



Ljubljana, 08.10.2021

**MINISTRSTVO ZA FINANCE**  
**Župančičeva 3**  
**1000 Ljubljana**

**Zadeva: Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o sistemu jamstva za vloge (EVA 2021-1611-0002) - javna obravnava**

Spoštovani!

V okviru Združenja upravnikov nepremičnin, ki deluje v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami, smo z našimi člani podrobno preučili vsebino predloga sprememb in dopolnitev Zakona o sistemu jamstva za vloge (v nadaljnjem besedilu: ZSJV), ki ste jih na naslovnem ministrstvu dne 9.9.2021 posredovali v javno obravnavo. V okviru tega smo ugotovili le eno pomanjkljivost predloga, ki pa že leta pomembno negativno vpliva na upravljanje večstanovanjskih stavb in na pravni položaj etažnih lastnikov.

Že ob uveljavitvi ZSJV v letu 2016 smo naslovno ministrstvo opozarjali, da v njem pogrešamo ureditev statusa sredstev rezervnih skladov večstanovanjskih stavb. Izhajamo namreč iz stališča, da gre za sredstva, ki jih morajo etažni lastniki pod posebej strogimi pogoji zbirati na podlagi izrecne zakonske zahteve (v okviru Stvarnopravnega zakonika in Stanovanjskega zakona), zato ni prav nobenega razloga, da bi za bančne vloge, ki se nanašajo na sredstva rezervnih skladov veljala enaka pravila kot za druge bančne vloge. Ravno nasprotno. Po našem mnenju bi država morala zaradi pravne narave teh sredstev (katerih zbiranje je za etažne lastnike obvezno) takšnim vlogam podeliti poseben status in jih v smislu določb ZSJV uvrstiti med izjeme v drugem odstavku 10. člena ZSJV, za katere omejitev jamstva glede na višino vloge ne velja.

Od uveljavitve Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21) morajo sicer upravniki za sredstva rezervnih skladov za vsako večstanovanjsko stavbo odpreti ločen fiduciarni račun, zato bo verjetno v praksi

manj primerov, ko bodo te vloge znašale več kot 100.000 evrov. Vendar pa se lahko etažni lastniki odločijo tudi drugače, torej da se sredstva še vedno vodijo na skupnem fiduciarnem računu. Poleg tega rezervni skladi posameznih večstanovanjskih stavb (predvsem večjih) pogosto že sami po sebi zajemajo denarna sredstva, ki bistveno presega omenjeni znesek.

V vsakem primeru pričakujemo, da se bo ob tokratnih spremembah ZSJV v zakon vneslo tudi izjemo za sredstva rezervnih skladov, in sicer ne glede na to, ali se vodijo na ločenem ali skupnem fiduciarnem računu. Kot rečeno predvsem iz razloga, da gre za sredstva, katerih zbiranje izrecno zahteva država in to ni odvisno od volje etažnih lastnikov ali upravnika. Pa tudi poraba teh sredstev je strogo regulirana, zato se pogosto zbirajo več let, preden gredo etažni lastniki v investicijo, za katero se ta sredstva uporabi.

Pričakujemo, da boste naš predlog upoštevali in ga vključili v besedilo novele ZSJV. V vsakem primeru smo vam na voljo tudi za dodatne obrazložitve in pojasnila, v zvezi s katerimi se po potrebi lahko tudi sestanemo. Naše stališče v vednost posredujemo tudi Ministrstvu za okolje in prostor, ki je pristojno za področje upravljanja večstanovanjskih stavb.

Lep pozdrav.



Direktor ZPN  
Boštjan Udovič

V vednost:

- Ministrstvo za okolje in prostor ([gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si))