



Ljubljana, 16.11.2016

## Zaključki 27. posveta Poslovanje z nepremičninami

### SEKCIJA ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN – PETEK 11.11.2015

#### **Okrogla miza: V pričakovanju zakona o upravljanju**

*Barbara Radovan, Ministrstvo za okolje in prostor,*

*Rajko Fajmot, Habit d.o.o.,*

*Franci Gerbec, Profundis d.o.o., SNZ FIABCI,*

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami*

**Ga. Barbara Radovan** je uvodoma predstavila aktivnosti Ministrstva za okolje in prostor v zvezi s prenovo zakonodaje na področju upravljanja. Z namenom priprave najboljših rešitev je ministrstvo pripravo izhodišč za spremembo zakonodaje naročilo zunanjemu strokovnjaku, in sicer Inštitutu za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, ki je že pripravil osnutke izhodišč za spremembo zakonodaje, ki so bili tudi predstavljeni javnosti. V okviru tega se pričakuje, da se bo upravljanje uredilo v enotnem zakonu.

**G. Franci Gerbec** je v imenu Projektne skupine Inštituta za primerjalno pravo predstavil ključna izhodišča za prenovo zakonodaje na področju upravljanja stavb v etažni lastnini s poudarkom na primerjalno pravnem pregledu stanja v nekaterih primerljivih državah. V okviru razprave je posebej poudaril potrebo po določitvi dispozitivni naravi zakonskih določb in pravici etažnih lastnikov, da razmerja uredijo drugače s podpisom pogodbe o medsebojnih razmerjih. Pri odločanju o skupnih poslih v stavbah v etažni lastnini je potrebno slediti čim večji učinkovitosti odločanja v primeru odločanja o poslih rednega upravljanja, za posle izrednega upravljanja, o katerih se odloča s kvalificirano večino ali celo soglasjem pa opredeliti le najpomembnejše odločitve. Ob tem je potrebno zagotoviti tudi varstvo pravic preglasovanega lastnika. Poudaril je tudi potrebo o natančnejši določitvi statusa in pristojnosti nadzornega odbora pa tudi potrebo po jasnejši opredelitvi rezervnega sklada, saj obe vprašanji v praksi povzročata številne težave. Nazadnje je omenil še potrebo po razmisleku o pravnem statusu skupnosti etažnih lastnikov po zgledu nekaterih drugih ureditev ter o učinkovitejši ureditvi upravljanja s ti. soseskami oziroma posebnimi skupnimi deli, ki služijo več stavbam v etažni lastnini. Omenil je tudi potrebo po vzpostavitvi učinkovitejšega sodnega varstva, vključno z dodatnimi pristojnostmi nepravdnih sodišč.

**G. Boštjan Udovič** je nadaljeval s predstavitvijo pričakovanj upravniške stroke do sprememb zakonodaje. Stališča so bila oblikovana v okviru posebne strokovne skupine, ki jo je s tem namenom oblikovalo Združenje upravnikov nepremičnin. Najpomembnejše pričakovanje je, da bo v bodoče področje upravljanja urejeno sistemsko v enotnem zakonu, v katerem bo urejeno tudi upravljanje poslovnih stavb. Nadalje stroka pričakuje, da bodo v novem zakonu urejena tudi vprašanja, ki jih trenutno (na neustrezen način) ureja Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb. Naslednja pomembna želja stroke je postavitve temeljnih pogojev za opravljanje dejavnosti, saj trenutno stanje povzroča

številne težave v panogi. Podrobneje je potrebno določiti tudi razmerja med etažnimi lastniki in upravniki ter pristojnosti etažnih lastnikov in nadzornih odborov, saj nejasne določbe v večlastniških stavbah povzročajo številne spore. Posebej je opozoril na potrebo, da pristojnostim nadzornih odborov sledijo tudi ustrezne odgovornosti njihovih članov. V večlastniških stavbah je potrebno tudi olajšati odločanje, še posebej pa dopustiti lažjo odločitev o določitvi upravnika v stavbah, kjer to ni obvezno. V zvezi z rezervnim skladom je opozoril na potrebo po dodatnih varovalkah, ki bi omejevale različne zlorabe teh sredstev. V nekaterih točkah bo potrebno jasneje opredeliti vlogo in pristojnosti upravnika. Med ostalimi pomembnimi vprašanji pa je izpostavil register upravnikov, glede katerega bi morali določiti konstitutivnost vpisa, s čimer bi rešili številne težave. Nazadnje pa je opozoril še na potrebo po večji učinkovitosti inšpekcijskih služb, za kar pa zakonske spremembe niti niso nujno potrebne.

Udeleženci okrogle mize so se v okviru predstavitev in razprave strinjali o naslednjih zaključkih:

- 1. V okviru prizadevanj za prenovo stanovanjske zakonodaje je potrebno zagotoviti tudi modernizacijo predpisov s področja upravljanja, pri čemer naj se upravljanje vseh stavb z več lastniki uredi v enotnem zakonu, v katerem se uredi tudi vse vrste takšnih stavb (predvsem stanovanjske in poslovne).*
- 2. V okviru novega zakona je potrebno urediti tudi temeljna vprašanja, ki jih trenutno (na neustrezen način) ureja Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb.*
- 3. V novem zakonu je potrebno opredeliti tudi osnovne pogoje za opravljanje dejavnosti po vzoru nekaterih drugih dejavnosti v Republiki Sloveniji.*
- 4. Potrebno je zagotoviti enostavnejše odločanje etažnih lastnikov (vključno s komunikacijo in odločanjem po elektronski pošti), kvalificirano večino pa ohraniti za najpomembnejša vprašanja, o katerih etažni lastniki odločajo.*
- 5. V postopku priprave nove zakonodaje je potrebno zagotoviti najširši strokovni dialog, v okviru katerega bo zakonodajalec prišel do najustreznejših rešitev, izogibati pa se je potrebno parcialnim rešitvam na podlagi ekscesnih primerov, kakršne so bile predlagane v letu 2015.*

### **Certifikat zaupanja vreden upravnik in njegov vpliv na izboljšanje ugleda panoge upravljanja z nepremičninami**

*Boštjan Udovič, GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami*

**G. Boštjan Udovič** je v referatu predstavil prizadevanja Združenja upravnikov nepremičnin za uvedbo razlikovanja med kakovostnimi in manj kakovostnimi upravniki. Panoga upravljanja nepremičnin se namreč že dolgo sooča z upadanjem ugleda v javnosti, po mnenju stroke predvsem zato, ker zakon za opravljanje dejavnosti ne določa nobenih pogojev. S tem namenom je združenje sprejelo Pravilnik o certifikatu Zaupanja vreden upravnik, s katerim je določilo pogoje za pridobitev certifikata. Pravilnik je bil sprejet 19. oktobra, v veljavo pa bo stopil 1. januarja prihodnje leto. Certifikat bodo tako lahko

pridobili gospodarski subjekti registrirani za opravljanje dejavnosti upravljanje nepremičnin za plačilo ali po pogodbi, ki bodo izpolnjevali še 15 drugih pogojev, od katerih so nekateri bili splošne (nekaznovanost, finančna stabilnost, plačevanje javnih dajatev), drugi pa specifične (vezane na dejavnost) narave. Certifikat bo s sklepom podeljevala strokovna služba ZPN, v določenih, posebej opredeljenih primerih, pa bo certifikat lahko tudi odvzela. Certifikat se podeli za obdobje enega leta oziroma do 31.5. prihodnjega poslovnega leta, do 30.4. pa lahko imetnik poda vlogo za podaljšanje njegove veljavnosti. Imetnik certifikata vsako leto pridobit tudi listino o podelitvi certifikata in digitalni logotip ter nalepke, ki jih lahko uporablja v poslovni komunikaciji.

Prisotni so se strinjali, da certifikat predstavlja odlično priložnost za promocijo panoge in Združenja upravnikov nepremičnin, obenem pa lahko ogromno prispeva k ločevanju bolj in manj kakovostnih izvajalcev storitev upravljanja nepremičnin na trgu. Skladno s tem upravniška stroka pričakuje, da bo določene rešitve ob pripravi novega zakona uporabilo tudi Ministrstvo za okolje in prostor.

### **Izkušnje in novosti pri delitvi stroškov za toploto v večstanovanjskih stavbah**

*Marko Suhadolc, Ministrstvo za infrastrukturo, Direktorat za energijo*

**G. Marko Suhadolc** je predstavil posledice Pravilnika o delitvi stroškov za toploto, ki je bil sprejet v letu 2010. Analiza se je izvajala v kurilni sezoni 2015/16 in je vključevala 13 upravnških podjetij in 5.000 stavb (oziroma 137.000 enot). Ugotovljeno je bilo, da je uvedba delilnikov spremenila ravnanje s toploto, saj so bili ugotovljeni prihranki (do 30% pri ogrevanju in do 10% pri topli vodi), izpostavilo pa se je, da gre za kompleksno področje. Ena od težav, ki jo je povzročil prvi pravilnik, je bilo pretirano varčevanje z energijo. Zaradi tega je ministrstvo v letu 2015 sprejelo nov pravilnik, ki pa je povzročil nekatere nove težave, saj ni več tako močno spodbujal varčevanja, nekatere njegove določbe pa so bile tudi izjemno nejasne. Zaradi tega se je ministrstvo na podlagi analize odločilo za spremembe pravilnika iz leta 2015, s katerimi naj bi ponovno vzpostavilo močnejše spodbude za varčevanje s toploto.

### **Nadzor nad izvajanjem Zakona o preprečevanju dela in zaposlovanja na črno – ZPDZC-1**

*predstavniki Finančne uprave RS*

**Ga. Metka Meh** je predstavila nekatere primere iz prakse, s katerimi se Finančna uprava Republike Slovenije sooča pri nadzoru in odkrivanju prekrškov ter vodenju in odločanju v prekrškovnih postopkih nad delom na črno, omogočanjem dela na črno s strani posameznikov, zaposlovanjem na črno in nedovoljenim oglaševanjem posameznikov. Na podlagi predstavitve so udeleženci spoznali, da so obveznosti upravnika v zvezi s preprečevanjem dela na črno precej bolj obširne, kot si predstavljajo izvajalci, zato bi bilo potrebno s tem v zvezi organizirati dodatna izobraževanja.

### **Ravnanje z osebnimi podatki pri upravljanju večstanovanjskih stavb**

*mag. Tanja Slak, državna nadzornica za varstvo osebnih podatkov, Informacijski pooblaščenec*

**Ga. Tanja Slak** je predstavila obveznosti upravnikov nepremičnin v zvezi z varovanjem osebnih podatkov ob izvajanju zakonski pristojnosti. Pravna podlaga za obdelavo osebnih podatkov je v Zakonu o varstvu osebnih podatkov v povezavi z relevantnimi določbami Stanovanjskega zakona. Opozorila je, da je pri vsaki obdelavi osebnih podatkov potrebno upoštevati načelo sorazmernosti in namen obdelave, vsakemu posamezniku pa je potrebno omogočiti tudi pravico do seznanitve z lastnimi osebnimi podatki. Izpostavila je tudi ukrepe, ki jih mora upravljavec zbirk osebnih podatkov za zavarovanje zbirk osebnih podatkov. Posebno pozornost je namenila pogojem za uvedbo videonadzora, pri čemer je to dovoljeno le v izjemnih primerih, kadar je to nujno potrebno za varnost ljudi ali premoženja. Nazadnje pa je predstavila tudi nekaj zanimivih primerov, s katerimi se Urad informacijskega pooblaščenca srečuje v praksi in opozorila na ustrezna ravnanja upravnikov.

### **Jamčevanje bank za vloge nad 100 tisoč evrov**

*Aleš Mandič, Hranilnica LON d.d.*

**G. Aleš Mandič** je spregovoril o težavah s katerimi se soočajo banke v zvezi z vprašanjem jamčevanja za bančne vloge. V letu 2016 je bil namreč sprejet Zakon o sistemu jamstva za vloge, s katerim je država omejila jamčevanje na vloge do višine 100.000 evrov. S tem pa so se pojavila številna vprašanja v zvezi s sredstvi rezervnih skladov, ki pogosto znatno presegajo navedeni znesek. G. Mandič je s tem v zvezi predstavil spremembe in novosti ter na realnih primerih razložil vsebino novega zakona. Poudaril je, da tudi v bodoče ne bo nobenih težav pri jamčevanju za sredstva rezervnega sklada, v kolikor se za ta sredstva vodi ustrezna evidenca po posameznih stavbah v etažni lastnini.

Udeleženci sekcije za upravljanje nepremičnin so na posvetu pridobili številne informacije, ki bodo olajšale njihovo bodoče poslovanje, hkrati pa so se seznanili s pričakovanji v zvezi z vsebino novega zakona o upravljanju. Posebej so bili zadovoljni s predstavitvijo certifikata Zaupanja vreden upravnik, ki predstavlja ustrezen način za krepitev ugleda dejavnosti in omogoča vzpostavitev standardov upravljanja ne glede na pomanjkljivost zakonskih določb na tem področju.

Vera Zevnik  
Predsednica ZUN