



Ljubljana, 07.01.2019

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR
Direktorat za prostor, graditev in stanovanja
Dunajska 48

1000 LJUBLJANA

Zadeva: Predlogi za spremembo zakonodaje na področju upravljanja

Spoštovani!

S strani članice smo bili seznanjeni z vsebino vašega dopisa št. 352-269/2019 z dne 8.7.2019, iz katerega izhaja stališče, da stroškov za izdelavo projektne dokumentacije in nadzora, ki so sestavni del stroškov energetske prenove, ni mogoče šteti med stroške, ki bi jih lahko plačali iz sredstev rezervnega sklada. Ker je po našem mnenju takšno stališče zmotno, iz razlogov, ki jih navajamo v nadaljevanju, vas prosimo, da o njem ponovno opravite ustrezen razmislek in ga ustrezno spremenite.

Zgoraj omenjeno stališče je oprto na določbo prvega odstavka 44. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1), po katerem je sredstva rezervnega sklada mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja, kakor tudi za dela, vezana na učinkovitejšo rabo energije, za plačilo izboljšav, nujnih vzdrževalnih del, za odplačevanje v te namene najetih posojil in za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad. Po našem mnenju gre v tem primeru za preveč dobesedno sledenje zakonski določbi, oziroma je potrebno za odgovor na predmetno vprašanje zavzeti širšo perspektivo.

Izhajamo namreč iz tega, da načrt vzdrževanja ni listina, s katero se predvidijo le vzdrževalna dela, ki se bodo opravila in način zagotavljanja denarnih sredstev, temveč listina, ki poleg navedenega vsebuje tudi druge sestavine brez katerih je »nepopolna« tako v tehničnem smislu kot tudi v smislu celovitega ovrednotenja potrebnih sredstev za realizacijo načrta. V smislu navedenega štejemo kot njegov sestavni del tudi projektno dokumentacijo (urejen sestav načrtov oz. tehničnih opisov, poročil, izračunov, risb in drugih prilog) in strokovni nadzor skupaj s tem povezanimi stroški¹, saj brez teh sestavin

¹ Poleg navedenega, to je projektne dokumentacije in strokovnega nadzora in z njihovo izdelavo/izvedbo povezanih stroškov, med stroški, ki nastajajo v zvezi z realizacijo načrta vzdrževanja, primeroma lahko 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; stroški, povezani s pridobivanjem potrebnih soglasij ipd.



načrta ni možno realizirati.

Če vzdrževalnih del, predvidenih z načrtom vzdrževanja, ni možno izvesti brez projektne dokumentacije in strokovnega nadzora, je takšen načrt, po našem mnenju, štet za pomanjkljiv načrt. Zato je ti dve sestavini (in tudi morebitne druge potrebne sestavine, sploh kolikor so le-te povezane s stroški) skupaj z njihovim stroškovnim ovrednotenjem potrebno »vključiti« v načrt vzdrževanja.

V skladu z navedenim menimo, da je določbo o uporabi sredstev rezervnega sklada potrebno tolmačiti v luči njihovega namena, to pa je poravnava stroškov, predvidenih z načrtom vzdrževanja. Torej ne le za kritje-plačevanje stroškov del, ampak tudi za kritje drugih stroškov brez katerih načrta vzdrževanje ni možno realizirati. Takšno naziranje navezujemo tudi na prispevek prof. Juharta »Namenska poraba sredstev rezervnega sklada v večstanovanjskih hišah v etažni lastnini« (v priponki), v katerem pri navajanju za kaj je ta sredstva mogoče uporabiti, pri posameznih namenih navaja poravnavo stroškov. Zapisa »stroškov« ne razumemo le kot »stroškov del« temveč kot vseh »potrebnih stroškov«, med te pa vštevamo vse stroške, ki so potrebni za izvedbo (konkretnih) del.

Z vključitvijo zgoraj navedenih sestavin v načrt vzdrževanja se, po našem mnenju, zadosti pogoju iz prvega odstavka 44. člena SZ-1, po katerem je sredstva rezervnega sklada mogoče uporabiti samo za poravnano stroškov vzdrževanja, ki so predvidena v sprejetem načrtu vzdrževanja.

Ponovno opozarjamo, da je vaše zgoraj omenjeno stališče tudi v nasprotju s pozivom Eko sklada za nepovratne finančne spodbude za povečanje energetske učinkovitosti stavb, saj se priznana spodbuda (ki je namenjena tudi plačilu predmetnih stroškov) vrne v rezervni sklad.

V pričakovanju vašega odgovora vas lepo pozdravljamo.



Direktor ZPN
Boštjan Udovič