

## Stanovanjska zakonodaja

# Ideje, ki se jim je treba v prihodnje izogniti

**Osnutek novega Stanovanjskega zakona, pripravljen pod vlado Marjana Šarca, bi močno otežil upravljanje večstanovanjskih stavb.**

Boštjan Udovič, GZS – Zbornica za poslovanje z nepremičninami

Ministrstvo za okolje in prostor RS je oktobra lani v javno obravnavo posredovalo osnutek novega Stanovanjskega zakona, katerega naj bi narekovale potrebe po nadgradnji in dopolnitvi obstoječih rešitev zakona, zlasti na področju upravljanja, najemnih razmerij in inštrumentov stanovanjske politike. Predlagane rešitve naj bi temeljile na pobudah stroke, zainteresirane javnosti in akcijskega načrta Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025.

Na drugi strani stroka, združena predvsem v okviru GZS - Zbornice za poslovanje z nepremičninami, ugotavlja, da je osnutek zakonskega besedila nastajal v popolni odsotnosti strokovnega dialoga in, vsaj v delu, ki se nanaša na upravljanje večstanovanjskih stavb, vsebuje predvsem rešitve, ki izhajajo iz predlogov nekaterih društev in združenj etažnih lastnikov, ki zastopajo parcialne interese posameznih skupin etažnih lastnikov z zelo specifičnimi problemi. Stroka (tako akademska kot gospodarska) pri nastajanju besedila ni sodelovala.

Padec vlade vnaša nekaj negotovosti glede tega, kaj se bo z osnutkom novega Stanovanjskega zakona v prihodnje zgodilo. Prav zato je smiselno izpostaviti ideje, ki so slabo zastavljene, nekatere druge pa preprosto škodljive, da bi se jim v prihodnje lahko izognili.

## Omejen mandat upravnika

Omejen mandat upravnika bi na področje upravljanja večstanovanjskih stavb vnesel popoln kaos, kakršnemu smo bili priča pred uveljavitvijo sedanje ureditve. Pripravljačev je predvidel obvezno časovno omejeno veljavnost pogodbe o opravljanju upravnških storitev (na največ 5 let), pri čemer ni zagotovljena kontinuiteta, saj bi takšna pogodba po dogovorjenem obdobju preprosto prenehala veljati, stavba pa bi ostala brez upravnika. Etažni lastniki in upravniki ne bi imeli možnosti skleniti pogodbe o opravljanju upravnških storitev za nedoločen čas. Takšna rešitev bi bila bistveno slabša tudi za etažne lastnike, saj se lahko pogodbe, sklenjene za določen čas, predčasno prekine le iz krivdnih razlogov.

Država bi posegla tudi v obstoječe (veljavno sklenjene) pogodbe za nedoločen čas, ki bi se neposredno preoblikovale v pogodbe za določen čas. V Zbornici za poslovanje z nepremičninami smo prepričani, da bi

uveljavitev takšnih rešitev imela za posledico ustavno presojo, ki bi bila zelo verjetno uspešna. Stroka podpira pogodbeno svobodo strank, težave (sicer zelo redke) pri zamenjavah upravnikov pa je moč veliko učinkoviteje in enostavneje reševati z drugimi ukrepi (predvsem z uvedbo konstitutivnega vpisa v register upravnikov in enotnih obrazcev za zamenjavo upravnika).

## Prepoved zalaganja sredstev

Skladno z osnutkom zakona upravniki ne bi smeli zalagati sredstev za obveznosti etažnih lastnikov do dobaviteljev. Rešitev izhaja predvsem iz stališča, da je takšno sodelovanje upravnika z dobavitelji neupravičeno in povzroča škodo etažnim lastnikom. Takšen sklep bi negativno vplival predvsem na redno obratovanje večstanovanjskih stavb, saj si tega brez sodelovanja med dobavitelji in upravniki, v okviru katerega slednji prevzamejo obveznost plačila celotnega računa ob njegovi zapadlosti (ti. »cassa sconto« dogovor), preprosto ne moremo predstavljati. Številni dobavitelji namreč že v temelju zavračajo dobave večstanovanjskim stavbam, v katerih z upravnikom nimajo sklenjenega takšnega dogovora. Druga velika težava je plačilna nedisciplina, zaradi katere bi lahko v primeru takšne rešitve celotne stavbe ostale brez dobave določenega blaga in storitev.

**Omejen mandat upravnika bi na področje upravljanja večstanovanjskih stavb vnesel popoln kaos, kakršnemu smo bili priča pred uveljavitvijo sedanje ureditve.**



**Ločeni fiduciarni računi so za etažne lastnike precej dražja rešitev, ki ne prinaša bistvenega izboljšanja varnosti njihovih sredstev.**

### **Ločeni fiduciarni računi**

Osnutek uvaja ločene fiduciarne račune za vsako stavbo, in sicer tako za sredstva rezervnih skladov kot za sredstva, namenjena plačilu obratovalnih stroškov. Če je prvo rešitev do določene mere moč razumeti, pa je druga povsem skregana z logiko učinkovitega upravljanja večstanovanjskih stavb. Po predlogu naj bi imela vsaka stavba obvezno odprt ločen fiduciarni račun, iz katerega bi upravnik poravnava stroške obratovanja stavbe. Ob tem je že iz pred tem opisanih razlogov (predvsem plačilna nedisciplina) jasno, da na takšnem računu ne bi bilo nikoli dovolj sredstev za poplačilo vseh obveznosti etažnih lastnikov, zato bi prihajalo do prekinitve dobav in bistvenih motenj pri upravljanju stavb.

Takšna rešitev je za etažne lastnike precej dražja, ne prinaša pa bistvenega izboljšanja varnosti njihovih sredstev. Zlorabe so namreč odvisne od človeškega faktorja in se vedno dogajajo. Država je v tem delu odpovedala predvsem pri sankcioniranju takšnih ravnanj, s čimer bi nedvomno preprečila njihovo ponavljanje ali vsaj bistveno zmanjšala njihovo pojavnost.

### **Zaznali še druge sporne vsebine**

Poleg navedenih pomembnih negativnih rešitev so člani Združenja upravnikov nepremičnin, ki deluje

v okviru Zbornice za poslovanje z nepremičninami, zaznali še številne druge sporne vsebine. Združenje je tako zavzelo naslednja stališča:

- nasprotovanje ukinitvi ponovljenega zbora,
- predlog za določitev odgovornosti članov nadzornih odborov in predstavnikov etažnih lastnikov,
- predlog za uvedbo osnovnih pogojev za opravljanje dejavnosti,
- ukinitve obveznosti določenih objav na oglasni deski stavbe,
- pobuda za uvedbo obveznega zavarovanja večstanovanjske stavbe kot celote za določena tveganja,
- nasprotovanje ukinitvi števila uporabnikov posameznega dela kot kriterija za delitev določenih obratovalnih stroškov itd.

Ob tem velja posebej opozoriti predvsem na dvoje. Najprej na predlog za uvedbo osnovnih pogojev za opravljanje dejavnosti. V tem trenutku namreč dejavnost lahko izvaja vsak gospodarski subjekt, ki se za to registrira. To pa je eden od pomembnih razlogov za nekatere sporne prakse v preteklosti, saj je v dejavnosti zaradi tako neurejene regulative ogromno izvajalcev, ki ne razpolagajo z ustreznim strokovnim znanjem in izkušnjami za opravljanje teh odgovornih nalog. Na združenju smo pristojnemu ministrstvu predlagali, da tudi za to dejavnost uvede nekatere najbolj pomembne pogoje (npr. obvezno zavarovanje



Foto: Depositphotos

vanje poklicne odgovornosti, kapitalska ustreznost, strokovna znanja ...). Največ pa bi k dvigu kakovosti in strokovne usposobljenosti upravnikov prispevala uvedba licenc. Žal do tega trenutka naš predlog ni naletel na posluh.

Druga velika težava je področje zavarovanja večstanovanjskih stavb, ki je v tem trenutku pri nas povsem neurejeno, posledično pa so številne stavbe brez ustreznega zavarovanja, kar bi lahko v primeru večjih nesreč imelo katastrofalne posledice. Prepričani smo, da bi bila edina ustrežna rešitev uvedba obveznega zavarovanja vsake večstanovanjske stavbe kot celote za določena tveganja.

Upamo, da bo osnutek novega Stanovanjskega zakona pred začetkom nadaljnje poti skozi zakonodajne postopke doživel nekatere najnujnejše spremembe v skladu z zapisanim, saj bo sicer področju upravljanja nepremičnin povzročena velika škoda, negativne posledice pa bodo najbolj občutili ravno etažni lastniki, katere naj bi nova zakonodaja dodatno zaščitila. Še najbolje bi bilo, da bi novi resorni minister prisluhnil opozorilom stroke in za področje upravljanja nepremičnin pripravil povsem nov zakon, ki bi celovito in enotno uredil upravljanje vseh nepremičnin z več lastniki. Šele s tem bi tej pomembni dejavnosti posvetili potrebno pozornost in jo postavili na ustrezno mesto. [gg](#)

**Še najbolje bi bilo, da bi novi resorni minister prisluhnil opozorilom stroke in za področje upravljanja nepremičnin pripravil povsem nov zakon, ki bi celovito in enotno uredil upravljanje vseh nepremičnin z več lastniki.**