



Ljubljana, 17.08.2020

PRIPOMBE NA OSNUTEK SZ-1E PO ČLENIH

1. člen

Predlagamo, da se v prvem odstavku med primeroma navedene skupne dele (navedeni v oklepaju) izrecno vključi tudi toplovode, saj glede teh v praksi pogosto prihaja do različnih stališč in tolmačenj.

Besedilo tretjega odstavka je po našem mnenju, zaradi uskladitve izrazov, potrebno ustrezno korigirati, glede na to da posamezni deli stavb v Zemljiški knjigi niso več vpisani v »zemljiškoknjizne podvložke«. Predlagamo, da se besedilo tretjega odstavka glasi:

»Če je skupni del iz 1. in 2. odstavka tega člena del druge večstanovanjske stavbe, se takšen del določi kot poseben skupni del, ki je v solastnini etažnih lastnikov teh zgradb oziroma v solastnini etažnih lastnikov in lastnikov nepremičnin. Če večstanovanjska stavba še ni vpisana v zemljiško knjigo, se do vzpostavitve etažne lastnine vpiše njen naslov.«.

2. člen:

Določba drugega odstavka je v praksi težko izvedljiva. Na primeru večjih sosesk s skupno kotlovnico imamo lahko na tak skupni del priključeno veliko število stavb, kar pomeni tudi večje število upravnikov, ki naj bi s tem skupnim delom upravljali. Ker upravljanje s sistemom ogrevanja še posebej v času kurilne sezone zahteva vsakodnevno aktivnost si ne predstavljamo kako bi to delo lahko istočasno opravljalo večje število upravnikov. Še posebej, če gre za upravnike, ki nimajo potrebnega števila usposobljenih kadrov. Tudi sicer si ni mogoče predstavljati kolektivnega upravljanja, ampak bi moral biti v vsakem primeru za to pristojen en subjekt. Menimo, da bi bila bolj ustrezna rešitev, da se za upravljanje takih skupnih delov (torej kotlovnice in toplovoda do toplotne postaje v posamezni stavbi) sklene posebna pogodba z gospodarskim subjektom, ki je usposobljen za upravljanje tovrstne dejavnosti. Predlagamo, da se taka pogodba sklepa po principu rednega upravljanja (torej več kot 50% lastniških deležev vseh stavb oz. delov stavb, ki jim tak skupni del pripada). Do vzpostavitve etažne lastnine se upošteva kriterij površine. Za čas dokler se etažni lastniki ne dogovorijo o upravniku skupnega dela, bi moralo veljati določeno pravilo, ki bi omogočalo normalno upravljanje s takšnim skupnim delom. Verjetno bi bilo najbolje, da bi že zakon določal, da do izbire upravnika, s takšnim delom upravlja tisti upravnik, ki upravlja z največjim deležem stavb (oziroma posameznih delov), ki jim ta skupni del pripada.

Tudi določba tretjega odstavka bi v praksi lahko povzročila velike težave pri upravljanju. Iz skupne kotlovnice se namreč lahko ogreva veliko število stavb, tudi poslovne stavbe v lasti enega lastnika. Ena oseba (ali ena stavba) bi v takem primeru lahko (zaradi katerihkoli, včasih tudi neutemeljenih razlogov) povsem onemogočila učinkovito upravljanje in vzdrževanje skupnega dela, čeprav bi večina v ostalih stavbah s predlogom soglašala. Napotitev na odločitev sodišča bi po nepotrebnem obremenila sodišča in za čas do odločitve blokirala izvedbo. Predlagamo, da se tudi pri teh vprašanjih odloča po

principu večine po solastniških deležih na skupnem delu (oziroma po neto površini do vzpostavitve etažne lastnine).

V besedilu četrtega odstavka je potrebno jasno opredeliti za katere stroške upravljanja gre. Če prav razumemo, tu niso mišljeni stroški toplote oziroma obratovalni stroški. V nasprotnem primeru opozarjamo, da bi (ker gre pri tovrstnih objektih predvsem za sisteme ogrevanja (kotlovnice in toplovođe)) bilo potrebno določbo uskladiti tudi s Pravilnikom o načinu delitve in obračuna stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli. V vsakem primeru predlagamo, da se, v izogib težavam in sporom, bolj jasno specificira omenjene stroške.

3. člen

Z določbo je predvideno črtanje petega odstavka 25. člena. Ker nam niso znani razlogi za črtanje določbe, ki sedaj predstavlja podlago za način odločanja o vgradnji dodatnih delilnikov, merilnikov ali odštevalnih števcov, ki omogočajo posredno določanje deležev za porabljeno toploto, toplo in hladno vodo v posamezni obračunski enoti v skladu s posebnim pravilnikom (nismo jih zasledili niti v obrazložitvah), predlagamo, da navedena določba ostane. V nasprotnem primeru pa vas prosimo, da nam pojasnite, zakaj je črtanje smiselno.

4. člen

V zvezi s sedmo alinejo drugega odstavka novega 25.a člena opozarjamo na problematično omejevanje razpolaganja z zavarovalno polico. V praksi je namreč tako, da banke od posameznih etažnih lastnikov, ki imajo svojo nepremičnino pod hipoteko, zahtevajo vinkulacijo zavarovalne police v korist banke. V takih primerih se zavarovalna polica lahko vinkulira v deležu, ki ga tako stanovanje predstavlja glede na celotno večstanovanjsko stavbo. Nelogično in praktično neizvedljivo bi bilo, da bi se o taki vinkulaciji, ki se nanaša na posamezno stanovanje odločali vsi lastniki na zboru lastnikov. Taka določba bi po našem mnenju pomenila zgolj dodaten zaslužek in dobiček zavarovalnim hišam, saj bo nujno prišlo do dvojnega zavarovanja. Na eni strani bo stavba zavarovana kot celota in etažni lastnik ne bo mogel vinkulirati svojega % deleža brez soglasja etažnih lastnikov in bo na zahtevo upnika (banke) primoran skleniti še individualno zavarovalno polico zgolj za svoje stanovanje. Razumljivo bi bilo le, da vsi etažni lastniki po pravilih rednega upravljanja odločajo o vinkulaciji oziroma o razpolaganju s celotno zavarovalno polico.

Poleg tega na tem mestu še enkrat ponavljamo naše stališče, da bi morale biti večstanovanjske stavbe obvezno zavarovane za nekatera najpomembnejša tveganja, vendar razumemo, da se v teh najbolj nujnih spremembah SZ-1 tega vprašanja ne da ustrezno urediti.

V zvezi z določbo dvanajste alineje istega (torej drugega) odstavka bi moralo biti predvsem bolj jasno zapisano, kdo lahko takšno revizijo izvede. Predvidevamo, da gre za pooblaščen revizorje v skladu z določbami Zakona o revidiranju, nikakor pa ne bi bilo odveč tega še izrecno zapisati. Poleg tega bi veljalo izrecno zapisati, da stroški takšne revizije bremenijo etažne lastnike, saj bodo tudi glede tega v praksi gotovo obstajale različne interpretacije.

Opozarjamo tudi na določbo četrtega odstavka, na podlagi katere bo po našem mnenju prihajalo do zavlačevanja pri številnih pomembnih investicijah v večstanovanjskih stavbah. Poleg tega so razlogi, iz katerih lahko sodišče takšen sklep razveljavi, po našem mnenju določeni preširoko. Posledično se bodo številni etažni lastniki skušali neupravičeno izogniti upravičenim stroškom, slovenska sodišča pa so pregovorno takšnim prizadevanjem preveč naklonjena, kar bo v škodo ostalih etažnih lastnikov.

Ne glede na velik delež etažne lastnine v lasti fizičnih oseb v državi, ki je posledica ti »Jazbinškovega zakona«, je še vedno precej večstanovanjskih stavb, kjer ima en etažni lastnik (občine, občinski skladi, NSO, itd.) v lasti več kot polovico solastniških deležev v stavbi. Določilo petega odstavka daje preglasovanemu etažnemu lastniku v večstanovanjski stavbi, kjer ima en etažni lastnik več kot polovico solastniških deležev v stavbi, pravico izpodbijanja kateregakoli od sprejetih sklepov iz drugega odstavka, ki se nanašajo na vse posle rednega upravljanja stavb, kar pomeni, da bo v vseh teh stavbah lahko samo en etažni lastnik izpodbijal vsako veljavno sprejeto odločitev etažnih lastnikov, kar bo zelo otežilo opravljanje poslov obratovanja in vzdrževanja večstanovanjskih stavb. Menimo, da za zaščito preglasovanega etažnega lastnika zadošča že tretji odstavek tega člena, ki mu daje možnost izpodbijanja sklepov, ki se nanašajo na vgraditev novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja ter razveljavitev sprejetega načrta vzdrževanja v delu, ki določa vgraditev novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja. Peti odstavek pa bi bilo smiselno črtati.

5. člen:

Predlagamo, da se v prvem odstavku, ki se nanaša na črtanje dela besedila drugega odstavka 29. člena SZ-1, črta besedilo »za financiranje vseh poslov, za katere se jamči z bodočimi vplačili v rezervni sklad«. Takšna sprememba bi namreč, ob upoštevanju zahtevanega 100% soglasja za najem posojila v breme rezervnega sklada, povsem onemogočila izvedbo določenih vzdrževalnih del, saj etažni lastniki redko razpolagajo z zadostnimi sredstvi za njihovo izvedbo. Tudi uporaba nepravdnega postopka za takšne primere ni najbolj ustrezna, saj takšni postopki trajajo predolgo in pomenijo veliko oviro pri kvalitetnem upravljanju večstanovanjskih stavb. Še vedno smo prepričani, da je zahtevano 100% soglasje etažnih lastnikov za najem posojila v breme rezervnega sklada, previsok standard, saj v tem delu (vsaj do višine obveznega prispevka), ne gre za prevzemanje novih obveznosti v breme etažnih lastnikov, ampak le za razporeditev že predvidenih bremen.

Rezervni sklad je že po sami naravi instituta namenjen (poenostavljeno povedano) vzdrževanju stavbe in kritju bodočih stroškov vzdrževanja. Način plačila takih stroškov v planu vzdrževanja določijo etažni lastniki. In prav nobene podlage v zakonodaji ni, da bi lastnikom preprečili oz. prepovedali, da se odločijo, da bodo neko investicijo plačali obročno. Iskanje izvajalca, ki bo pristal na sprejete pogoje etažnih lastnikov (plačilo na obroke), je predmet pogajanj in tržnih razmer. Kaj je namen takšnega predloga sprememb, nikakor ne moremo razumeti niti razumno sprejeti obrazložitve. To, da so sredstva rezervnega sklada skupno premoženje vseh etažnih lastnikov in lastniki solidarno dogovarjajo za obveznosti, ki nastanejo v zvezi s skupno stvarjo, je dejstvo v katerega stanovanjska zakonodaja ne more in ne posega. Razlaga, da je zaradi omenjene

odgovornosti pri najemanju posojila v breme RS potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov, nikakor ne vzdrži logične in pravne presoje. V tem primeru bi bilo potrebno za kakršno koli porabo sredstev RS soglasje vseh etažnih lastnikov. Povsem mogoča in življenjska je namreč situacija, ko ob zapadlosti terjatve izvajalca del na stavbi, v rezervnem skladu ni sredstev in bi teoretično gledano tak izvajalec lahko terjal katerega koli etažnega lastnika. Argument solidarne odgovornosti med etažnimi lastniki torej ni dovolj močan, da bi lahko soglasje etažnih lastnikov dvignili na 100% zgolj za porabo sredstev RS za najemanje in plačevanje posojil v breme RS.

Če je namen takega predloga sprememb ustavitve večjih vzdrževalnih del na večstanovanjski stavbah, kjer izvajalci pristanejo na obročno plačilo svojih terjatev, lastniki pa taka plačila zagotavljajo z bodočimi vplačili v RS in dvigom prispevka v RS, je to zelo nedomišljena rešitev, če ne že kar škodljiva z vidika vzdrževanja večstanovanjskih stavb. Pri tem je dejstvo tudi, da izoblikovane in zakonite prakse, ko izvajalci svoje bodoče zapadle terjatve iz pogodb na obročno plačilo, prodajo banki ali finančni ustanovi, taka določba ne bo in je ne sme preprečiti. Trg terjatev namreč obstaja in bo obstajal. Zgolj ugibamo lahko, ali je namen take določbe preprečiti nerazumne podražitve izvedbe vzdrževalnih del na stavbi, ko se v ceni izvedbe del upoštevajo tudi stroški npr. obročnih plačil, pa jih nekateri lastniki niso pripravljani plačati ali nimajo potrebe po plačevanju dodatnih stroškov. Tudi take situacije so seveda lahko realne, a predlagana določba tega ne bo spremenila in bo pri vzdrževanju stavb nedvomno naredila bistveno več škode kot koristi. Posamezni ekscesni primeri slabih praks pa ne smejo preprečiti etažnim lastnikom, da z danes obnovljeno fasado prihranijo pri energiji, plačajo pa na obroke.

Predlagamo tudi, da se, bodisi na tem bodisi na drugem bolj ustreznem mestu v zakonu, opredeli, da je posojilo v breme rezervnega sklada komercialno in ne potrošniško posojilo. Razloge za takšno rešitev smo vam že pojasnili, v osnovi pa gre za to, da bi se etažnim lastnikom s tem omogočilo enostavnejše in s tem cenejše zadolževanje. Določena tolmačenja Stanovanjske inšpekcije in Tržnega inšpektorata gredo namreč v drugo smer, ki pa po našem mnenju ni ustrezna. Posojila namreč ne najame potrošnik ampak skupnost etažnih lastnikov, ki ima določeno *sui generis* pravno osebnost.

V zvezi z drugo alinejo spremenjenega tretjega odstavka 29. člena bi želeli predvsem razjasniti, da je višje soglasje etažnih lastnikov predvideno le za tista povišanja vplačil v rezervni sklad, ki niso »pokrita« z načrtom vzdrževalnih del, saj bi se sicer lahko razlagalo tudi tako, da se za vsako povišanje zahteva tričetrtinsko soglasje, kar pa ne bi bilo življenjsko.

Glede določbe spremenjenega šestega (sedaj petega) odstavka 29. člena SZ-1 imamo smiselno enako pripombo kot glede določbe četrtega odstavka novega 25.a člena.

6. člen

V zvezi z določbo novega drugega odstavka 30. člena SZ-1 predlagamo, da se nedvoumno zapiše, da ta določba ne velja za delitev stroškov za toploto, ki jo ureja ustreznih pravilnik.

Poleg tega predlagamo, da etažni lastniki takšno odločitev lahko sprejmejo tudi brez spremembe pogodbe o medsebojnih razmerjih, če je ta sprejeta z enako večino. S tem bi

namreč poenostavili odločanje etažnih lastnikov v takšnih primerih, saj je sprejemanje in spreminjanje pogodbe o medsebojnih razmerjih relativno zapleteno.

8. člen:

Predlagano dopolnitev prvega odstavka 34. člena SZ-1 sicer podpiramo, vendar predlagamo, da se izrecno zapiše, da je možno predvidene oblike odločanja tudi kombinirati, oziroma da je možno kombinirati vsaj odločanje s podpisovanjem listine in z elektronskim glasovanjem. Le na ta način bo namreč dosežen večji napredek pri lažjem upravljanju z večstanovanjskimi stavbami.

Poleg tega predlagamo, da se v predlaganem novem tretjem odstavku črta besedilo », eden ali več etažnih lastnikov«. Glede na zahtevnost in delikatnost elektronskega glasovanja namreč dvomimo, da bi lahko tega ustrezno izvedel posamezni etažni lastnik. Poleg tehničnih vprašanj se namreč v zvezi s tem odpirajo tudi vprašanja glede varovanja osebnih podatkov, zagotavljanja istovetnosti etažnih lastnikov in sledljivosti ter varnosti glasovanja. Lahko se v tem smislu določba tudi loči za izvedbo glasovanja s podpisovanjem listine in elektronskega glasovanja.

9. člen:

V skladu z našimi dosedanjimi stališči ponovno predlagamo, da se vse določbe v osnutku SZ-1E, ki se nanašajo na objavo na oglasni deski črtajo oziroma ustrezno spremenijo. Takšen način obveščanja etažnih lastnikov je namreč problematičen z vidika določb predpisov o varovanju osebnih podatkov, določb predpisov o poslovni tajnosti (na ta način lahko dobijo informacije o določenih zadevah tudi lastniki sosednjih stavb in druge nepooblaščen osebe) ter dejstva, da v nekaterih stavbah oglasne deske celo ukinjajo, ker obstajajo drugi načini za obveščanje etažnih lastnikov in najemnikov. Ta način obveščanja je sporen in tudi iz praktičnih vidikov neuporaben, ker se dogaja, da so pri odprtih oglasnih deskah nalepljena obvestila odstranjena že v nekaj minutah. Še posebej pa je problematična vezava teka določenih rokov na datum objave na oglasni deski, saj je tega praktično nemogoče dokazovati. Poleg tega so, kot rečeno, obvestila z oglasne deske pogosto s strani nepooblaščenih odstranjena že kmalu po namestitvi. V tem smislu je popolnoma ustrezna vezava teka rokov na datum prvega podpisa.

Poleg navedenega menimo, da je dvomesečni rok prekratek, ko je potrebno zbrati soglasje 75% ali 100% etažnih lastnikov.

Predlagamo tudi, da se v tretjem odstavku črta obveznost obveščanja lastnika v primeru posameznih delov, ki so oddani v najem. O načinu obveščanja v teh primerih naj se dogovorita najemodajalec in najemnik. Podrejeno predlagamo, da se prvi stavek tretjega odstavka pred piko dopolni z besedilom », *kadar lastnik upravniku sporoči, da je stanovanje oddal v najem in mu sporoči svoj naslov*«. V praksi lastniki namreč tega ne storijo vedno in bi zaradi tega lahko nastali spori.

10. člen

Določbo prvega odstavka novega 35.a člena razumemo tako, da ni predvidena obvezna uporaba elektronskega podpisa oziroma certifikata, kar je ustrezno. Kljub temu bi veljalo

(vsaj primeroma) navesti, kateri načini elektronskega odločanja so skladni z navedenimi pogoji, ali pa omenjeno navesti vsaj v obrazložitvi določbe.

12. člen:

Če se v tretjem odstavku na koncu doda besedilo »večstanovanjske stavbe«, sta si drugi in tretji odstavek v nasprotju, saj mora po tem dodatku vsaka stavba imeti svoj fiduciarni račun, drugi odstavek pa določa, da se lastniki lahko odločijo da se sredstva rezervnega sklada zbirajo na enotnem fiduciarnem računu upravnika. Tretji odstavek mora biti zato brez predlaganega dodatka.

13. člen

Predlagamo, da se namesto termina »dviguje« uporabi drug izraz (mogoče, »da s sredstvi rezervnega sklada razpolaga«), saj le ta pomeni dvigovanje gotovine z bančnega računa, kar se v praksi ne izvaja.

14. člen

Prav bi bilo, da država določi vsaj osnovne pogoje za opravljanje dejavnosti. To smo v zadnjih letih predlagali že večkrat. Pri tem se lahko ministrstvo zgleduje tudi po kriterijih, ki veljajo za certifikat Zaupanja vreden upravnik. Smiselno bi bilo uvesti tudi licence za operativne upravnike, in sicer na podlagi lani sprejetega poklicnega standarda. Upravljanje je multidisciplinarna dejavnost, kjer je potrebno veliko znanja z različnih področij. Razumemo pa, da trenutni postopek ni primeren za uvajanje večjih oziroma sistemskih sprememb na tem področju.

37. člen

Predvidevamo, da etažni lastniki v številnih primerih ne bodo izvršili tega, kar jim nalaga določba prvega odstavka. Zelo verjetno je, da se nihče od lastnikov ne bo želel s tem ukvarjati. Če bo inšpektor začasno določil upravnika, bo to zgolj začasna rešitev, poleg tega bo to pomenilo poseg v prosto voljo lastnikov in upravnika in bo lahko tudi stvar ustavne presoje.

Predlagamo, da se v tretjem odstavku za besedo »vhodih« doda besedilo »do vzpostavitve skupnega fiduciarnega računa«.

Ne glede na vse navedeno pa bi predlagali, da se izjema dovoli vsaj za vodenje sredstev rezervnih skladov in se torej ti lahko vodijo po vhodih oziroma hišnih številkah. Etažni lastniki v posameznih vhodih oziroma delih stavbe, ki predstavljajo zaključeno celoto, imajo lahko namreč zelo specifične potrebe in želje glede izvajanja vzdrževalnih del (v posameznih vhodih so lahko dvigala, v drugih ne, eni etažni lastniki imajo lahko bistveno drugačna pričakovanja glede materialov in izvedbe investicij, ...). V nobenem primeru ne vidimo posebne težave, da bi se rezervni skladi vodili po zaključenih celotah (vhodih oziroma hišnih številkah) in se na ta način tudi porabljali, kar smo predlagali že večkrat. Za investicije, ki se nanašajo na skupne dele in naprave pa bi se sredstva sorazmerno črpala iz vseh pripadajočih rezervnih skladov. Na ta način bi etažnim lastnikom omogočili bolj svobodno in fleksibilno porabo sredstev rezervnega sklada. V nasprotnem primeru

bo v zvezi s tem vprašanjem precej slabe volje in nesoglasij.

Direktor ZPN
Boštjan Udovič



Predsednik ZUN
Rajko Fajmot

