Upošteva se navedeno in obstoj evidence GURS glede stavb, v katerih je obvezno imenovanje upravnika, predlagamo da se torej vzpostavi ustrezna evidenca upravnikov stavb, ki mora biti seveda ustrezno vodena in izpolnjena, kar je nenazadnje tudi v javnem interesu.

Poleg navedenega podajamo predlog, da se v izogib številnim sporom glede statusa upravnika med dvema zatrjevanima upravnikoma za isto stavbo zakonsko predvidi predhodno obvezno reševanje v medijskem postopku (lahko tudi v okviru Zbornice za poslovanje z nepremičninami pri GZS), pri čemer imata obe sprti strani v primeru neuspešne mediacije svoj spor možnost nato reševati tudi v okviru rednega sodnega postopka pred pristojnim sodiščem. Z navedenim bi zagotovili dvig in poenotenje standardov med udeleženci na trgu na področju upravljanja stavb ter s slednjim zagotovili skladnejše delovanje trga in zmanjšanje sodnih sporov med udeleženci.

## **3. Možnost vplačila vseh skupnih dohodkov iz naslova skupnih delov (oddajanje v najem, nepovratna finančna sredstva, odškodnine,...) v rezervni sklad stavbe ter pooblastilo upravniku stavbe, da lahko v imenu etažnih lastnikov poskrbi za izterjavo terjatev etažnih lastnikov iz naslova upravljanja skupnih delov stavbe in drugih sodnih in upravnih postopkov, v katerih se zagotavljajo upravičenja etažnih lastnikov glede skupnih delov stavbe in upravljanja slednje. (25. in 50. člen SZ-1)**

V praksi se srečujemo z dohodki iz naslova upravljanja skupnih delov, naprav in prostorov, pri čemer je pogosto izražena želja lastnikov, da bi bili tako prejeti dohodki vplačani v rezervni sklad. To so skupne najemnine, kupnine, odškodnine, itd. Menimo, da bi morala biti osnova za to že v samem zakonu, vendar trenutni Stanovanjski zakon nikjer nič ne določa o upravljanju teh dohodkov. Etažni lastniki bi se tako lahko odločili za vplačilo dohodkov v rezervni sklad, saj dohodki nenazadnje predstavljajo skupno premoženje lastnikov iz naslova upravljanja stavbe. Takšno odločanje bi predstavljalo odločanje o poslu rednega upravljanja stavbe, za katerega je potrebno soglasje etažnih lastnikov z več kot 50% solastniškim deležem na skupnih delih stavbe. Obstaja tudi možnost, da bi tovrstni prihodki že po samem zakonu predstavljali sredstva rezervnega sklada stavbe, ki so nedeljiva, nepovratna in strogo namensko usmerjena za izvedbo

poslov upravljanja stavbe.

Poleg navedenega bi bilo potrebno zakonsko nedvoumno urediti dodatna pooblastila upravnika, da v imenu etažnih lastnikov lahko poskrbi za sodno varstvo njihovih zahtevkov iz naslova oddaje skupnih delov oz. prejema drugih dohodkov iz naslova skupnih delov stavbe kot skupnega premoženja. Navedeno bi povečalo disciplino na tem področju s strani dolžnikov kot tudi zagotovilo ustrežnejše upravljanja s skupnimi deli stavbe.

Prav tako navedeno glede zastopanja etažnih lastnikov s strani upravnika velja za ostale primere, ko se v upravnih in sodnih postopkih odloča o pravicah etažnih lastnikov stavbe v povezavi s skupnimi deli stavbe in njenim upravljanjem ali zavarovanjem teh pravic.

Primeroma je potrebno navesti, da sodišča ne priznavajo pooblastila upravnika za vložitev tožbe na vpis dolžnikove lastninske pravice v zemljiški knjigi v imenu etažnih lastnikov stavbe, čeprav se le tako lahko doseže poplačilo dolga do rezervnega sklada stavbe, izterjava katerega je po samem zakonu vsekakor poverjena upravniku stavbe.

Enako velja za nastopanje v inšpekcijskih in drugih upravnih postopkih glede upravljanja stavbe in skupnih delov slednje ter nanje vezanih in predvidenih pravnih sredstev.

Upravnikom torej upravni in sodni organi zanikajo obstoj zakonskega pooblastila, zato bi bilo najprimerneje slednje ustrezno zapisati v sam zakon.

#### **4. Subsidiarna odgovornost lastnika posameznega dela (24. člen SZ-1)**

V povezavi s subsidiarno odgovornostjo predlagamo, da se slednja dodatno opredeli tudi za druga pravna razmerja med lastnikom in uporabnikom posameznega dela, ki niso najemna razmerja (npr. leasing razmerje, vknjižena pravica stanovanja itd.), saj omenjena razmerja celo predstavljajo intenzivnejšo povezavo med lastnikom in uporabnikom nepremičnine, medtem ko je sama terjatev največkrat ustrezno zavarovana zgolj z vodenjem sodnih postopkov zoper lastnika. Samega kroga upravičencev do subsidiarne odgovornosti ni primerno širiti, saj se s tem zgolj nalaga dodatna dolžnost upravniku, da pred samo sodno izterjavo obveznosti lastnika slednje najprej posreduje v plačilo uporabniku.

#### **5. Imenovanje upravnika v stavbah z manj kot 8 posameznimi deli (49. člen SZ-1)**

V skladu z dosedanjimi izkušnjami so tudi večlastniške stavbe z manj kot 8 posameznimi deli soočene s problematiko upravljanja, ki jo ustrezno lahko rešujejo zgolj z imenovanjem upravnika, pri čemer to potrjujejo tudi ureditve znotraj ostalih članic EU, zato predlagamo, da se v zakonu predvidi možnost imenovanja upravnika tudi v takšnih stavbah, pri čemer imenovanje ne bi bilo obvezno, bi bilo pa mogoče v skladu z odločitvijo večine etažnih lastnikov po solastniških deležih.

Trenutno podzakonski akti celo v nasprotju z zakonom omejujejo možnost imenovanja upravnika v takšnih stavbah in predpisujejo celo popolno soglasje vseh etažnih lastnikov, kar preprečuje odgovorni večini etažnih lastnikov uveljaviti svoj interes po ustrezno upravljeni stavbi, pri čemer slednjo seveda omejuje prav tisti posamezen etažni lastnik, zaradi nekooperativnosti katerega je upravljanje stavbe v bistvenem onemogočeno.

#### **6. Vodenje rezervnega sklada (42. člen SZ-1)**

V praksi se srečujemo tudi z zahtevnejšimi objekti, kjer so objekti sestavljeni iz relativno

neodvisnih sklopov (npr. objekt z garažnim delom, poslovnim delom in stanovanjskim delom ali objekt z več samostojnimi vhodi in tudi hišnimi številkami). Vsak izmed sklopov je vezan na svoje posebne skupne dele, ki služijo zgolj posameznemu sklopu, medtem ko si vsi sklopi v takšnem primeru delijo splošne skupne dele zgolj v nekem ožjem okviru (npr. le streho in konstrukcijo stavbe). V takšnih primerih predlagamo, da zakon predvidi možnost vodenja rezervnega sklada v več nivojih in sicer za splošne skupne dele in tudi za posebne skupne dele. Striktno po zakonu je sedaj namreč mogoče porabljati sredstva rezervnega sklada zgolj za splošne skupne dele, katerih solastniki so vsi, medtem ko za posebne skupne dele to ni mogoče, saj so v rezervnem skladu za celotno stavbo tudi sredstva etažnih lastnikov, ki niso solastniki takšnih skupnih delov. V ta okvir spada tudi naš predlog, da se lahko rezervni skladi vodijo tudi po naslovih. Posamezne stavbe imajo lahko tudi take skupne dele, ki so skupni le enemu naslovu ali nivoju. Na predlagan način bi se izognili številnim problemom, ki so posledica zgodovine upravljanja in dosedanjih definicij stavbe, ki so bile neenotne.

Odveč je poudarjati, da je za vzdrževanje stavbe v smislu zagotavljanje pogojev za njeno nemoteno obratovanje bistveno tudi vzdrževanje posebnih skupnih delov, ki služijo zgolj posameznim sklopom stavbe.

#### **7. Uporaba sredstev rezervnega sklada (44. člen SZ-1)**

Etažni lastniki so pogosto primorani svoje pravice v povezavi s skupnimi deli stavbe, predvsem njihovim vzdrževanjem in uporabo, uveljavljati v za to predvidenih sodnih in upravnih postopkih. Ustrezna ureditev in varovanje teh pravic po našem prepričanju predstavlja tudi bistven predpogoj za ustrezno upravljanje stavbe in v okviru slednjega vsekakor tudi za njeno vzdrževanje. Zaradi navedenega predlagamo, da se možnost uporabe sredstev rezervnega sklada razširi tudi na stroške vodenja tovrstnih sodnih in upravnih postopkov.

Kot primer navajamo dolžnost upravnika, da v imenu etažnih lastnikov poskrbi za uveljavljanje odgovornosti za skrite stvarne napake zoper investitorja stavbe, pri čemer odprava takšnih napak vsekakor predstavlja upravičen interes v smeri ustreznega vzdrževanja stavbe.

#### **8. Odločanje etažnih lastnikov o poslih upravljanja stavbe (34. člen in nadaljnji SZ-1)**

Predlagamo, da se v zakonu predvidi možnost odločanja o skupnih zadevah upravljanja stavbe tudi preko elektronskih sredstev z uporabo internetne povezave, pri čemer bi bilo potrebno predpisati tehnične predpogoje za ustrezno izvajanje slednjega. Elektronsko odločanje in obveščanje o zadevah upravljanja bi zainteresiranim uporabnikom-etažnim lastnikom omogočilo hitrejše in lažje odločanje o zadevah upravljanja stavbe.

#### **9. Zagotavljanje varnejšega poslovanja in nemotenega obratovanja stavbe (71. člen in pripadajoči SZ-1)**

Zaradi vse pogostejših ekscesnih primerov, ko je upravnik s strani etažnih lastnikov prejemal vplačila za dobavljene storitve za obratovanje stavbe, pa teh sredstev ni prenakazal dobaviteljem energije, blaga in storitev potrebnih za nemoteno obratovanje stavbe, predlagamo, da pristojno ministrstvo (FURS in MOP) uvede seznam, na katerem bodo razvidni upravniki, ki ne plačujejo dobaviteljem kljub prejetim plačilom s strani lastnikov. V primeru, da upravniki ne prejmejo plačil s strani lastnikov, so v tem primeru dolžni dolžnike odstopiti dobaviteljem v primernem roku 30 dni po zapadlosti računa dobavitelja.

**10. Zagotavljanje varnejšega poslovanja s sredstvi rezervnega sklada stavbe (42. in 43. člen SZ-1)**

Za zagotavljanje ustrežnejše varnosti poslovanja s sredstvi rezervnega sklada stavbe, upoštevaje prav tako dosedanje ekscesne primere, v katerih so etažni lastniki zaradi nestrokovnega poslovanja upravnikov izgubili sredstva rezervnega sklada, predlagamo da država predpiše ustrezne knjigovodske standarde za vodenje in porabo rezervnega sklada po vzoru bank, zavarovalnic in investicijskih skladov ter določi periodično revizijo ravnanja upravnikov v skladu s predpisanimi standardi. Poročilo potrjeno s strani revizijskega organa bi moralo biti objavljeno na spletnem portalu pristojnega ministrstva ali inšpekcijskega organa ali pri posebni agenciji za nadzor po vzoru zavarovalnic in bank.

**11. Pooblastila in imenovanje nadzornega odbora stavbe (39. člen SZ-1)**

Pri delovanju nadzornih odborov stavb prihaja do vse pogostejših poskusov odločanja izven okvirov njihove pristojnosti po trenutni zakonodaji. Njihove pristojnosti bi se morale določneje opredeliti v samem zakonu, kot tudi njihova odgovornost za sprejete odločitve. V praksi se vse pogosteje dogaja, da člani nadzornih odborov izsiljujejo posamezne operativne odločitve na področju upravljanja, pri čemer pa za to ne prevzemajo nikakršne odgovornosti, niti nimajo tovrstnega mandata s strani etažnih lastnikov. Posledično je že v zakonu nujno za člane nadzornih odborov določiti ustrezno odgovornost za morebitno povzročeno škodo ostalim etažnim lastnikom ali upravniku.

**12. Zavarovanje skupnih delov stavbe (25. člen SZ-1)**

Zavarovanje skupnih delov stavbe bi bilo potrebno opredeliti kot obvezen posel za nemoteno upravljanje stavbe, za kar mora upravnik v imenu etažnih lastnikov poskrbeti po samem zakonu, pri čemer je vezan na odločitev etažnih lastnikov kot o poslu rednega upravljanja stavbe.

**13. Upravljanje skupnih delov, ki služijo več stavbam (23. člen SZ-1)**

Pri upravljanju skupnih delov, ki služijo več stavbam trenutno zakon zahteva sporazum (popolno soglasje) vseh upravnikov stavb glede skupnega upravljanja skupnega dela, katerim takšen del služi, kar predstavlja oviro za ustrezno upravljanje takšnih skupnih delov. Zaradi navedenega predlagamo, da se glede poslov skupnega upravljanja stavbe odloča s strani upravnikov, ki predstavljajo večino etažnih lastnikov po solastniških deležih na takšnem skupnem delu.

**14. Višina prispevka v rezervni sklad glede na različne davčne obremenitve za opravljena vzdrževalna dela (41. člen SZ-1)**

Pri višini obveznega prispevka v rezervni sklad je potrebno zagotoviti pravično razporeditev bremen glede na to, da so stanovanja s površino več kot 120 m<sup>2</sup> in poslovni prostori pri porabi sredstev za vzdrževanje obremenjeni z višjo stopnjo DDV kot stanovanja pod 120 m<sup>2</sup>. Razlika davčne stopnje bi morala biti upoštevana že pri višini obveznosti vplačila v rezervni sklad. Trenutno namreč plačujejo vsi enako višino na m<sup>2</sup>.

**15. Obremenitev rezervnega sklada za še nezapadla plačila v rezervni sklad (41. člen in naslednji SZ-1)**

Glede na nezakonito interpretacijo oz. podzakonski akt, ki trenutno omejuje kreditiranje rezervnega sklada z zahtevanjem popolnega soglasja etažnih lastnikov, je očitno potrebno v

zakonu nedvoumno opredeliti pogoje, ki bodo omogočali kreditiranje bodočih obveznosti rezervnega sklada s 75% soglasjem etažnih lastnikov po solastniških deležih.

#### **16. Odločanje o številu uporabnikov kot o ključu delitve stroškov (9. člen SZ-1)**

Ker trenutna ureditev ne ureja ustrezno določanja števila uporabnikov in ponuja možnosti za manipulacije, prihaja med lastniki do vse pogostejših sporov, pri čemer se izvajajo pritiski na upravnika, ki pa za enostransko odločitev o teh sporih nima ustreznih pristojnosti. Zato predlagamo, da se vzpostavi ustrezne mehanizme za učinkovitejši nadzor nad številom uporabnikov posameznega dela. Rešitev bi lahko država našla v medsebojnem povezovanju različnih registrov in evidenc, s čimer bi državljanom bistveno otežila tovrstne zlorabe. Rešitev lahko predstavlja tudi poveritev določenih pristojnosti v zvezi s tem nadzornim odborom, katerih člani imajo veliko boljši pregled nad dejansko uporabo posameznih delov. Že v dosedanji praksi se je kot učinkovita izkazala možnost, da se spremembo števila uporabnikov v posameznem delu veže na soglasje nadzornega odbora stavbe, zato bi veljalo o tej možnosti razmisliti na nivoju zakona.

#### **17. Izvedba ponovljenega zbora etažnih lastnikov (37. člen SZ-1)**

Zaradi zagotavljanja učinkovitosti odločanja zborov etažnih lastnikov predlagamo, da se ti sklicujejo podobno kot velja za skupščine delniških družb in številne druge podobne organe. Zakonodajalec bi moral dopustiti možnost, da se v primeru nesklepčnosti v določenem roku (npr. 30 minut) zbor etažnih lastnikov kljub temu izvede, če je na njem prisoten določen delež etažnih lastnikov. Na podlagi praktičnih izkušenj predlagamo, da bi bil za sklepčnost v tem primeru določena udeležba petine etažnih lastnikov po solastniških deležih. Seveda je tudi v tem primeru nujno določiti, da se lahko na tako izvedenem zboru odloča le o poslih rednega upravljanja in o zadevah, ki so bile že navedene na vabilu na zbor.

Za zagotovitev učinkovitosti odločanja etažnih lastnikov bi veljalo razmisliti tudi o kombiniranju odločanja na zboru etažnih lastnikov z naknadnim podpisovanjem listine o sklepih, ki niso bili sprejeti zaradi nezadostnega števila etažnih lastnikov. K tem sklepom bi upravnik tako naknadno pridobil le še podpise manjkajočega števila na zboru odsotnih etažnih lastnikov, s čimer bi bil sklep veljavno sprejet.

Veliko možnost za izboljšanje učinkovitosti odločanja predstavlja tudi možnost elektronskega odločanja oziroma glasovanja, ki pa bi bila v primeru uveljavitve predloga iz četrtega odstavka 58. člena Osnutka povsem neučinkovita. V tem primeru bi bilo treba dopustiti vse oblike elektronskega odločanja, ki zagotavljajo zadostno varnost (predvsem odločanje preko varnih spletnih portalov ipd.).

#### **18. Upravljanje sosesk**

V Sloveniji je bilo v zadnjih letih zgrajenih kar nekaj naselij, sosesk, ki funkcionirajo kot zaključene celote. Na tak način je potrebno tudi pristopiti k upravljanju takih sosesk, saj imajo enotno infrastrukturo, dostop, parkiranje, zelene površine, igrišča in površine za rekreacijo in še kaj. Take soseske običajno sestavljajo večstanovanjske stavbe, ki po zakonu potrebujejo upravnika, stavbe z osmimi ali manj posameznimi deli, ki po zakonu ne potrebujejo upravnika, dostikrat pa tudi enostanovanjske ali dvostanovanjske stavbe, ki so spet določene posebej. Pri upravljanju takih sosesk prihaja do raznih sporov glede imenovanja upravnika in posledično do delitve enotnega in učinkovitega upravljanja stavb in ostalih skupnih delov v soseski.

Po našem mnenju bi morali na osnovi izkušenj pri upravljanju takih zaključenih celot tudi v



zakonu določiti način upravljanja na tak način, da bilo to učinkovito in predvsem racionalno za lastnike posameznih stavb in njihovih delov, kot tudi za upravnike. Na tak način bi se lahko izognili nejasnostim in sporom, do katerih prihaja pri upravljanju takih sosek kot funkcionalno zaključenih enot

Direktor ZPN  
Boštjan Udovič



Predsednik ZUN  
Rajko Fajmot

