

Ministrstvo za okolje in prostor

Dunajska cesta 48

1000 Ljubljana

gp.mop@gov.si

ZADEVA: Pripombe in predlogi k osnutku Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E)

Spoštovani,

V Sekciji operaterjev elektronskih komunikacij (SOEK), ki deluje v okviru Združenja za informatiko in telekomunikacije (ZIT) pri Gospodarski zbornici Slovenije, smo preučili osnutek Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju: SZ-1E oz. predlog spremembe SZ-1) objavljenega dne 21.7.2020.

Poleg predlaganih zakonodajnih sprememb predlagamo še druge popravke zakona, zlasti na področjih, na katerih se srečujemo kot operaterji elektronskih komunikacijskih storitev in s tem upravljavci gospodarske javne infrastrukture, predvsem pa na področju urejanja hišnih optičnih povezav v stanovanjskih in večstanovanjskih stavbah.

V preostalem podajamo naše pripombe, kot sledi.

1. Pripomba na sedanji tretji odstavek 5. člena SZ-1

PREDLOG:

Predlagamo, da se tretji odstavek 5. člena Stanovanjskega zakona dopolni, tako da se doda s krepko označeno besedilo in se po novem glasi:

»Skupne inštalacije, naprave in oprema v večstanovanjski stavbi in stanovanjski stavbi za posebne namene so notranja električna, vodovodna, plinovodna in toplovodna napeljava, ki je za hišnimi priključki in se nahaja v skupnih prostorih, dvigala, kanalizacija, naprave za ogrevanje, **elektronsko komunikacijsko omrežje**, televizijske in druge sprejemne antene, strelovodi, naprave za gašenje, odkrivanje in javljanje požara, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi.«

OBRAZLOŽITEV:

Predlagamo, da se skladno s pojmovanjem iz Zakona o elektronskih komunikacijah (ZEKom-1; Uradni list RS, št.109/12, 110/13, 40/14 –ZIN-B, 54/14 –odl.US, 81/15 in 40/17) pod skupne inštalacije stanovanjske oziroma večstanovanjske stavbe šteje tudi elektronsko komunikacijsko omrežje.

2. Pripomba na sedanji 17. člen SZ-1 in z njim povezano 1. točko 1. odstavka 169. člena SZ-1 ter pripomba na predlog spremembe 4. odstavka 30. člena SZ-1.

PREDLOG:

Predlagamo, da se spremeni 17. člen SZ-1 tako, da se po novem glasi:

»Če se lastninska pravica na posameznem delu spremeni s pravnim poslom ali na podlagi drugega pravnega naslova, mora etažni lastnik, ki je prenesel lastninsko pravico s pravnim poslom oziroma pridobitelj lastninske pravice upravnika takoj, najkasneje pa v tridesetih dneh, ko ima pridobitelj pravico predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, obvestiti o spremembi lastninske pravice in mu, v kolikor gre za prenos lastninske pravice na podlagi pravnega posla, predložiti kopijo dokumenta, iz katerega so razvidni vsi podatki o spremembi lastništva in novem lastniku. Upravnik sme osebne podatke iz prodajne pogodbe zbirati za namene upravljanja s stanovanjsko stavbo.«

Nadalje predlagamo, da se skladno z predlagano spremembo 17. člena SZ-1 ustrezno spremeni oz. briše 1. točka 1. odstavka 169. člena SZ-1.

Predlagamo, da se spremeni predlog 4. odstavka 30. člena SZ-1 tako, da se po novem glasi:

»Etažni lastnik ne odgovarja za stroške iz prvega odstavka tega člena, ki nastanejo po tem, ko je pridobitelj ali on sam obvestil upravnika o spremembi lastninske pravice v skladu z 17. členom tega zakona.«

OBRAZLOŽITEV:

V izogib nejasnostim in poenostavitvi predlagamo spremembo zgoraj navedenih členov SZ-1, pri čemer je smiselno združiti prvi in drugi odstavek 17. člena SZ-1, ter dopustiti možnost, da se etažni lastnik, ki prenese lastninsko pravico in pridobitelj lastninske pravice prosto dogovorita, kdo od njiju bo o spremembi lastništva obvestil upravnika.

3. Dopolnitev sedanjega 48. člena SZ-1

PREDLOG:

Predlagamo, da se doda nov tretji odstavek 48. člena SZ-1, ki se glasi:

»(3) Upravnik je pooblaščen za sklepanje pravnih poslov za postavitve elektronskega komunikacijskega omrežja v/na stanovanjski oziroma večstanovanjski stavbi, pri čemer takšen pravni posel nadomesti pobiranje soglasij etažnih lastnikov.«

Sedanji tretji odstavek 48. člena SZ-1 postane četrti odstavek.

OBRAZLOŽITEV:

Za lažje in hitrejše izvajanje ter postavitve elektronskega komunikacijskega omrežja, ki predstavlja kritično infrastrukturo, bi bilo smiselno, da upravljavci takšne infrastrukture sklenejo en pravni posel z upravnikom kot pooblaščenec etažnih lastnikov ter ne pobirajo posameznih soglasij etažnih lastnikov - postavitve kritične infrastrukture se tako ne šteje za posel rednega upravljanja.

4. Pripomba na predlog spremembe 25. in 25.a člen SZ-1

V kolikor zakonodajalec ne bo sledil predlogu dopolnitve predlagane v prejšnji točki (dopolnitev 48. člena SZ-1), pa je neglede na to, potrebno nedvoumno zapisati, da postavitve elektronskega komunikacijskega omrežja v stanovanjske in večstanovanjske stavbe predstavlja posel rednega upravljanja.

PREDLOG:

Predlagamo, da se dopolni predlog tretjega odstavka 25. člena SZ-1, tako da se doda s krepko označeno besedilo:

»(3) Posli vzdrževanja večstanovanjske stavbe po tem zakonu so sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote. Za posle vzdrževanja večstanovanjske stavbe se štejejo dela, ki jih zakon, ki ureja graditev objektov, uvršča med vzdrževanje objekta, **postavitev elektronskega komunikacijskega omrežja v/na objektu**, priprava projektne dokumentacije, ki je potrebna za izvedbo vzdrževanja, ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.«

oz. podredno predlagamo, da se dopolni predlog drugega odstavka 25.a člena SZ-1, tako da se doda nova alineja:

» - **postavitev elektronskega komunikacijskega omrežja v/na objektu.**«

Nadalje predlagamo, da se dopolni predlog tretjega odstavka 25.a člena SZ-1, tako da se doda s krepko označeno besedilo:

»(3) Preglasovani etažni lastnik lahko v nepravdnem postopku zahteva razveljavitev sklepa, ki obsega 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. Zahteva iz prejšnjega stavka se vloži v roku enega meseca od sprejetja sklepa, če pa **etažni** lastnik za sprejeti sklep ni vedel, pa v roku treh mesecev od objave sklepa na oglasni deski.«

OBRAZLOŽITEV:

Predlog spremembe SZ-1 pod posle rednega upravljanja šteje posle obratovanja in posle vzdrževanja večstanovanjske stavbe. Posle vzdrževanja podrobno opredeli v tretjem odstavku 25. člena, kjer med drugim določi: *»Za posle vzdrževanja večstanovanjske stavbe se štejejo dela, ki jih zakon, ki ureja graditev objektov, uvršča med vzdrževanje objekta, priprava projektne dokumentacije, ki je potrebna za izvedbo vzdrževanja, ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.«*

Gradbeni zakon (GZ; Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17–popr. in 65/20) v 40. in 41. točki 3. člena kot pojem vzdrževanja opredeljuje dva pojma:

»40. vzdrževalna dela v javno korist so izvedba takšnih vzdrževalnih in drugih del, za katere je v posebnem zakonu ali predpisu, izdanem na podlagi takšnega posebnega zakona, določeno, da se za zagotavljanje opravljanja določene vrste gospodarske javne službe lahko spremenita tudi zmogljivost objekta in z njo povezana velikost objekta;

41. vzdrževanje objekta so dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta ter izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjava posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter inštalacijski preboji«.

Če potegnemo vzporednico med predlogi sprememb v določbah 25. in 25.a člena in pojmi vzdrževanja opredeljenimi v GZ, je izvedba del za potrebe delovanja elektronskega komunikacijskega omrežja v stavbi posel rednega upravljanja, saj predstavlja izboljšavo objekta. Torej je dolžnost operaterja elektronskega komunikacijskega omrežja, da pred izvedbo le-tega po večstanovanjskih stavbah, pridobi soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev glede na večstanovanjsko stavbo.

Predlagamo, da se, v izogib dvomom, določbe zakona v tem delu jasneje opredelijo. V današnjem času so (tele)komunikacije povezovalni člen tako v družbenih kot poslovnih pogledih, in kot tak nepogrešljiv del vsake stanovanjske oziroma večstanovanjske stavbe.

5. Dopolnitev sedanjega 58. člena SZ-1

PREDLOG:

Predlagamo, da se dopolni drugi odstavek 58. člena SZ-1, tako da se doda s krepko označeno besedilo:

»(2) Ne glede na prejšnji odstavek je obvezno zbiranje najmanj dveh ponudb dobaviteljev ali izvajalcev del, ki po ocenjeni vrednosti presegajo znesek 10.000 eurov **oziroma najmanj treh ponudb dobaviteljev ali izvajalcev, ki po ocenjeni vrednosti presegajo znesek 50.000 eurov.**«

OBRAZLOŽITEV:

Menimo, da je pri višjih ocenjenih vrednostih lahko odstopanje od realne cene višje, zato je smiselno pridobiti več ponudb dobaviteljev ali izvajalcev, zato z namenom boljšega in večjega pregleda trga ter realnejših cen predlagamo dopolnitev 2. odstavka 58. člena SZ-1 kot zapisano zgoraj.

6. Sprememba sedanjega 97. člena SZ-1

PREDLOG:

Predlagamo spremembo 4. alineje 2. odstavka 97. člena SZ-1, tako da se po novem glasi:

» - **hišno komunikacijsko napeljavo;**«

OBRAZLOŽITEV:

Predlagamo, da se skladno s pojmovanjem iz Zakona o elektronskih komunikacijah (ZEKom-1; Uradni list RS, št.109/12, 110/13, 40/14 –ZIN-B, 54/14 –odl.US, 81/15 in 40/17) izraz napeljava telefonskega priključka nadomesti z izrazom hišna komunikacijska napeljava, ki pomeni elektronsko komunikacijsko omrežje znotraj stavbe, ki zagotavlja povezljivost enega ali več naročnikov z javnim komunikacijskim omrežjem.

S spoštovanjem,

Nenad Šutanovac
Direktor Združenja za informatiko in telekomunikacije



