



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA
Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00
F: 01 478 74 22
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si

Številka: 352-295/2019

Datum: 26. 9. 2019

Dato: gzs3

**GOSPODARSKA
ZBORNICA SLOVENIJE**
**Zbornica za poslovanje z
nepremičninami**

zpn@gzs.si

Zadeva: Predlogi za spremembo zakonodaje na področju upravljanja –vaš dopis

Prejeli smo vaš odziv na vsebino našega dopisa št. 352-269/2019, ki smo ga 8.7.2019 posredovali eni od vaših članic. V pismu nas prosite, da opravimo ponovni razmislek in stališče ustrezno spremenimo, saj menite, da je zmotno.

Izhajate namreč iz tega, da načrt vzdrževanja ni listina, s katero se predvidijo le vzdrževalna dela, ki se bodo opravila in način zagotavljanja denarnih sredstev, temveč listina, ki poleg navedenega vsebuje tudi druge sestavine brez katerih je »nepopolna« v tehničnem smislu in v smislu celovitega ovrednotenja potrebnih sredstev za realizacijo načrta. Zato štejete kot njegov sestavni del tudi projektno dokumentacijo (urejen sestav načrtov oz. tehničnih opisov, poročil, izračunov, risb in drugih prilog) in strokovni nadzor skupaj s tem povezanimi stroški.

Menite, da če vzdrževalnih del, predvidenih z načrtom vzdrževanja, ni možno izvesti brez projektne dokumentacije in strokovnega nadzora, je takšen načrt, po vašem mnenju, šteti za pomanjkljiv načrt. Menite, da je ti dve sestavini (in tudi morebitne druge potrebne sestavine, sploh kolikor so le-te povezane s stroški) skupaj z njihovim stroškovnim ovrednotenjem potrebno »vključiti« v načrt vzdrževanja.

Kot smo navedli že v odgovoru, ki ga problematizirate, smo naše stališče oblikovali po predhodnem posvetovanju s Stanovanjsko inšpekcijo, ki je pristojna za nadzor nad izvajanjem 44. člena Stanovanjskega zakona in presoja ali se sredstva rezervnega sklada porabijo v skladu z nameni, ki jih določa zakon.

Kljub temu smo stališče ponovno pretehtali glede na vaše pripombe.

Povsem se strinjamo z vašimi ugotovitvami, da mora načrt vzdrževanja poleg predvidenih vzdrževalnih del ali izboljšav vsebovati tudi ovrednotenje potrebnih sredstev za realizacijo načrta. Vendar pa se ne moremo strinjati s tem, da se vsa dela, ki so navedena v načrtu vzdrževanja, plačajo iz sredstev rezervnega sklada. Nema lokrat vsebujejo načrti vzdrževanja tudi stroške, ki sodijo med obratovanje stavbe, kot na primer: košenje trave, deratizacija, obrezovanje živih mej ipd.

Stanovanjski zakon je v 44. členu izrecno navedel vrste stroškov, za poravnavo katerih je mogoče uporabiti sredstva rezervnega sklada. Sredstva je mogoče porabiti le za poravnavo stroškov vzdrževanja, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja, kakor tudi za dela, vezana na učinkovitejšo rabo energije, za plačilo izboljšav, nujnih vzdrževalnih del, za odplačevanje v te namene najetih posojil in za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad, ne moremo storitev kot je na primer izdelava projektne dokumentacije in nadzora šteti za vzdrževalno delo. Posledično teh storitev ni mogoče plačati iz sredstev rezervnega sklada. Prav tako bi morebitno plačilo obratovalnih stroškov, sicer navedenih v načrtu vzdrževanja ali odvetniških storitev in sodnih stroškov, ki lahko nastanejo zaradi nekega vzdrževalnega dela ali izboljšave (ki je sicer predvidena v načrtu vzdrževanja), pomenilo nenamensko porabo sredstev rezervnega sklada in s tem kršitev 44. člena Stanovanjskega zakona.

To pa seveda ne pomeni, da načrta vzdrževanja ni mogoče izvesti, le pri plačilu nastalih stroškov je potrebno upoštevati, da se nekateri (storitve) plačajo posebej kot strošek upravljanja.

Glede na vse navedeno vztrajamo pri našem stališču, oblikovanem v dopisu št. 352-269/2019.

S spoštovanjem!

Barbara Radovan
Generalna direktorica direktorata
za prostor, graditev in stanovanja