



PREDLOGI ZDRUŽENJA UPRAVNIKOV NEPREMIČNIN ZA UREDITEV ZAKONODAJE NA PODROČJU UPRAVLJANJA S STAVBAMI V ETAŽNI LASTNINI

Na Združenju upravnikov nepremičnin, ki deluje v okviru GZS-Zbornice za poslovanje z nepremičninami, si stalno prizadevamo za izboljšanje zakonodaje na področju upravljanja nepremičnin, in sicer tako z vidika izboljšanja poslovnega okolja za opravljanje te gospodarske dejavnosti, kot tudi z vidika učinkovitejšega upravljanja stavbnega fonda v Republiki Sloveniji in izboljšanja pravnega položaja etažnih lastnikov.

V ta namen smo v preteklosti že večkrat pripravljali predloge za spremembe veljavne zakonodaje in jih posredovali pristojnim odločevalcem. Bolj celovit pregled sprememb, ki bi jih bilo v našem pravnem sistemu nujno uveljaviti, pa smo nazadnje pripravili v letu 2017. Od takrat sta bila tako Stvarnopravni zakonik¹ (v nadaljevanju: SPZ) kot Stanovanjski zakon² (v nadaljevanju: SZ-1) že deležna določenih sprememb, ki so se nanašale tudi na področje upravljanja nepremičnin oziroma stavb v etažni lastnini.

Predvsem s spremembami SZ-1 iz leta 2013 so bile uveljavljene tudi nekatere rešitve, ki smo jih v preteklosti s strani Združenja že predlagali. Po drugi strani pa so ostale nerealizirane številne druge rešitve, ki bi po našem mnenju bistveno pripomogle k izboljšanju stanja na področju upravljanja stavb v etažni lastnini. Zato smo se na Združenju odločili, da bomo pripravili nov dokument, v katerem bomo ponovno izpostavili vse dosedanje predloge, ki še niso bili realizirani, dodali pa bomo še nekatere nove, ki so se pojavili v strokovnih razpravah znotraj društva in v komunikaciji z drugimi deležniki.

Zaradi lažje sledenja in določanja prioritet smo naše predloge tokrat razdelili na dva dela, in sicer na strateške predloge, za izvedbo katerih bo potrebnega več časa in tudi usklajeno sodelovanje med različnimi resorji ter sprejem nove področne zakonodaje, ter na vse ostale predloge, katerih realizacijo lahko dosežemo relativno hitro z manjšimi spremembami SZ-1 in SPZ.

A. STRATEŠKI PREDLOGI

1. ENOTNI ZAKON O UPRAVLJANJU STAVB V ETAŽNI LASTNINI

Že v letu 2017 je bil naš najpomembnejši predlog ta, ki se nanaša na poenotenje zakonodaje na področju upravljanja. Od tedaj je postalo še bistveno bolj očitno, da ni prav nobenega tehtnega argumenta za to, da se upravljanje stanovanjskih in poslovnih stavb z več lastniki ureja različno. Namen zakonodajalca mora namreč biti, da se z vzpostavitvijo osnovnih standardov pri upravljanju in vzdrževanju stavb zagotovi primerno stanje celotnega stavbnega fonda, tako z vidika njegove uporabnosti kot tudi energetske

¹ Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20

² Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24

³ Uradni list RS, št. 90/2021

učinkovitosti in drugih vidikov. Seveda mora biti to tudi v interesu etažnih lastnikov samih, a za te včasih veliko težavo predstavlja že težavno sprejemanje odločitev. Zato mora zakonodajalec poskrbeti vsaj za vzpostavitev novih standardov. Ob tem pa se lahko za večstanovanjske stavbe, glede na to, da so pretežno namenjene bivanju, določi tudi strožja pravila kot za ostale.

V času od prvega predloga je postalo vse bolj očitno, da je trenutna ureditev nepoštena tudi to etažnih lastnikov, ki so fizične osebe in so lastniki posameznih delov, ki so namenjeni bivanju, če se ti nahajajo v stavbah, ki so pretežno namenjene drugim namenom (poslovno stanovanjske stavbe). V takšnih primerih so zaradi neustrezne ureditve ti etažni lastniki še bistveno bolj prepuščeni samovolji večine, ki ima lahko pri vzdrževanju in upravljanju stavbe povsem drugačne namene in cilje.

Ne moremo zanemariti niti dejstva, da je trenutno upravljanje večstanovanjskih stavb urejeno v istem predpisu kot najemna razmerja za javna najemna stanovanja in tudi določene socialne pravice, ki so vezane na to. Brez težav lahko ugotovimo, da v tem primeru ne moremo govoriti o sistemski ureditvi upravljanja nepremičnin.

Glede na vse moramo tokrat še bistveno bolj odločno podariti, da je prišel čas, da se upravljanje vseh stavb z več lastniki uredi na enoten način, s čimer bi vsem lastnikom takšnih nepremičnin zagotovili enak nivo upravičenj pa tudi odgovornosti.

2. VZPOSTAVITEV POGOJEV ZA OPRAVLJANJE DEJAVNOSTI

Tudi vzpostavitev pogojev za opravljanje dejavnosti upravljanja z nepremičninami spada med najpomembnejše predloge za dvig kakovosti upravljanja storitev in s tem standardov upravljanja in vzdrževanja stavbnega fonda v Sloveniji. Zato na Združenju tudi ta predlog ponavljamo že leta. Ob tem se praktična realizacija tega predloga lahko izvede bodisi z uvedbo licenc za operativne upravnike bodisi z uvedbo finančnih, kadrovskih in drugih pogojev za gospodarske subjekte, ki izvajajo te storitve, lahko pa tudi s kombinacijo obojega (npr. po vzoru nepremičninskih družb). Pomemben korak k možnosti uvedbe licenc za operativne upravnike je bil storjen z uveljavitvijo poklicnega standarda Operativni upravnik / Operativna upravnica, ki določa strokovna znanja za priznanje nacionalne poklicne kvalifikacije osebam, ki želijo izvajati naloge operativnih upravnikov. Ta poklicni standard oziroma nacionalna poklicna kvalifikacija tako predstavlja primerno podlago za opredelitev strokovnih pogojev za pridobitev morebitne licence.

Še lažje bi bilo določiti pogoje na nivoju gospodarskih subjektov. Minimalen standard, ki bi ga država morala zahtevati od subjektov, ki upravljajo z nepremičninskim premoženjem takšnega obsega, je zavarovanje poklicne odgovornosti oziroma odgovornosti za škodo, ki lahko nastane pri nestrokovnem opravljanju njihovih nalog. S tem bi bistveno izboljšali pravno varnost etažnih lastnikov, saj bi ti lažje prišli do povračila škode, ko bi bili do tega upravičeni. Zakonodajalec bi za ta podjetja lahko določil tudi druge pogoje (npr. kapitalsko ustreznost ipd.), ki bi zagotavljali, da lahko podjetja zagotavljajo stabilno in varno upravljanje nepremičnin.

V zadnjih letih se tem stališčem Združenja upravnikov nepremičnin vse bolj pridružujejo tudi stališča preostale strokovne pa tudi laične javnosti. Zato smo v Združenju prepričani, da je napočil čas, da zakonodajalec na področju upravljanja nepremičnin v Sloveniji naredi red. Trenutno se namreč s to dejavnostjo ukvarjajo številni subjekti, ki za to ne izpolnjujejo najosnovnejših finančnih, še manj pa strokovnih pogojev. Seveda bi lahko na to z izbiro najboljših upravnikov vplivali tudi sami etažni lastniki, a so ti vse prevečkrat bolj osredotočeni na ceno storitve kot na kakovost izvajalca.

3. OBVEZNO ZAVAROVANJE STAVBE KOT CELOTE

Tudi ta predlog na Združenju upravnikov nepremičnin ponavljamo že leta. Z novelo SZ-1E je bilo sicer sklepanje zavarovanj za stavbo kot celoto poenostavljeno, saj je bilo odločanje o tem umeščeno med posle rednega upravljanja, a v Združenju smo še vedno prepričani, da bi morala biti vsaka stavba z več lastniki obvezno zavarovana za običajna tveganja. Takšna je tudi praksa v številnih državah EU.

Predlog je torej že precej star, v zadnjih letih pa smo skoraj vsako leto priča naravnim in drugim nesrečam, ki naša stališča glede omenjenega vprašanja še utrjujejo. Poplave, plazovi, neurja in drugi dogodki vse pogostejše povzročajo škodo na stavbnem fondu v Sloveniji. Ob tem pa vedno znova ugotavljamo, da so stavbe neustrezno zavarovane ali sploh nezavarovane. Če je to pri enostanovanjskih stavbah še lahko v celoti prepuščeno presoji lastnika, pa bi moralo biti v stavbah z več lastniki obvezno. Ne smemo namreč dopustiti, da je odgovorna manjšina glede tega vprašanja odvisna od neodgovorne večine. Ko se nesreča zgodi, so namreč oškodovani vsi.

Nabor tveganj, ki bi morala biti vključena v obvezno zavarovanje stavb z več lastniki, je sicer lahko še predmet poglobljene strokovne razprave, a glede najpogostejših dileme ne bi smelo biti. Na Združenju upravnikov nepremičnin smo tako že pred leti v razpravi s predstavniki Slovenskega zavarovalnega združenja ugotovili, da bi moralo obvezno zavarovanje vključevati vsaj požarno in poplavno (na poplavnih območjih) zavarovanje, zelo verjetno pa tudi strojelomno zavarovanje. Nekoliko manj soglasja je v stroki glede potresnega zavarovanja, a tudi glede tega so argumenti za vključitev v obvezno zavarovanje številni, sploh za starejše stavbe.

Nedvomno pa bi moralo takšno obvezno zavarovanje vključevati tudi zavarovanje odgovornosti iz naslova posesti, torej zavarovanje tveganj za škodo, ki nastane tretjim osebam. V tem delu namreč ne govorimo samo o zaščiti interesov (manjšine) etažnih lastnikov oziroma solastnikov, ampak o zaščiti interesov tretjih oseb, ki jim je s strani stavbe povzročena škoda.

4. REZERVNI SKLAD

Upravljanje s sredstvi rezervnega sklada je eno od najbolj perečih vprašanj na področju upravljanja nepremičnin. Sam institut rezervnega sklada je sicer prepoznan kot izjemno koristen za učinkovito vzdrževanje stavbnega fonda, še posebej v državah, kjer je materialni status etažnih lastnikov nekoliko slabši in bi lahko brez tega instituta prihajalo do velikih zaostankov pri izvajanju nujnih vzdrževalnih del. A kljub temu so v zvezi s

tem odprta še številna vprašanja, ki bi jih bilo smiselno nasloviti ob sistemskem urejanju področja.

a) Preprečevanje zlorab

V zvezi s preprečevanjem zlorab sredstev rezervnega sklada je bil precejšen napredek storjen z novelo SZ-1E. V tem smislu velja izpostaviti uvedbo fiduciarnih računov za sredstva rezervnih skladov, ki morajo biti odprti za vsako stavbo posebej. Ob tem nam je uspelo doseči tudi pravico etažnih lastnikov, da se temu s sprejetjem ustreznega sklepa, izognejo, s čimer se lahko izognejo tudi večjim stroškom vodenja teh sredstev. Pomembna je tudi okrepitev uporabe »načela štirih oči«, ki v praksi zagotavlja bistveno večji nadzor nad porabo sredstev.

V smislu preprečevanja zlorab so bile tako uvedene številne varovalke, ki bodo nedvomno pripomogle k večji varnosti sredstev etažnih lastnikov. Kljub temu pa zlorab nikoli ni možno v celoti preprečiti, zato v Združenju že dalj časa opozarjamo tudi na potrebo po doslednem in učinkovitem sankcioniranju kršitev. V tem smislu bi veljalo razmisliti predvsem o spremembah kazenske zakonodaje, s katerimi bi zlorabo sredstev rezervnega sklada lahko opredelili kot posebno kaznivo dejanje, za katero naklepa ne bi bilo treba dokazovati. S tem bi bistveno olajšali delo organom pregona in na dolgi rok vplivali tudi na število zlorab.

V Združenju smo pred leti ugotovili, da bi za varnost sredstev rezervnih skladov lahko ogromno naredili tudi s prenosom teh sredstev na državo oziroma eno od njenih institucij. S tem bi bila po eni strani bistveno izboljšana transparentnost vodenja rezervnih skladov in zmanjšana možnost zlorab, saj bi država nad temi sredstvi lahko vzpostavila neposreden nadzor. Po drugi strani pa bi država ta sredstva lahko vlagala neposredno v izboljšanje energetske učinkovitosti večstanovanjskih stavb in v njihovo vzdrževanje. S tem pa bi ta sredstva še bolj učinkovito dosegla svoj namen. Nenazadnje bi lahko država ta sredstva upravljala po stroškovnem principu, tako da bi bistveno zmanjšala stroške, ki jih imajo s tem etažni lastniki. Prepričani smo, da gre za predlog, ki je v vsakem primeru vreden temeljitega razmisleka in razprave saj bi bile pozitivne posledice takšne rešitve izjemno pozitivne.

Ne glede na zakonsko ureditev in v njej določene varovalke pa bo v bodoče nujno tudi osveščanje etažnih lastnikov o njihovi odgovornosti do lastnega premoženja. Največ namreč za varnost sredstev rezervnih skladov lahko naredijo sami etažni lastniki.

b) Namen uporabe

Člani Združenja upravnikov nepremičnin v zadnjih letih vse bolj opozarjajo tudi na rigidnost uporabe sredstev rezervnega sklada. Etažni lastniki so tako v načinu uporabe sredstev izjemno omejeni in nimajo možnosti z lastnimi odločitvami širiti namenov uporabe teh sredstev, čeprav bi bile te odločitve sprejete s soglasjem vseh. To je še bolj problematično v primerih tistih stavb, v katerih so etažni lastniki izvedli vse potrebne obnove, v rezervnem skladu pa se sredstva kopičijo

in jih kljub temu ne morejo uporabiti v namene, ki v zakonu niso izrecno opredeljeni. V tem smislu bi vsekakor veljalo razmisliti o večji avtonomnosti etažnih lastnikov pri uporabi sredstev rezervnih skladov, pri čemer se lahko, takšne odločitve veže tudi na kvalificirano večino ali celo na soglasje vseh etažnih lastnikov.

Večja avtonomija sredstev rezervnih skladov bi morala biti omogočena tudi za vzdrževanje posameznih funkcionalno zaključenih delov vsake stavbe. Ta predlog je sicer povezan tudi s predlogom za dopustitev ločenega upravljanja takšnih delov (npr. različnih vhodov iste stavbe). V takšnih primerih bi moralo biti etažnim lastnikom omogočeno, da rezervne sklade organizirajo tudi v okviru takšnih delov stavbe, s čimer bi bila lahko njihova uporaba bolj prilagojena potrebam etažnih lastnikov.

c) Kredit v breme rezervnega sklada

Na Združenju že dalj časa opozarjamo tudi na neustrezno ureditev najemanja kreditov v breme rezervnega sklada. Z novelo SZ-1E je bila tako za takšno odločitev jasno določena zahteva po soglasju vseh etažnih lastnikov, kar je v praksi izjemno težko oziroma skoraj nemogoče doseči. Takšna zahteva je še posebej nesmiselna zato, ker so bile z isto novelo znižane zahteve za sprejem odločitev o izvedbi določenih poslov, ki jih etažni lastniki ne morejo financirati drugače kot z najemom posojila. Argument pristojnih, da so sredstva rezervnih skladov skupno premoženje vseh etažnih lastnikov in mora biti zato njihovo obremenjevanje vezano na odločitev vseh, sicer razumemo, a kljub temu menimo, da je s takšnimi zahtevami onemogočeno oziroma oteženo učinkovito upravljanje z večstanovanjskimi stavbami. Dodaten argument za ponoven razmislek o tem vprašanju je tudi dejstvo, da v drugih državah EU praktično ne najdemo tako strogih zahtev za sprejem odločitev o najemu kreditov v breme rezervnih skladov. Zavedamo se, da gre za zahtevno strokovno vprašanje, ki mora biti rešeno na ravni upravljanja s skupnim premoženjem, zato predlagamo, da se ta razmislek opravi v okviru priprave celovite reforme področne zakonodaje. Ob tem velja ponovno opraviti temeljito analizo ureditev v drugih primerljivih državah.

5. UČINKOVITOST NADZORA

Na Združenju upravnikov nepremičnin že dolgo opozarjamo tudi na neučinkovit nadzor nad izvajanjem določb SZ-1 s strani vseh zavezancev. Ob tem pa se pogosto pozablja na popolno odsotnost nadzora nad upravljanjem poslovnih in poslovno stanovanjskih stavb. V tem delu je namreč dejavnost trenutno urejena zgolj z določbami SPZ, nad izvajanjem katerih pa inšpekcijskega nadzora ni. To težavo bi načeloma odpravili z enotno regulacijo upravljanja vseh stavb v etažni lastnini oziroma vseh stavb z več lastniki, kar predlagamo v uvodu tega dokumenta.

Za upravljanje večstanovanjskih in stanovanjsko poslovnih stavb je torej inšpekcijski nadzor načeloma ustrezno urejen, a je žal že zelo dolgo povsem neučinkovit. Izrazita kadrovska podhranjenost pristojnega inšpekcijskega organa ima namreč za posledico zelo dolgotrajne postopke, zaradi katerih se upravičenci vse pogostejše na inšpekcijo sploh ne

obračajo. Ob sprejemanju novele SZ-1E so sicer pristojni obljubljali, da se bo takoj po uveljavitvi število inšpektorjev podvojilo, a se to več kot očitno ni zgodilo. Vse bolj se tako kaže, da država ni sposobna zagotoviti učinkovitega nadzora nad upravljanjem večstanovanjskih stavb v sedanji organizaciji. Zato bi ob celovitih spremembah področne zakonodaje veljalo razmisliti o spremembi sistema nadzora. Ena od možnosti bi bila, po zgledu rešitve, ki jo lahko najdemo v predlogu novega hrvaškega zakona⁴, ki predvideva, da bi nadzor nad obveznostmi zavezancev izvajale občinske inšpekcijske službe. V nadaljnjih strokovnih razpravah bi zato veljalo razmisliti, če ne bi bilo smiselno tudi pri nas nadzora nad upravljanjem stavb z več lastniki prenesti v pristojnost lokalnih skupnosti oziroma njihovih inšpekcijskih služb.

6. REŠEVANJE SPOROV

Zaradi dolgotrajnih postopkov je potrebno v novem zakonu predvideti učinkovitejše reševanje sporov med etažnimi lastniki ter etažnimi lastniki in upravniki, saj sedanje stanje predstavlja veliko oviro pri učinkovitem upravljanju stavb. Postopki (tako sodni kot izvensodni) morajo biti predvsem hitri in učinkoviti. Mogoče bi veljalo v tem delu razmišljati tudi o uvedbi obveznega predhodnega izvensodnega reševanja sporov, kar bi lahko postopke bistveno skrajšalo.

7. RAZMERJA MED ETAŽNIMI LASTNIKI IN MED ETAŽNIMI LASTNIKI TER UPRAVNIKOM

V več kot dvajsetletnem izvajanju določb Stanovanjskega zakona se je v praksi izkazalo, da so razmerja med etažnimi lastniki pa tudi med etažnimi lastniki in upravnikom v določeni meri neustrezno urejena.

V tem delu bi bilo nujno precej bolj določno urediti predvsem obveznosti upravnika pa tudi etažnih lastnikov. V vsakdanji praksi namreč ogromno sporov izhaja iz nerazumevanja vloge upravnika in obveznosti etažnih lastnikov, zato bi veljalo ta razmerja že na zakonski ravni podrobneje urediti. Obenem pa etažnim lastnikom prepustiti določeno mero avtonomijo, da lahko določena razmerja uredijo tudi drugače, in sicer s pogodbo o medsebojnih razmerjih, katere sklenitev bi bila v tem primeru prostovoljna in ne obvezna.

8. NADZORNI ODBOR

Še eno vprašanje, ki v praksi povzroča številne težave in negotovost, pa so pristojnosti in način imenovanja nadzornega odbora stavbe. Ta organ se je sicer načeloma izkazal kot ustrezen način organizacije etažnih lastnikov in poenostavljenega nadzora nad delom upravnika. So se pa v praksi nejasnosti pokazale predvsem glede pristojnosti nadzornega odbora, saj so si nekateri, v nasprotju z zakonskimi določbami in samim namenom jemali bistveno več pristojnosti, s tem pa posegali tudi v upravičenja ostalih etažnih lastnikov kot tudi v pristojnosti upravnika. V primeru, da se bodo pristojnosti nadzornega odbora

⁴ Zakon o upravljanju in održavanju zgrada

širile, jim bo morala slediti tudi odgovornost njegovih članov, saj lahko v nasprotnem primeru nadzorni odbor postane ovira pri učinkovitem upravljanju stavbe.

V praksi veliko težav povzroča tudi vprašanje, kdo je lahko član nadzornega odbora. Veljavna zakonodaja se glede tega sicer ni opredelila, na podlagi izkušenj iz prakse pa lahko ugotovimo, da to vprašanje povzroča številna nesoglasja in spore. Zato bi veljalo o tem ponovno razmisliti in se na podlagi vloge, ki jo želimo dodeliti nadzornemu odboru odločiti, ali lahko v njem sodelujejo le etažni lastniki ali tudi tretje osebe.

B. KRATKOROČNE IN NUJNE SPREMEMBE ZAKONODAJE

Če smo v prvem delu predstavili spremembe, ki jih pričakujemo na dolgi rok, ali glede njih pričakujemo vsaj temeljito strokovno razpravo, pa imamo na drugi strani tudi številne predloge, ki bi jih bilo treba realizirati v najkrajšem možnem času oziroma s spremembami veljavnega SZ-1. V tem delu torej govorimo o spremembah, ki se nanašajo na učinkovitejše upravljanje večstanovanjskih stavb.

1. LOČENO UPRAVLJANJE ZAKLJUČENIH CELOT POSAMEZNE STAVBE

Z upravljanjem stavb, ki so sestavljene iz več delov, ki na nek način predstavljajo zaključene celote (običajno ločeni vhodi) je v praksi veliko težav. Vse od uveljavitve SZ-1 v letu 2003 je bilo stališče pristojnega ministrstva, da mora imeti vsaka stavba z isto ID številko enega upravnika. Da torej v isti stavbi ne more biti določenih več različnih upravnikov (za vsak vhod posebej). Enako seveda velja tudi za rezervni sklad. V drugo smer pa je delno šla sodna praksa, ki je takšne primere dopuščala. Zato je v praksi še danes veliko primerov, ko je v isti stavbi več upravnikov. Kasneje se je sodna praksa sicer začela spreminjati, a se sodišča v posameznih primerih še vedno odločajo različno. Je pa zakonodajalec z novelo SZ-1E še bolj izrecno določil, da ima lahko vsaka stavba z eno ID številko le enega upravnika. V 41. členu novele je tudi določil, na kakšen način se v stavbi doseže poenoteno upravljanje in za to določil prehodno obdobje 5 let. To pomeni, da bi morali v vseh stavbah, kjer posamezne zaključene celote upravlja več upravnikov, stanje poenotiti do junija 2026.

Težava je v tem, da se to ne izvaja, saj temu sistemu v veliki meri nasprotujejo etažni lastniki, ki si pri tem želijo večjo svobodo in fleksibilnost. Tudi na Združenju upravnikov nepremičnin smo že večkrat poudarili, da bi moral zakon dopuščati tudi ločeno upravljanje po vhodih oziroma zaključenih celotah posamezne stavbe, saj znotraj teh obstajajo specifične tako pri opreми kot pri pričakovanjih in željah etažnih lastnikov. Resorno ministrstvo je v preteklosti večkrat pojasnjevalo, da se lahko etažni lastniki odločijo za ločeno upravljanje tako, da vsakemu delu stavbe, ki bi ga želeli ločeno upravljati, določijo svojo ID številko. Žal pa je ta postopek zamuden in relativno drag, zato bi po našem mnenju morale obstajati drugačne rešitve.

Ugotavljamo, da se po več kot 3 letih od uveljavitve SZ-1E določba glede obveznega poenotenja upravljanja v posameznih stavbah ne izvaja v skladu s pričakovanji pripravljavcev, saj je po naših podatkih do poenotenja prišlo v manjšem številu primerov.

Etažne lastnike je namreč težko prisiliti v rešitve, ki si jih ne želijo. Zato smo prepričani, da je prišel čas, da se to vprašanje uredi drugače. Predlagamo, da se etažnim lastnikom, v nasprotju s sedanjo ureditvijo, dopusti možnost, da se sami odločajo o ločenem upravljanju funkcionalno zaključenih delov posamezne stavbe in v skladu s tem tudi o oblikovanju posebnih rezervnih skladov za takšne dele stavb. Uvedba takšne rešitve bi bila v praksi relativno enostavna, saj je glede tega vprašanja na voljo bogata sodna praksa.

Predlagamo, da do te spremembe pride že v okviru sprememb SZ-1, saj se prehodno obdobje izteka. V primeru, da se to ne bi zgodilo, bi, zaradi postopkov določanja začasnih upravnikov, še dodatno obremenili pristojno inšpekcijo, ki se že tako zaradi kadrovske podhranjenosti utaplja v odprtih primerih. V primeru, da do teh sprememb ne bo prišlo, bomo na Združenju v sodelovanju z etažnimi lastniki razmislili o pobudi za presojo ustavnosti omenjene določbe, saj po našem mnenju preveč posega v lastninsko pravico etažnih lastnikov in svobodno odločanje o izbiri upravnika lastne nepremičnine.

2. POENOSTAVITEV ODLOČANJA ETAŽNIH LASTNIKOV

Kljub določenim korakom v Združenju še vedno ugotavljamo, da je odločanje etažnih lastnikov težavno, kar predstavlja eno glavnih ovir za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb. Določeno olajšanje smo pričakovali z uvedbo elektronskega odločanja, a je upanje razvodenelo, ko so na pristojnem ministrstvu s spremembo Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb⁵ (v nadaljevanju: Pravilnik) za to zahtevali podpisovanje z elektronskimi potrdili.

Člani Združenja bi si sicer na tem področju želeli nadaljnje digitalizacije, a je realno ne moremo pričakovati. Še posebej glede na to, da je veliko število etažnih lastnikov starejših in niso najbolj vešči uporabe digitalnih rešitev. Zato smo prepričani, da lahko do učinkovitejšega odločanja in večje uporabe digitalnih rešitev oziroma elektronskega odločanja pridemo z manjšimi koraki. Zato najprej predlagamo uvedbo možnosti kombiniranja vseh treh obstoječih načinov odločanja etažnih lastnikov (torej zbora lastnikov, podpisovanja listine in elektronskega glasovanja). To bi verjetno s časom privedlo do tega, da bi se fizični zbori lastnikov počasi opuščali. Poleg tega bi s tem takoj v celoti odpravili potrebo po izvedbi ponovljenega zbora. Če namreč na zboru ne bi bilo dovolj prisotnih etažnih lastnikov, bi lahko upravnik preostale glasove zbral s podpisovanjem listine ali s pomočjo elektronskega odločanja. Ponovljeni zbori lastnikov so namreč v praksi pogosto povod za različna nesoglasja in dvome v veljavnost sprejetih odločitev.

Obenem predlagamo, da bi etažnim lastnikom podelili avtonomijo, da lahko za svojo stavbo ukinejo obveznost vsakoletnega sklicevanja zborov etažnih lastnikov. Ta izbira bi prišla prav predvsem tam, kjer so vsi etažni lastniki vešči drugih načinov komunikacije. V takšnih primerih je izvedba zbora etažnih lastnikov samo zaradi zakonske zahteve nesmiselna. Še vedno pa bi kvalificiranim predlagateljem dopustili, da lahko zahtevajo sklic zbora etažnih lastnikov. S tem bi lahko bistveno poenostavili način odločanja, in sicer predvsem v tistih stavbah, kjer to etažnim lastnikom ne predstavlja posebne težave.

⁵ Uradni list RS, št. 60/09, 87/11, 85/13 in 52/22

Ponovno predlagamo tudi strokovni razmislek o poenostavitvi sedanjega načina elektronskega odločanja, saj se je sistem z digitalnimi potrdili izkazal kot pretežno neuporaben. Poleg tega tudi dosedanja sodna praksa dopušča bolj poenostavljene načine sprejemanja odločitev etažnih lastnikov⁶. Veljalo bi razmišljati predvsem o tem, da lahko etažni lastniki podrobnejši način elektronskega sprejemanja odločitev uredijo v pogodbi o medsebojnih razmerjih.

3. NAČIN UPORABE SREDSTEV REZERVNEGA SKLADA

Ne glede na to, da podrobnejšo strokovno razpravo o pravnem položaju in načinu uporabe sredstev rezervnega sklada predlagamo ob celoviti reformi zakonodaje s področja upravljanja nepremičnin, pa bi bilo določene spremembe za večstanovanjske smiselno uvesti takoj, ob naslednji spremembi SZ-1. V tem delu najprej ponovno predlagamo poenostavitev najemanja kreditov v breme rezervnega sklada. Ne glede na že omenjene pravno teoretične pomisleke, ki izvirajo iz dejstva, da gre za skupno premoženje vseh etažnih lastnikov, bi veljalo razmisliti o znižanju potrebnega soglasja, vsaj v primeru energetskih prenov stavb in drugih investicij, ki so tudi v javnem interesu.

Zavedamo se tudi pomislekov v zvezi s pretirano uporabo sredstev rezervnih skladov in potencialnimi težavami pri financiranju vzdrževalnih del na večstanovanjskih stavbah, čemur je rezervni sklad v osnovi namenjen. Zato predlagamo, da bi se v zakonu določilo nek minimalen znesek rezervnega sklada, ki ga ni mogoče uporabiti za druge namene, razen za nujna vzdrževalna dela.

Poleg tega predlagamo, da se s splošno določbo dovoli uporaba sredstev rezervnega sklada tudi za kritje stroškov tistih nalog, ki jih etažnim lastnikom oziroma upravnikom nalagajo drugi predpisi. Primer dobre prakse je sicer Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča⁷ (ZVEtL-1), ki izrecno določa, da se stroški postopka lahko krijejo iz rezervnega sklada. Vendar pa takšna ureditev predstavlja izjemno in ne pravilo, zato bi moral splošno določbo glede tega vsebovati SZ-1.

4. IDENTIFIKACIJA ETAŽNIH LASTNIKOV

Člani Združenja upravnikov nepremičnin se v praksi vse pogosteje soočajo s težavami zaradi neurejenega načina identifikacije oseb, ki se udeležujejo zborov etažnih lastnikov. Po eni strani je pravna podlaga za to nejasna, po drugi strani pa bi to povzročalo tudi veliko oviro za že tako kompleksno izvedbo zborov v večjih večstanovanjskih stavbah. Zato bi morali na pristojnem ministrstvu razmisliti o čim bolj enostavnem načinu preverjanja istovetnosti udeležencev zborov etažnih lastnikov. Nedvomno je to še dodaten argument za digitalizacijo odločanja, pri kateri je ugotavljanje istovetnosti bistveno lažje in hitrejše, a kot rečeno bistvenih premikov na tem področju še ne moremo pričakovati, zato bo treba na kratki rok razmisliti o alternativah.

⁶ Tako npr. sodba Višjega sodišča v Ljubljani v zadevi Cpg 440/2022

⁷ Uradni list RS, št. 34/17

5. UKINITEV OGLASNIH DESK

Oglasne deske v večstanovanjskih stavbah v praksi veliko težavo povzročajo že dalj časa. Po eni strani upravniki ugotavljajo, da jih v določenih stavbah sploh ni možno namestiti, v drugih pa jih etažni lastniki nočejo. Problematične so tudi zato, ker z njimi običajno ni možno izpolniti navodil Urada informacijskega pooblaščenca, glede tega, da osebni podatki etažnih lastnikov ne smejo biti vidni na mestih, do katerih lahko dostopajo tretje osebe.

Določeni koraki v zvezi s tem so bili storjeni z uveljavitvijo novele SZ-1E, saj se zdaj lahko oglasno desko v celoti nadomesti z drugimi mesti, ki so dostopna vsem etažnim lastnikom (torej tudi spletnimi stranmi, kar bi mogoče veljalo izrecno zapisati v zakon ali pravilnik). Ne glede na to pa predlagamo, da se oglasne deske v celoti umakne iz besedila SZ-1 in se na mestih, kjer je z določenimi informacijami potrebno seznaniti vse etažne lastnike, ohrani samo besedilo »na mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom pod enakimi pogoji«.

6. UVEDBA ELEKTRONSKEGA POROČILA O UPRAVNIKOVEM DELU

Že dalj časa se v stroki pojavlja tudi predlog, da bi bilo upravnikom dovoljeno, da poročilo o svojem delu pripravijo in distribuirajo tudi v elektronski obliki, in sicer vsaj tistim etažnim lastnikom, ki se s tem izrecno strinjajo. V današnjem času je namreč nesmiselno, da se mora to poročilo pripravljati v fizični obliki in kot tako posredovati tudi vsem etažnim lastnikom. To je skregano tudi z vsemi načeli trajnosti, ki jih zasledujemo kot država. Večina natisnjenih poročil namreč pristane neposredno v smeteh, saj jih etažni lastniki niti ne preberejo.

Na tem mestu velja ponovno omeniti tudi prizadevanja, da bi se upravnikom omogočilo etažnim lastnikom, vsaj tistim, ki razpolagajo z ustrezno opremo, tudi račune posredovati v elektronski obliki.

7. NAČIN POTRJEVANJA ZAPISNIKOV O ZBORIH LASTNIKOV

Vedno večjo težavo v praksi predstavlja tudi način potrjevanja zapisnikov zborov etažnih lastnikov. Overovatelja zapisnika se pogosto ne moreta dogovoriti glede vsebine zapisnika in upravniku posredujeta nasprotujoče pripombe. V zakonu bi zato veljalo določiti, da mora pripravljavec zapisnika pripombe na njegovo vsebino upoštevati le v primeru, ko jih podata oba overovatelja skupaj. Seveda pa lahko na tem mestu ponovno ugotovimo, da bi z ukinjanjem fizičnih zborov etažnih lastnikov odpadla tudi potreba po overjanju zapisnikov.

8. SUBSIDIARNA ODGOVORNOST LASTNIKA POSAMEZNEGA DELA

Subsidiarno odgovornost lastnika posameznega dela, ki je do sedaj že uveljavljena in v praksi ne povzroča težav, bi bilo nujno razširiti na vse stroške, ki izvirajo iz posameznega

dela, pa tudi na vse prostore (sedaj je določeno zgolj za stanovanja) in na vse uporabnike posameznih delov, ne glede na pravno naravo uporabe..

9. PODROBNEJŠA DOLOČITEV NALOG UPRAVNIKA

Predlagamo tudi, da se ob naslednji spremembi SZ-1 naloge upravnika podrobneje določi, tako da bo vsem naslovnikom določb zakona jasno, kaj se od upravnika pričakuje in česa se ne. Ne glede na to, da smo podrobnejšo določitev obsega odgovornosti upravnika in etažnih lastnikov predlagali za sistemske spremembe zakonodaje, ni razloga, da ne bi poskusili področja bolje regulirati že z manjšimi dopolnitvami veljavnih določb. Ob tem bi morali izhajati iz prakse in najpogostejših nesoglasij oziroma dvomov, do katerih prihaja ob upravljanju večstanovanjskih stavb.

10. KRITERIJI ZA DELITEV STROŠKOV

Trenutna ureditev delitve stroškov po številu uporabnikov posameznega dela v praksi povzroča številne težave. V praksi namreč pogosto prihaja do zlorabe kriterija, s tem pa so na nepošten način oškodovani tisti etažni lastniki, ki upravniku sporočajo pravilne podatke.

Pred leti so sicer pripravljavci zakonskih sprememb predlagali črtanje tega kriterija in delitev stroškov po solastniških deležih, kar pa je (predvsem v laični) javnosti naletelo na izjemno negativen odziv.

Tudi na Združenju upravnikov nepremičnin ugotavljamo, da je za določene stroške delitev po kriteriju števila uporabnikov najbolj poštena in pravična. Težave v praksi pa so v pretežni meri posledica neustrezne ureditve in pomanjkanja nadzora, kar omogoča zlorabe. Zato ponovno predlagamo, da se z določenimi enostavnimi ukrepi poveča možnost nadzora nad resničnostjo sporočenih podatkov. Do določene mere se to lahko zagotovi s povezovanjem zbirk podatkov, s katerimi razpolaga država. Poleg tega pa bi lahko organom upravljanja v večstanovanjski stavbi (predvsem nadzornemu odboru in zboru etažnih lastnikov) v zvezi s tem podelili več pristojnosti. Na takšen način se problema že sedaj učinkovito lotevajo nekateri etažni lastniki, zato bi bilo njihove izkušnje smiselno izkoristiti za spremembe zakonodaje.

Ljubljana, 18.10.2024