

7.9.2020 Finance

Stran/Termin: 2

Naslov: Bomo vendarle lahko prenavljali stavbe brez

Naklada: 8.903,00

Avtor: TANJA SMREKAR

Površina/Trajanje: 596,62

Rubrika/Oddaja: DOGODKI IN OZADJA

Žanr: POROČILO

Gesla: BOŠTJAN UDOVIČ, STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, ZDRUŽENJE



Bomo vendarle lahko prenavljali stavbe brez stoo odstotnega soglasja lastnikov?

Zbrali smo nekaj glavnih pripomb k predlogu prenovljene stanovanjske zakonodaje in preverili, kako so soglasja za energetska sanacijo večstanovanjskih stavb urejena v tujini

STANOVANJSKA ZAKONODAJA:



F TANJA SMREKAR
tanja.smrekar@finance.si

Se bodo stanovalci v blokih še morali bojevati tako rekoč do zadnjega glasu, če bodo želeli sanirati večstanovanjske stavbe? Kako bo urejeno vprašanje upravnikov in vodenja računov rezervnih skladov po novem, da se ne bodo dogajale zlorabe? Bodo tudi zasebni najemodajalci kaj bolj zaščiteni? In ali bo prenovljen stanovanjski zakon, ki predvideva tudi višje neprofitne najemnine, ob vrsti pripomb sploh letos ugledal luč sveta? Če ne, bo neprofitnih stanovanj še manj, pravijo predstavniki stanovanjskih skladov.

Konec avgusta se je končala javna obravnavna osnutka prenovljenega stanovanjskega zakona. Na okoljskem ministrstvu, ki je odgovorno za zakon, naj bi pripombe proučili proti koncu septembra. Vsaj takšen je načrt. Potem gre zakon v medresorsko usklajevanje, na vlado in pred poslance.

Zbrali smo pripombe k zakonu pri nekaterih najaktivnejših predstavnikih nepremičninskih strokovnjakov, upravljavcev, skladov in lastnikov. Veliko pa se jih nanaša na upravnike in pridobivanje soglasij lastnikov za posege v stavbah. Tako nekateri želijo, da bi bila omenjena problematika obravnavana v posebnih zakonih.

Spomnimo, večino sprememb je predlagala vlada Marjana Šarca, nadaljuje jih zdajšnja Janševa vlada. Nepremičninarji z Zbornice za poslovanje z nepremičninami, ki jo vodi Boštjan Udovič, že napovedujejo, da bodo poskušali po sprejetju tega zakona doseči celostno reformo stanovanjske zakonodaje: »Nekatere spremembe, predlagane v tem predlogu, so nujne in jih bomo podprli, tudi glede neprofitnih najemnin. Bo pa treba v prihodnje drugače urediti upravljanje stavb. Tudi z novim zakonom, ki se bo poleg upravljanja večstanovanjskih stavb dotikal še upravljanja drugih stavb, ki imajo več lastnikov, pa pod ta zakon ne sodijo. Denimo garažne hiše, ločene od stanovanjskih blokov, pa nepremičnine, kjer so večinoma poslovni prostori, pisarne ...«

Glavne predlagane spremembe stanovanjske zakonodaje

■ **DVIG NEPROFITNE NAJEMNINE:** Vrednost točke za določanje neprofitne najemnine se ni spremenila 13 let. Predlog zakona predvideva dvig vrednosti z zdajšnjih 2,63 evra na 3,50 evra v treh letih. Torej bi se neprofitne najemnine lahko dvignile kar za tretjino (za najranljivejše skupine bi bile subvencionirane). Lokacijski faktor pa lahko najemnino zviša za 30 odstotkov. Neprofitna najemnina bi se denimo za štiričlansko gospodinjstvo, ki za 65 kvadratnih metrov zdaj plačuje denimo 254 evrov na mesec, dvignila na 337 evrov. Subvencija najemnine bo po predlogu zakona znašala največ 85 odstotkov priznane neprofitne najemnine (zdaj je 80 odstotkov).

■ **NAJEMANJE ZASEBNIH STANOVANJ:** Vlada namerava ustanoviti javno najemniško službo, prek katere bi, pravijo na ministrstvu, »aktivirali obstoječi, a



nenaseljeni stanovanjski fond«. Kaj to pomeni? Prazna stanovanja na trgu bi dolgoročno najela najemniška služba, ki bi delovala v okviru republiškega stanovanjskega sklada, in jih dajala naprej v podnajem. Najemnina za lastnike stanovanj bi bila nižja, kot bi jo zasebniki dobili, če bi stanovanja sami oddali na trgu, bi se pa v zameno znebili tveganj. Hkrati naj bi se za lastnika za polovico znižal tudi davek na dohodek iz oddajanja stanovanja v najem javni najemniški službi.

■ **ZNIŽANJE VIŠINE SOGLASIJ LASTNIKOV ZA POSEGE V STAVBAH:** Kot olajšanje sprejemanja odločitev etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah, še posebej glede izboljšav in posegov, ki zahtevajo gradbeno dovoljenje, se zmanjšujejo potrebna soglasja za izvedbo posameznih poslov:

- izboljšave, zavarovanje večstanovanjske stavbe kot celote in nekateri drugi posli, ki so bili do zdaj opredeljeni kot posel, ki presega redno upravljanje (potrebno 75-odstotno soglasje), se s spremembo uvrščajo med posle v zvezi z rednim

upravljanjem (50-odstotno soglasje). Gre na primer tudi za vgradnjo novih naprav, inštalacij;

- potrebno soglasje glede gradbenih del na skupnih delih stanovanjske stavbe, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, se s sto znižuje na več kot 75 odstotkov;

- uvaja se pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika, ki bo lahko sprejeti sklep izpodbijal v nepravdnem postopku na sodišču.

Kako je v tujini? Za investicije, večinoma gre za energetske prenove, je 50-odstotna večina zahtevana v Španiji, Italiji, Franciji, na Finskem in v Avstriji; 67-odstotno večino zahtevajo v Bolgariji in Romuniji, 75-odstotno pa na Češkem in v Nemčiji.

■ **LOČENI RAČUNI:** Za bolj transparentno vodenje sredstev v rezervnem skladu se uvajajo obvezni ločeni fiduciarni računi za rezervni sklad za vsako večstanovanjsko stavbo posebej. Upravnik bo imetnik računa, ki ga bo ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo odprl v imenu in za račun etažnih lastnikov.

■ **VEČJE DOVOLJENO ZADOLŽEVANJE STANOVANJSKIH SKLADOV:** Zdaj se lahko stanovanjski skladi zadolžijo za 20 odstotkov izkazanega namenskega premoženja sklada. Predlog ta delež dviguje na 40 odstotkov omenjenega premoženja. Skupaj se bodo lahko skladi zadolžili za do 50 odstotkov namenskega premoženja, saj zakon o javnih skladih dopušča zadolževanje za dodatnih deset odstotkov premoženja.

■ **SKRAJŠANJE POSTOPKA ODPOVEDI**



NAJEMNE POGODBE: Zdaj velja, da lahko lastnik stanovanja odpove (dolgoročno) najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni. Po novem bo rok 60 dni. Poleg tega zdaj velja, da sodišče določi rok za izselitev, ki pa ne sme biti krajši od 60 dni in ne daljši od 90 dni. Po novem bo rok med 30 in 60 dnevi. Določena bo tudi odpoved najemne pogodbe, sklenjene v obliki izvršljivega notarskega zapisa, ko lahko najemodajalec v izvršilnem postopku zahteva izpraznitev stanovanja.

Pripombe: kakšna naj bo večina za sanacijo stavb, kaj naj subvencionira država in kako naj izselijo najemnika ...

■ **POTREBNA SOGLASJA ZA SANACIJE STAVB:** Čeprav v praksi etažni lastniki, s katerimi se pogovarjamo, redno tarnajo, kako se »v bloku nič ne da narediti, saj je nemogoče dobiti soglasje vseh«, pa se je prek Združenja etažnih lastnikov Slovenije iz Ljubljane zbralo nekaj teh, ki - za marsikoga presenetljivo - nasprotujejo predlaganemu znižanju višine soglasja. Tako se jim zdi nedopustno določilo, da lahko upravniki s soglasjem polovice etažnih lastnikov izvede novo vgradnjo ali zamenjavo elementa oziroma izboljšavo pred potekom pričakovane življenjske dobe naprav in sistemov. Novela bo po njihovem mnenju neustavna, če bo določala, da se lahko v lastninska upravičenja posega brez soglasja vseh etažnih lastnikov. »To, da bi v redno upravljanje stavb dali več zadev in bi zanje torej potrebovali le 50-odstotno soglasje, se nam zdi veliko tveganje za nekatere morebitne zlorabe. Zato je smiselno, da se zagotovi višja večina,« je prepričana Kristi-

na Kulona z združenja. Kot zapisano zgoraj, naj bi pri tem šlo tudi za vgradnje bolj-ših, novih naprav, torej v nekaterih primerih, ki na primer ne zahtevajo gradbenega dovoljenja, tudi za energetske sanacije.

Moti jih preglasovanje s 75-odstotno večino, ki se zdaj v predlagani noveli aplicira na vsa določila pogodb o medsebojnih razmerjih.

■ **VIŠINA NEPROFITNE NAJEMNINE IN SUBVENCije:** Na Združenju stanovanjskih skladov, ki deluje pod okriljem Zbornice za poslovanje z nepremičninami na GZS, predlagajo, naj sredstva za subvencije neprofitnih najemnin zagotovi ministristvo za okolje, če gre za stanovanja, ki jih oddajajo občine, neprofitne stanovanjske organizacije ali stanovanjski skladi. Za preostale subvencije stanovanj naj poskrbi občina. Zdaj je predlog, da država poskrbi za pol, občina pa za pol subvencije.

■ **IZSELITEV NAJEMNIKA:** Združenje stanovanjskih skladov je glede izselitve najemnikov, ki imajo notarsko sklenjeno pogodbo, še opozorilo, naj se jasno določi, kdo izda dokazilo o poteku roka za izselitev - ali je to notar ali bo zadoščala povratnica, kdaj je bila vročena izjava o odpovedi in je začel teči rok za izselitev.

■ **UGODNEJŠI POGOJI ZA ZASEBNE NAJEMODAJALCE:** Zakon ne predvideva rešitev za lastnike stanovanj, ki bi radi sami, torej ne prek javne najemniške službe, oddajali stanovanja dolgoročno, za nedoločen čas. Tega velikokrat ne počnejo zaradi strahu pred tem, da jim ne bi uspe-



lo brez dolgotrajnih postopkov izseliti najemnikov. Zato zbornica predlaga, naj ministrstvo razmisli o tem, da bi tudi zasebni najemodajalec lahko odpovedal dolgo-ročno najemno pogodbo brez krivdnih razlogov, ne da bi mu bilo treba poiskati novo stanovanje za najemnika. Pogodb za nedoločen čas se namreč brez krivdnega zakona ne sme odpovedati brez tega, da bi poiskali najemno stanovanje, pravi Boštjan Udovič.

■ **NAJEM POSOJILA V BREME REZERVNEGA SKLADA:** Združenje upravnikov nepremičnin opozarja, da je še vedno zahtevano stoddostno soglasje za posojila v breme rezervnega sklada absolutno previsoko in ga v številnih primerih ni mogoče doseči, kar pomeni, da se nekatera gradbena dela (ki sploh po novem ne bodo zahtevala tako visokega soglasja) ne bodo mogla izvesti prav zato, ker se v breme rezervnega sklada ne bodo mogla najeti posojila.

■ **ZAVAROVANJE STANOVANJ:** Predlog zakona predvideva, da bi morale biti zavarovane stavbe kot celote. Torej tudi vsa stanovanja na skupni polici in da bi večina etažnih lastnikov tudi določila o razpolaganju z zavarovalno polico. Torej bi moral zbor lastnikov odločiti tudi o tem, ali bi posameznemu etažnemu lastniku ob morebitni hipoteki omogočil vinkulacijo zavarovanja pri njegovi banki v deležu, ki pripada njegovemu stanovanju. V praksi bi to pomenilo le, da bi lastnik stanovanja, da ne bi imel komplikacij, svoje stanovanje zavaroval še enkrat, samo zaradi banke, opozarjajo na združenju upravnikov. Dodajajo, da bi morale biti večstanovanjske stavbe sicer obvezno zavarovane za določena tveganja, denimo za požar, ne glede na to, ali je za to večina stanovalcev ali ne.

■ **STANOVANJSKO ZADRUŽNISTVO:**

Pripombe se nanašajo tudi na to, da stanovanjski zakon ne predvideva stanovanjskega združništva. Poenostavljeno: gre za to, da bi na primer občina (ali država) zagotovila zemljišče, stanovanjski sklad bi poskrbel za gradnjo in večino investicije, »najemniki« oziroma člani zadruga pa bi bili udeleženi tudi z lastnim vložkom v višini nekaj odstotkov vrednosti stanovanja. To bi vplivalo na nižje financiranje in tudi na ugodnejše pogoje za člane zadruga.

■ **STANOVANJSKA SKUPNOST:** Tudi ta v zdajšnjem predlogu zakona (še) ni opredeljena, nanaša pa se na souporabo večjih stanovanj, predvsem denimo za starejše osebe, ki so še zmožne poskrbeti zase, in subvencioniranje najemnin.

■ **UPRAVLJAVCI NEPREMIČNIN:** Skladi predlagajo, da bi jim bilo omogočeno, da bi lahko oblikovali svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev, torej ne prek upravnika stavb.

■ **ELEKTRONSKO ODLOČANJE IN**

OGLASNA DESKA: Zbornica upravnikov predlaga tudi elektronsko odločanje etažnih lastnikov, ki ga je možno kombinirati z navadnim odločanjem. Hkrati predlagajo, da se vse določbe v osnutku zakona, ki se nanašajo na objavo na oglasni deski, črtajo, tudi zaradi varstva osebnih podatkov, in da se določi drugačen način obveščanja etažnih lastnikov in najemnikov, ki naj bi bil naknadno dogovorjen. Lahko tudi elektronsko.

Kaj to pomeni za vgradnjo dvigala?

■ Že od lani je za vgradnjo teh potrebno 75-, in ne stoddostno soglasje. V nekaterih primerih pa bo po novem, če bodo spremembe sprejete, potrebno le 50-odstotno soglasje. In sicer v primeru vgradnje oziroma montaže dvigala znotraj stavbe brez poseganja v konstrukcijo objekta.

■ **Ta hip ljubljanski stanovanjski sklad gradi del soseske Novo Brdo.**

