

SPREMEMBE STANOVANJSKEGA ZAKONA NA PODROČJU UPRAVLJANJA



I. upravljanje s skupnimi deli več večstanovanjskih stavb (23. člen SZ-I)

- Sprememba pri upravljanju s skupnimi deli več večstanovanjskih stavb je potrebna tudi zaradi uskladitve z nedavnimi spremembami Stvarnopravnega zakonika
- Skupni deli več večstanovanjskih stavb po novem ne bodo več skupna lastnina, ampak solastnina etažnih lastnikov oziroma lastnikov nepremičnin
- S takšnimi skupnimi deli upravljajo predstavniki večstanovanjskih stavb ali nepremičnin, ki jim takšen skupni del pripada (praviloma upravnik)
- O poslih upravljanja se odloča v dveh korakih, in sicer najprej v okviru posamezne stavbe, potem pa predstavnik zastopa stavbo kot celoto
- Določba predvideva tudi poseben način delitve stroškov upravljanja; med stavbe se ti stroški delijo po solastniških deležih, med etažne lastnike pa se potem delijo glede na kriterij, ki ga zakon določa za posamezno vrsto stroška
- Za določitev solastniških deležev na takšnih skupnih delih novela s prehodno določbo (37. člen) predvideva enoletni rok (če tega ne storijo lastniki, lahko vsak od to predlaga sodišču).

2. podrobnejša opredelitev poslov rednega upravljanja (25. člen SZ-I)

- S spremembo 25. člena SZ-I se nekoliko podrobneje določa posle rednega upravljanja in izpušča navajanje primerov takšnih poslov, kar je sedaj podrobneje urejeno v novem 25.a členu SZ-I
- Posli rednega upravljanja se delijo na posle obratovanja in posle vzdrževanja večstanovanjske stavbe, pri čemer se za slednje sledi določitvi pojma vzdrževanja objekta, ki jo je uvedel novi Gradbeni zakon iz leta 2018

3. posli rednega upravljanja (novi 25.a člen SZ-I)

- Do sedaj so bili posli rednega upravljanja primeroma naštetih v določbi drugega odstavka 25. člena SZ-I, sedaj pa je temu namenjen celotni novi 25.a člen.
- Obenem je nabor poslov rednega upravljanja bistveno širši, čeprav so še vedno naštetih zgolj primeroma.
- Med novimi izrecno opredeljenimi posli rednega upravljanja velja omeniti predvsem sklepanje zavarovanja za stavbo kot celoto in odločanje o vplačevanju dohodkov iz oddaje skupnih delov večstanovanjske stavbe v rezervni sklad (s spremembo 33. člena se posledično zavarovanje stavbe kot celote izvzema iz vsebine Pogodbe o medsebojnih razmerjih – na podlagi prehodne določbe to velja takoj ne glede na sklenjene PMR).
- Določba predvideva tudi pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika v primerih, ko se etažni lastniki odločijo o vgraditvi novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja.

4. lažje odločanje pri poslih, ki presegajo redno upravljanje (29. člen SZ-I)

- Osnovna razdelitev na posle, za katere se zahteva soglasje vseh etažnih lastnikov, in tiste, za katere zadošča soglasje več kot 75% etažnih lastnikov ostaja.
- Ključno spremembo predstavlja širitev nabora tistih poslov, za katere zadošča 75% soglasje; predvsem je pomembno, da se med te uvršča tudi gradbena dela na skupnih delih večstanovanjske stavbe, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje in določitev upravnika v večstanovanjskih stavbah, kjer to po zakonu ni obvezno.
- Zaradi zmanjševanja zahtevane stopnje soglasja v omenjenih primerih se uvaja tudi izrecno pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika (podobno kot po novem 25.a členu).
- Soglasje vseh etažnih lastnikov je še vedno zahtevano za spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, za posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov ter spreminjanje rabe skupnih delov in za spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev, po novem pa izrecno tudi za najem posojila v breme rezervnega sklada, kar zna biti posebej problematično.

5. sprememba načinov odločanja etažnih lastnikov (34., 35. in novi 35.a člen SZ-I)

- Precej pomembna novost je uvedba elektronskega odločanja etažnih lastnikov, kar je postalo posebej pomembno vprašanje v času epidemije.
- S tem bi lahko povečali aktivnost etažnih lastnikov in olajšali sprejemanje odločitev.
- Ob tem morajo biti omogočene preveritev identifikacije (istovetnosti) etažnega lastnika ter sledljivost in varnost glasovanja.
- Nova ureditev predvideva, da se lahko odločanje s podpisovanjem listine in elektronsko odločanje dopolnjujeta.
- Rezultate odločanja upravnik objavi na oglasni deski ali na drugem mestu, ki je dostopno vsem etažnim lastnikom.

6. spremembe pri sklicu zbora etažnih lastnikov (36. člen SZ-I)

- Tudi v tem primeru se poleg obveščanja preko oglasne deske po novem dopušča tudi obveščanje preko drugega mesta, ki je dostopno vsem etažnim lastnikom.
- Etažni lastnik, ki v stavbi ne prebiva, lahko na lastno zahtevo vabila prejema tudi preko elektronske pošte.
- Pomembna je tudi izjema, da upravniku zbora lastnikov ni treba izvesti, če to ni mogoče zaradi višje sile. Tudi v tem primeru gre za določbo, ki se je izkazala za nujno v času epidemije.

7. varnost sredstev rezervnega sklada (42. in 43. člen SZ-I)

- Zagotavljanju večje varnosti sredstev rezervnih skladov je namenjena predvsem sprememba 42. člena SZ-I, na podlagi katere bo moral upravnik v ta namen za vsako stavbo odpreti ločen fiduciarni račun (s prehodno določbo 40. člena je postavljen enoletni rok za odprtje računov, do takrat pa se uporablja veljavna pravila).
- Ker to za etažne lastnike predstavlja tudi strošek, je dobrodošla možnost, da se lahko etažni lastniki izrecno odločijo tudi, da ločenega računa ne želijo. Upravnik za takšne stavbe sredstva hrani na skupnem računu.
- Pomembna je tudi jasnejša in natančnejša določitev „načela štirih oči“, v skladu s katerim lahko upravnik sredstva rezervnega sklada izplačuje le od potrditvi enega od etažnih lastnikov. Sklep se sprejme z navadno večino in ga upravnik vroči tudi banki, pri kateri je odprt račun.

8. omejitev veljavnosti pogodbe o opravljanju upravniških storitev (54. člen SZ-I)

- Navkljub nekaterim drugačnim interesom v preteklosti, sprememba uvaja le bolj jasen zapis določbe, da se pogodba o opravljanju upravniških storitev sklepa za določen ali nedoločen čas.
- Bistveno pa se omejuje veljavnost pogodbe, ki jo z upravnikom sklene investitor, saj se ta lahko sklene le za obdobje 3 let. S tem se kupcem stanovanj omogoči, da po poteku tega roka lažje izberejo upravnika po lastni želji.

9. širitev nabora prekrškov upravnika (171. člen SZ- I)

- Število prekrškov upravnika se povečuje iz 14. na 23. S tem se širi pristojnosti Stanovanjske inšpekcije, kar naj bi prispevalo k boljšemu nadzoru in dodatni zaščiti etažnih lastnikov.
- Posebej velja omeniti opredelitev nekaterih pomembnih prekrškov, in sicer:
 - upravnik ne pripravi načrta vzdrževanja (26. člen)
 - delitev stroškov v nasprotju s pravili (30. člen)
 - upravnik ne odpre fiduciarne računa in ne vodi sredstev RS na ustrezen način (42. člen)
 - Upravnik ne pripravi poročila o upravnikovem delu (68. člen)
 - Upravnik ne plačuje obveznosti dobaviteljem (71. člen)
- Poleg tega novela prinaša tudi nekoliko bolj podrobno določitev nekaterih prekrškov, z ugotavljanjem katerih so bile do sedaj v praksi težave.

10. poenoteno upravljanje večstanovanjskih stavb (41. člen SZ-IE)

- S prehodno določbo skuša zakonodajalec urediti sedaj neurejeno vprašanje poenotenega upravljanja večstanovanjskih stavb. Posledično se na prisilen način ureja poenotenje upravljanja za celotno stavbo.
- Etažni lastniki imajo za ureditev stanja na voljo 5 let, v nasprotnem primeru bo lahko enotnega upravnika določil inšpektor (enega od obstoječih upravnikov bo določil za začasnega upravnika).
- Tudi glede vodenja sredstev rezervnega sklada se v tem času ohranja veljavno ureditev. Zbrana sredstva se tudi po uveljavitvi enotnega računa za sredstva RS, porabijo za vzdrževanje dela stavbe, za katerega so bila zbrana (npr. vhoda).

NEKATERE DRUGE SPREMEMBE

- Poleg navedenih sprememb, ki smo jih predstavili podrobneje pa novela prinaša tudi nekatere druge, manj pomembne, spremembe Stanovanjskega zakona, in sicer:
 - **jasnejša ureditev delitve stroškov** (30. člen SZ-I); podrobneje je materija še vedno urejena s pravilnikom, določba v zakonu pa je po novem zapisana bolj jasno in določno;
 - **omejitev upravljanja stavbe s strani etažnega lastnika** (49. člen SZ-I); eden od etažnih lastnikov je lahko upravnik zgolj v stavbah, za katere ne velja obveznost vodenja rezervnega sklada;
 - **lažja likvidacija skupnosti etažnih lastnikov** (82. člen SZ-I); za odločitev o likvidaciji po novem zadošča navadna večina;
 - **krajšanje odpovednih rokov za najemnika in najemodajalca** (102. in 112. člen SZ-I); za najemnika in najemodajalca z 90 na 60 dni, rok za izselitev, ki ga določi sodišče pa s 60 do 90 dni na 30 do 60 dni;
 - **opredelitev upravnika kot inšpekcijskega zavezanca** (novi 124.a člen SZ-I); s tem inšpektor upravniku

NEKATERE DRUGE SPREMEMBE

- **širitev pristojnosti inšpekcije v primeru posega etažnega lastnika v skupne dele stavbe** (126.a člen SZ-I); pristojnost se širi iz primerov, ko etažni lastnik brez potrebnega soglasja na skupne dele poseže z vgradnjo naprav, na vse primere posegov v skupne dele (tudi ob vzdrževanju posameznega dela);
- **uvedba izvršbe s prisilitvijo** (novi 131.a člen SZ-I); inšpekciji se s tem omogoča, da izvršitev odločbe od zavezanca doseže s izrekanjem denarne globe;
- **možnost izrekanja glob v hitrem prekrškovnem postopku** (novi 172.a člen SZ-I)
- **preimenovanje SOD v SDH** (173. člen); uskladitev naziva družbe, ki izplačuje nadomestilo najemnikom v stanovanjih, vrnjenih prvotnim lastnikom po določbah zakona, ki ureja denacionalizacijo v primeru nadomestnega nakupa stanovanja;
- **prenehanje veljavnosti Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih iz leta 1974** (prehodna določba – 52. člen SZ-IE); določba, ki sicer sistemsko ne sodi najbolj v SZ-IE, je pa izjemno pomembna za trg nepremičnin, saj odpravlja enega od najstarejših predpisov, ki se uporablja v RS in je hkrati prežet z anahronizmi in ostanki pretekle družbene ureditve

POGLED NAPREJ

- Čeprav gre v primeru SZ-IE za zelo pomembne spremembe, ne gre pričakovati, da bi bile zadostne. Gre le za nekatere najnujnejše ukrepe, ki bi morali biti uveljavljeni že pred leti.
- Stroka zato pričakuje izpolnitev napovedi pristojnega ministrstva, da se bodo takoj po uveljavitvi predmetnih sprememb pričele priprave na celovito reformo Stanovanjskega zakona, v okviru katere se obeta tudi sprejem ločenega zakona o upravljanju stavb z več lastniki, ki bi na enoten način uredil upravljanje vseh takšnih stavb.