

Gospodarska
zbornica
Slovenije



Zbornica za poslovanje
z nepremičninami





Odziv Ministrstva za solidarno prihodnost (MSP) na predloge GZS-ZUN

Spremembe zakonodaje s področja upravljanja nepremičnin

Odziv na STRATEŠKE predloge GZS-ZUN



VZPOSTAVITEV POGOJEV ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

RAZMISLEK: Uvedba licenc za operativne upravnike in posledično razmislek o zavarovanju poklicne odgovornosti operativnega upravnika.

Z zakonom in podzakonskim aktom potrebno določiti:

- **organ**, ki bo izdajal licence, preverjal izpolnjevanje pogojev po dodelitvi licence, odzema licence (pogoji za trajni/začasni odvzem, zamrznitev licence),
- **izvajalce** izobraževanj ter določitev obveznih vsebin za izobraževanje,
- obstaja poklicni standard operativnega upravnika (prostovoljen) - **razrešiti** bo potrebno **vprašanje** ali je ustrežnejša NPK ali licenciranje (jasnega odgovora še nimamo – NPK načeloma ne moreš odvzeti, licenco pa seveda lahko)
- **vzpostaviti** imenik operativnih upravnikov,
- **določiti prehodno obdobje** ter način vrednotenja praktičnih izkušenj obstoječih „operativnih“ upravnikov.



OBVEZNO ZAVAROVANJE STAVBE KOT CELOTE

ZAENKRAT NE:

- Ureditev po SZ-1E (2021) in ozaveščanje kot posledica naravnih ujm sta prebudila tudi etažne lastnike.
- Posel rednega upravljanja pomeni, da doseganje soglasja za zavarovanje stavbe kot celote v veliki meri ni več ovira.

Obvezno zavarovanje bi moralo pred uzakonitvijo dogovoriti na 2 pomembni vprašanji ki zahtevata veliko usklajevanja in podatkov:

- nabor obveznih elementov zavarovanja,
- zavarovalna vsota (obvezno zavarovane stavbe ne smejo biti podzavarovane, saj s tem izničimo bistvo obveznega zavarovanja stavb).



REZERVNI SKLAD (RS)

a) Preprečevanje zlorab

Spremembe kazenske zakonodaje, s katerimi bi zlorabo sredstev RS lahko opredelili kot posebno kaznivo dejanje, za katero naklepa ne bi bilo treba dokazovati: pobudo lahko prenesemo Ministrstvu za pravosodje.

NE: Prenos sredstev RS na državo oziroma eno od njenih institucij - trenutno nimamo organa ki bi to lahko izvajal.

DA: Ozaveščanje etažnih lastnikov glede odgovornosti do lastnega premoženja (RS) – ministrstvo omenjeno izvaja kontinuirano v okviru rednih nalog.



REZERVNI SKLAD (RS)

b) Namen uporabe

RAZMISLEK: lahko podate konkretne predloge, ki jih bomo preučili.

(op: namenskost sredstev RS se širi že od leta 2003; v temelju bo vedno vezana na vzdrževanje stavbe - RS ni in nikoli ne bo splošni varčevalni račun etažnih lastnikov)

DA: Prekomerno nabiranje sredstev RS v stavbah bomo preučili v okviru sprememb Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v RS in najnižji vrednosti prispevka.

Razpolagate s podatki o stavbah, kjer se kopičijo sredstva RS?

NE: RS po posameznih vseh večstanovanjskih stavb.

Že danes se lahko oblikujejo prostovoljni skladi po vseh, ki pa nimajo in ne morejo imeti narave RS, ki je za stavbo v etažni lastnini (SPZ) lahko en sam.



REZERVNI SKLAD

c) Kredit v breme RS

RAZMISLEK: Pravna študija glede možnosti odmika od določbe glede upravljanja s skupnim premoženjem (SPZ), da se razreši ta prastara dilema?

Edina nam znana možnost je sprememba narave RS iz **skupnega** premoženja EL v **solastnino** (solastniški delež).

OBVEZNO PREDHODNO IZVENSODNO REŠEVANJE SPOROV

ZAENKRAT NE: Materija za nov zakon....stvar pogovorov z Ministrstvom za pravosodje.



RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI IN MED ETAŽNIMI LASTNIKI TER UPRAVNIKOM – podrobnejša opredelitev

ZAENKRAT NE:

SZ-1 postaja ena velika kombinacija:

- pogodbe o medsebojnih razmerjih ter
- pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

Bolj kot smo v zakonu natančni in taksativni manj je tudi maneverskega prostora za drugačno ureditev s strani etažnih lastnikov in upravnikov.

Manj v smislu taksativnega naštevanja nalog upravnika in pravic ter dolžnosti lastnikov ter več v smislu pojasnjevanja zakona...



NADZORNI ODBOR

DA: tretje osebe kot člani NO (že sedaj - pojasnila ministrstva; če je to smiselno eksplicitno zapisati lahko preučimo).

NE: širjenje pooblastil nadzornega odbora. Je opsijski organ (posvetovalne in **ne odločevalske narave**).

Naloge NO:

- nadzoruje delo upravnika, ki izhaja iz pogodbe o opravljanju upravninskih storitev,
- predlaga predloge sklepov, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine,
- daje pobude upravniku.



Odziv na predloge GZS-ZUN glede kratkoročnih in nujnih sprememb zakonodaje



LOČENO UPRAVLJANJE ZAKLJUČENIH CELOT POSAMEZNE STAVBE (vhodi)

NE: Gre za odmik od temeljnih določb glede upravljanja etažne lastnine v SPZ.

Tako bistven odmik zahteva celovito specialno ureditev v Stanovanjskem zakonu tako glede vloge upravnika kot etažnih lastnikov.



POENOSTAVITEV ODLOČANJA ETAŽNIH LASTNIKOV

ZAENKRAT NE:

- predlogi glede zbora lastnikov krnijo bistvo življenja v večstanovanjski stavbi (sposobnost dogovarjanja, sosedsko sožitje),
- razumemo: dogovarjanje je težavno a delati je treba na tem, da etažne lastnike prebudimo, ne da jih še bolj uspavamo in delamo drug drugega za tujca.

Kombinacija fizičnega in elektronskega odločanja je mogoča že sedaj.



NAČIN UPORABE SREDSTEV REZERVNEGA SKLADA

RAZMISLEK:

- uporaba sredstev rezervnega sklada tudi za kritje stroškov tistih nalog, ki jih etažnim lastnikom oziroma upravnikom nalagajo drugi predpisi;
- že sedaj mogoče, če se uvrsti v načrt vzdrževanja.



UKINITEV OGLASNIH DESK

ZAENKRAT NE:

Predlogi (kot še nekateri drugi) gredo v smeri, da se medsosedske odnosi popolnoma digitalizirajo.

Mesto dostopno vsem etažnim lastnikom mora biti tudi fizično ne zgolj elektronsko, kar priznavate tudi sami v predlogu glede odločanja etažnih lastnikov (starejši, manj digitalno pismeni).



UVEDBA ELEKTRONSKEGA POROČILA O UPRAVNIKOVEM DELU

DA: potrebna sprememba Navodila o izdelavi poročila o upravnikovem delu. SZ-1 tega že sedaj ne prepoveduje!

NAČIN POTRJEVANJA ZAPISNIKOV O ZBORIH LASTNIKOV

DA: stvar spremembe pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb. Razmislek o le enem overovitelju (potencilano dveh)...



KRITERIJI ZA DELITEV STROŠKOV

NE. Edina možnost ukinitve ključa po številu oseb....

Trenutno: upravnik na podlagi suma, da ima posamezna stanovanjska enota večje število uporabnikov, kot jih je lastnik ali najemnik te enote sporočil, pridobi podatke iz Centralnega registra prebivalstva (36. člen Zakona o prijavi prebivališča).

V kolikor se izkaže, da je na posamezni enoti v navedenem registru prijavljenih več oseb, kot jih je lastnik ali najemnik sporočil upravniku, lahko upravnik pri delitvi stroškov upošteva podatek iz navedenega registra.

Z vidika možnosti neposrednega preverjanja števila uporabnikov stanovanja - 36. člen Ustave RS (nedotakljivost stanovanja) - v primeru suma neresničnega podatka o številu uporabnikov stanovanjske enote niti upravnik, niti stanovanjska inšpekcija nimata pooblastil za vstop ter preiskovanje tujih stanovanj.



Predlogi MSP glede sprememb SZ-1



Predlogi

Opredelitev upravljanja

Določbe glede upravljanja veljajo tudi za stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji ter za večstanovanjske stavbe:

- ki še niso vpisane v zemljiški knjigi (izvenknjižna etažna lastnina) ali
- ki še niso vpisane v zemljiški knjigi, pri zemljiški parceli, na kateri stoji stavba (nepremičnina kot celota) pa je vpisana solastnina v korist lastnikov po idealnih deležih, če so se prenosi lastninske pravice na posameznih delih stavbe v zemljiški knjigi evidentirali z vpisom solastninske pravice na nepremičnini kot celoti (navidezna solastnina) ali
- ki so že vpisane v zemljiško knjigo, vendar v zemljiški knjigi niso vpisani vsi posamezni ali skupni deli stavbe ali niso vpisani solastniški idealni deleži na skupnih delih stavbe (nedokončana etažna lastnina).



Predlogi

Uskladitev SZ-1 z določbami GZ-1 glede manjše rekonstrukcije:

posegi etažnega lastnika v posameznem del, posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja.

Dopolnitev vsebine načrta vzdrževanja v zakonu:

v načrtu vzdrževanja etažni lastniki določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila, **oceno potrebnih denarnih sredstev za realizacijo načrtovanih del**, in način zagotavljanja denarnih sredstev z vplačili v rezervni sklad **ter drugimi možnimi finančnimi viri**.



Predlogi

VODENJE IN ODLOČANJE NA ZBORU LASTNIKOV

Če predlagana odločitev ni sprejeta, ker na zboru ni bila prisotna potrebna večina, lahko zbor z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih sklene, da naj upravnik v roku največ 14 dni ~~skliče~~ etažnim lastnikom pošlje vabilo za sklic za ponovljeno zasedanje zbora.

Na ponovljenem zasedanju zbora se lahko veljavno glasuje o predlogih sklepov, ki so bili navedeni v vabilu za sklic in ki se nanašajo na redno upravljanje, razen določitve in razrešitve upravnika, z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih.

O določitvi in razrešitvi upravnika lahko etažni lastniki odločajo na ponovljenem zboru le, če je na ponovljenem zboru prisotnih toliko etažnih lastnikov, da lahko sklep sprejmejo s soglasjem več kot polovice vseh etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.



Predlogi

REGISTER UPRAVNIKOV

Centralni register upravnikov vodi Geodetska uprava Republike Slovenije, **območne registre upravnikov** stavb vodi upravna enota, na območju katere je stanovanje oziroma večstanovanjska stavba, oziroma organ mestne občine (v nadaljnjem besedilu: pristojni organ).

Organi, pristojni za vodenje območnih registrov upravnikov, so dolžni podatke o vpisanih upravnikih stavb in spremembah sporočati v centralni register upravnikov po uradni dolžnosti.

Pristojni organ po uradni dolžnosti izbriše upravnika, če ta ni več vpisan v Poslovni register Slovenije ali skupnost lastnikov, če ta ni več vpisana v sodni register.



Predlogi

POENOTENO UPRAVLJANJE

Analiza ministrstva: najmanj 300 večstanovanjskih stavb, ki imajo več vhodov in več upravnikov in v katerih bo treba doseči poenoteno upravljanje.

Ker je vpis v register upravnikov informativnega značaja ter ser vanj upravniki ravno v primerih stavb z več vhodi in več upravniki pogosto niso vpisali (mejni datum predstavlja dopis MOP, ki se je poslal na UE ter vsebuje priporočilo za poenoteno upravljanje – 30.10.2011) je smiselno zgornjo številko povečati.

Ocenjujemo, da se dejansko število večstanovanjskih stavb, ki imajo več vhodov in več upravnikov okoli 500 (od tega razumljivo največ v Ljubljani in Mariboru).

Ob spremembah SZ-1 razmišljamo o morebitnem podaljšanju obdobja...

V vmesnem času smiselno spodbujati (informiranje) prehod na poenoteno upravljanje. Po izteku roka inšpekcija začne z izvajanjem zakonske določbe; ukrepanje inšpekcije stvar letnega plana dela inšpekcije.

