

Gospodarska
zbornica
Slovenije



Zbornica za poslovanje
z nepremičninami





Upravljanje nepremičnin

Predlogi GZS ZUN za spremembo
oziroma ureditev zakonodaje

Copilot, Anže Urevc

Osnove

- GZS ZPN – Združenje upravnikov nepremičnin



- Delovna skupina za zakonodajo:
Barbara Kuhar Kumar (Staninvest d.o.o.), Robert Novljan (SPO d.o.o.), Sretko Pejić (SZ Ruski car d.o.o.), Nataša Plavec Matko (Terca d.o.o.), Boštjan Udovič (ZPN) in Anže Urevc (Domplan, d.d.)
- Pisni predlog poslan v razpravo
- Končna verzija oblikovana po Posvetu



Osnovna delitev

- **Strateški predlogi**
(enotni zakon, pogoji za opravljanje dejavnosti, obvezno zavarovanje, rezervni sklad, nadzor, reševanje sporov, nadzorni odbori)
- **Nujne spremembe**
(ločeno upravljanje, poenostavitve odločanja, rezervni sklad, zbori etažnih lastnikov, oglasne deske, poročilo o upravnikovem delu, potrjevanje zapisnikov, subsidiarna odgovornost, delitev stroškov)



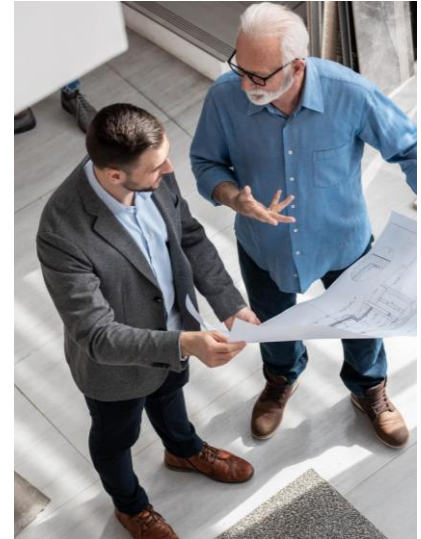
Strateški predlogi #1

- **Enotni zakon o upravljanju**
(za vse stavbe, ločen od SZ)
- **Pogoji za opravljanje dejavnosti**
(licence, kadri, zavarovanje, kapitalna ustreznost)
- **Obvezno zavarovanje stavb**
(trenutno posel rednega upravljanja, naravne nesreče, celotna stavba, predpisan nabor glede na tip, primer Hrvaška)
- **Rezervni sklad**
(učinkovito sankcioniranje (kaznivo dejanje), prenos sredstev iz bank na državno inštitucijo, širitev namena uporabe oz. večja avtonomija EL (npr. sanirane stavbe), soglasje posojila)



Strateški predlogi #2

- **Učinkovitost nadzora**
(okrepitev inšpekcije, po SPZ je sploh ni, vključitev občinskih inšpekcij)
- **Reševanje sporov**
(hitrejša reševanje (primer Hrvaška), obvezno predhodno izvensodno reševanje)
- **Razmerja v večlastniški stavbi**
(podrobno navedene naloge upravnika (primer Hrvaška), možnost večje avtonomije EL v okviru PMR)
- **Nadzorni odbor**
(jasneje definirane naloge in pristojnosti, opredelitev članstva)



Nujne spremembe #1

- **Ločeno upravljanje zaključenih celot**
(poenotenje do 06/2026, v praksi še nič, katastrska in ZK razdelitev je zahtevna, sodna praksa dopušča, zelo različno stanje stavb in RS, ostane naj vsaj obstoječa ureditev)
- **Poenostavitev odločanja EL**
(elektronsko glasovanje, kombinacija vseh treh načinov (npr. namesto ponovljenega zbora), opustitev obveznega zbora po odločitvi večine EL, ostane po izbiri (delež EL ali upravnik))
- **Rezervni sklad**
(uvedba minimalnega „stanja“ za nujna dela, razširitev možne porabe, dopustitev porabe v drugih predpisih (npr. ZVetL-1))



Nujne spremembe #2

- **Ukinitev oglasnih desk**
(izgubljajo pomen, težavno „vzdrževanje“, IPRS, bolje „na mestu dostopnem vsem EL po enakimi pogoji“)
- **Elektronsko poročilo upravnika**
(vsaj tistim, ki prejemajo eRačune, ePoslovanje, trajnost)
- **Identifikacija etažnih lastnikov**
(trenutno možnost zlorab, netransparentnost zborov EL)
- **Potrjevanje zapisnikov zborov**
(nesoglasnost overovateljev, pripombe bi upoštevali samo, če jih overovatelja podata skupaj)



Nujne spremembe #3

- **Subsidiarna odgovornost lastnika**
(dobra rešitev, dodati jasno dikcijo, da velja za kakršno koli uporabo s strani tretje osebe)
- **Podrobnejša določitev nalog upravnika**
(navedeno že v strateških predlogih, jasne naloge, tudi tiste, za katere ne potrebuje soglasja EL (primer Hrvaška))
- **Kriteriji za delitev stroškov**
(„osebe“ vseeno izkazale kot ustrezne, EL podpirajo, povečati možnost nadzora, večinsko sprejeta odločitev EL o številu v „spornih“ situacijah)



Razprava

- Vsak predlog šteje, vsako mnenje dobrodošlo
- Po Posvetu bomo pripravili končno verzijo predlogov

