

Vključevanje javnosti v spreminjanje stanovanjske zakonodaje

Boštjan Udovič,

direktor Zbornice za poslovanje z nepremičninami

Ministrstvo za okolje in prostor je že v začetku leta napovedalo, da bodo strokovne službe začele postopke celovite spremembe stanovanjske zakonodaje. V okviru tega so pri zunanjem izvajalcu naročili tudi pripravo izhodišč za zakonske spremembe. Stanovanjska zakonodaja v tem smislu je predvsem stanovanjski zakon iz leta 2003, ki ureja najemna razmerja in upravljanje večstanovanjskih stavb. Za zadnje je stroka že večkrat poudarila, da si zasluži poseben zakon, ki bi celovito urejal upravljanje vseh stavb z več lastniki. Ministrstvo je v dosedanje postopke poskušalo vključevati predstavnike vseh deležnikov, predvsem etažnih lastnikov in upravnikov. V zvezi s tem je prejelo tudi ogromno konkretnih predlogov, ki jih bo poskušalo pri pripravi končnih rešitev kar najbolj upoštevati.

Glede sodelovanja upravnikov večjih vprašanj ni, saj je večina v Združenju upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami, katerega člani upravljajo dobrih 58 odstotkov stavb, ki morajo po zakonu imeti upravnika. Posledično je zagotovljena tudi reprezentativnost združenja. Večja težava pa nastane, ko želi ministrstvo pri pripravi zakonodaje upoštevati stališča približno 350.000 etažnih lastnikov v Sloveniji. Že večkrat smo ugotovili, da so interesi večine nujno partikularni, saj se nanašajo pretežno na konkretne situacije. Iz težav, s katerimi se posamezni etažni lastniki dnevno srečujejo, pa izhajajo tudi njihova bolj ali manj strokovno argumentirana stališča. Ta se sicer deloma manifestirajo v stališčih organiziranih skupin, ki delujejo v obliki raznih združenj in društev, katerih reprezentativnost pa je praktično nemogoče ugotoviti. V preostalem delu pa jih je moč zaznati zgolj skozi nekatere medijske vsebine (predvsem v obliki pisem bralcev), ki pa so spet največkrat rezultat povsem konkretnih težav. Te pa je največkrat izjemno neprimerno in pogosto celo škodljivo reševati s pomočjo zakonskih rešitev.

Naloga strokovnih služb ministrstva je, da stališča tako strokovne kot laične javnosti preučijo ter se na podlagi argumentacije in/ali lastnega preudarka odločijo za njihovo upoštevanje, pri čemer pa jih je treba posplošiti in spraviti v normativno obliko, ki bi ustrezno reševala vse. Pri tem morajo imeti strokovne službe v mislih interese vseh deležnikov, torej tudi tistih, ki svojih stališč zaradi najrazličnejših razlogov niso nikoli izrazili. Pri tem jim je lahko v pomoč tudi sodna in preostala praksa, pa tudi praksa drugih primerljivih držav, ki se največkrat soočajo s podobnimi vprašanji. Povsem razumljivo je, da ima vsak deležnik občutek, da so stališča drugih v procesu vedno upoštevana bolj kot njegova.

Logično je, da so pri izražanju svojih stališč vedno bolj aktivni tisti, ki so z neko rešitvijo nezadovoljni, drugi so namreč s stanjem zadovoljni in pretirane želje za spremembe ne kažejo. V delu, ko govorimo o spreminjanju zakonodaje, pa ima lahko njihov molk precej daljnosežne posledice, saj lahko pride zaradi glasnega izražanja stališč nezadovoljnih v zakonodajnem procesu tudi do rešitev, ki ne izpolnjujejo njihovih pričakovanj ali jim celo škodujejo. Zato je toliko bolj pomembno, da se v javnosti kritično odzovejo tudi tisti, ki so s situacijo zadovoljni in si v nekaterih elementih sploh ne želijo sprememb, ter tisti, ki se sicer srečujejo s težavami, vendar sami za njihovo odpravo vidijo drugačne rešitve. Le maksimalna pluralnost izraženih mnenj lahko namreč pristojnim službam omogoči pripravo predlogov za spremembe, ki bodo kar najbolj odražale dejanske potrebe državljanov in ne bodo pretirano usmerjene v reševanje posameznih vprašanj, ki v javnosti bolj odmevajo, dejansko pa pogosto ne odražajo resničnih potreb večine.

Na GZS-Zbornico za poslovanje z nepremičninami se pogosto obračajo občani z najrazličnejšimi težavami, njihovega glasu pa v siceršnji razpravi o zakonodajnih spremembah sploh ni slišati. Tudi nekaterih težav, s katerimi nas seznanjajo, v medijih ni zaslediti. Ena od rešitev bi bila, da ministrstvo pred pripravo zakonskih sprememb med etažnimi lastniki izvede anketo, ki bi zagotavljala reprezentativnost mnenj. Pri tem lahko pomaga tudi Združenje upravnikov nepremičnin; anketo, ki jo pripravi ministrstvo, lahko prek svojih članov razdeli med etažne lastnike. Tako pridobljena stališča bi imela v zakonodajnem postopku gotovo večjo težo in legitimnost.