



Številka: 00104-342/2017/5

Datum: 27. 7. 2017

Odgovor na poslansko vprašanje Danijela Krivca v zvezi s stanovanjsko zakonodajo

Predsednik Državnega zbora Republike Slovenije je Vladi Republike Slovenije v reševanje posredoval pisno vprašanje poslanca Državnega zbora Republike Slovenije Danijela Krivca v zvezi s stanovanjsko zakonodajo.

Vsebina vprašanja se nanaša na vključenost etažnih lastnikov pri pripravi stanovanjske zakonodaje ter predvidene zakonodajne rešitve v novi stanovanjski zakonodaji

Vlado Republike Slovenije poslanec sprašuje:

1. Kako Vlada Republike Slovenije ocenjuje očitke, da Ministrstvo za okolje in prostor pri pripravi prenove stanovanjske zakonodaje praktično odriva etažne lastnike tako, da so v podrejenem položaju do upravnikov?
2. Ali bo ministrstvo za okolje in prostor pri pripravi prenove stanovanjske zakonodaje sledilo rešitvam, ki bi etažnim lastnikom omogočile, da bi bili tudi v praksi primarni nosilec odločanja. Če da, kdaj? Če ne, me zanimajo razlogi za to?
3. Ali in kako bo Ministrstvo za okolje in prostor ob pripravi celovite prenove stanovanjske zakonodaje upoštevalo predloge etažnih lastnikov, ki so navedeni zgoraj, tako, da bodo dejansko primarni nosilci odločanja (odločanje o izbiri upravnika, dobaviteljev, obnovi stavbe in ostalem)?
4. Ali se v predlogih zakonskih rešitev predvideva, da bi moral upravnik nadzorne odbore vključiti v postopek izbire izvajalcev del in dobaviteljev?

V nadaljevanju Vlada Republike Slovenije odgovarja na vprašanja:

1.

Ministrstvo za okolje in prostor (MOP), ki je pristojno za stanovanjsko zakonodajo, je večino organiziranih etažnih lastnikov že nekajkrat sprejelo na sestankih, kjer so lahko neposredno predstavili svoja stališča. Tudi Združenju etažnih lastnikov Slovenije je MOP na večino zahtev in očitkov že večkrat pisno odgovoril. Organizirani etažni lastniki so bili povabljeni tudi na predstavitev osnutka izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje.

V nadaljevanju podrobneje pojasnjujemo:

Za pripravo nove stanovanjske zakonodaje smo na MOP spomladi 2016 objavili javno naročilo za Pripravo osnutka izhodišč za novo stanovanjsko zakonodajo po posameznih področjih. Naj pojasnimo, da se MOP za pripravo ustreznih in možnih rešitev v predpisih posluži tudi zunanje strokovne pomoči in sodelovanja z zunanjimi deležniki pri strokovno zelo zahtevnih vprašanjih, pri katerih nima zadostne in ustrezne notranje kadrovske zasedbe. Pri izvedbi projektne naloge

še ne gre za samo pripravo predpisov ampak razne analize in strokovne podlage, ki so naročene posredno za kasnejšo pripravo predpisov.

Interes etažnih lastnikov, kljub temu, da njihovega predstavnika v projektni skupini ni bilo, nikakor ni bil spregledan, saj je, skladno s projektno nalogo, delovna skupina pri pripravi izhodišč morala upoštevati smernice, ki so bile nakazane v javni obravnavi sprememb in dopolnitev SZ-1 na področju upravljanja v začetku leta 2016. Ravno tako je že v javnem naročilu za izdelavo projektne naloge bilo izrecno zapisano, da mora projektna skupina na podlagi javne obravnave in predlogov deležnikov pripraviti izhodišča za nov zakon na področju upravljanja.

Ministrica za okolje in prostor je nagovoru po seji vlade dne 23.3.2017 pred novinarji izpostavila, da MOP pripravlja novo stanovanjsko zakonodajo. Istočasno je izpostavila, da je na spletnih straneh Ministrstva za okolje in prostor objavljeno končno poročilo projektne skupine zbrano pod naslovom »*Osnutek izhodišč za prenavo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih*«. Zainteresirano javnost je ministrica pozvala, da na MOP posreduje morebitne predloge in pripombe v zvezi z objavljenimi izhodišči.

Ministrstvo za okolje in prostor je v sejni dvorani ARSO dne 23.6.2017 javno predstavilo končne izsledke naloge »*Osnutek izhodišč za prenavo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih*«. Na javno predstavitev so bili tri tedne pred samim dogodkom preko elektronske pošte povabljeni poleg institucionalnih tudi vsi ostali deležniki, ki aktivno delujejo na stanovanjskem področju. Vabilo je bilo tako poslano stanovanjskim skladom, lokalnim skupnostim, ministrstvom, združenjem lastnikov, najemnikov, študentski organizaciji, upravnikom. Poleg elektronskega obveščanja je bilo obvestilo o javni predstavitvi osnutka izhodišč od 9.6.2017 objavljeno tudi na spletnih straneh MOP. Javna razgrnitev izhodišč je bila zastavljena tako, da je bil po predstavitvi posameznega prispevka na razpolago čas za vprašanja pripombe in razpravo.

Ko bo pripravljen predlog novega stanovanjskega zakona bomo z vsemi deležniki še pred javno obravnavo opravili dodatno razpravo.

2.

Ministrstvo za okolje in prostor je pristopilo k izdelavi poglobljene analize izvajanja Stanovanjskega zakona, ki jo predvideva že sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025. Osnutek novega zakona bo pripravljen do konca leta 2017 na osnovi pripravljenih izhodišč, ki so bila meseca marca 2017 javno objavljena na spletni strani Ministrstva za okolje in prostor.

Etažni lastniki so že po sedanji zakonodajni ureditvi primarni nosilec odločanja. Izbira upravnika je res dolžnost etažnih lastnikov v stavbah, kjer je več kot osem posameznih delov in več kot dva etažna lastnika, kot to nalaga Stvarnopravni zakonik. Vendar pa imajo etažni lastniki pravico, da sami izberejo svojega upravnika, s katerim sklenejo pogodbo o opravljanju upravniških storitev, v primeru nezadovoljstva z njegovim delom pa kadarkoli odpovejo pogodbo. V pogodbi z upravnikom pogodbeniki sami določijo pooblastila in obveznosti upravnika, višino plačila upravniku in čas, za katerega se sklene pogodba. Če etažni lastniki upravnikom, ki se ponujajo na trgu, iz kakršnega koli razloga ne zaupajo, imajo možnost in pravico, da se organizirajo kot skupnost lastnikov. V takšnem primeru se upravljajo sami kot pravna oseba in lahko odprejo račun na svoje ime ter se s tem izognejo vsem tveganjem, povezanim z »zunanjim« upravnikom.

3.

Ponavljamo, da so etažni lastniki tako po trenutni kot tudi bodoči zakonodaji primarni nosilci odločanja v večstanovanjski stavbi. Primeri v praksi kažejo, da upravljanje in sodelovanje z upravniki brez večjih pretresov in nezadovoljstva teče v objektih, kjer so etažni lastniki večinsko aktivni in odgovorni, se redno udeležujejo zborov etažnih lastnikov, sprejemajo odločitve pravočasno, imenujejo nadzorne odbore in redno preverjajo ter nadzirajo izvajanje sprejetih

sklepov. To pa seveda zahteva dejavne etažne lastnike in poznavanje problematike upravljanja večstanovanjskih stavb.

Končne izsledki projektne naloge »*Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih*« glede postopka odpovedi pogodbe o opravljanju upravniških storitev in obveznosti upravnika ob prenehanju pogodbe predlagajo v razmislek nekaj novih rešitev, ki bi preprečile zaplete glede predaje dokumentacije novemu upravniku ter omogočile takojšen prenos sredstev/računov (še posebej računa rezervnega sklada). Ravno tako izhodišča predlagajo razmislek glede imenovanja upravnika za določen čas.

Vse pripombe in predloge tako etažnih lastnikov kot drugih deležnikov smo dokumentirali in jih predali projektni skupini, ki je pripravila projektno nalogo »*Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih*« prav tako pa bodo vse pripombe ponovno preučene v postopku priprave novega stanovanjskega zakona.

4.

Končne izsledki projektne naloge »*Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih*« glede položaja nadzornega odbora in možnih predlogov zakonskih rešitev v postopku izbire izvajalcev del in dobaviteljev predlagajo sledeča izhodišča v razmislek.

Naloge nadzornega odbora, katerega obvezno imenovanje bi bilo omejeno na dobo 2 let, naj bi bile:

- nadzor dela upravnika,
- soglasja upravniku za izvedbo posameznih del iz letnega načrta vzdrževalnih del,
- soglasje k izbiri ponudnikov in pogojev za izvedbo posameznih storitev oz. del,
- odločanje o najemu zunanjega nadzornika.

Med predlaganimi izhodišči je tudi predlog, da bi zakonodaja določila prepoved sklepanja poslov upravnika s povezanimi osebami brez soglasja zbora etažnih lastnikov ali nadzornega odbora. V izhodiščih je predvideno, da lahko zbor etažnih lastnikov sklene, da mora upravnik dobiti soglasje nadzornega odbora ali predsednika nadzornega odbora za izbiro izvajalcev posameznih storitev oz. del.

Naj omenimo, da skladno s trenutno veljavnim Stanovanjskim zakonom etažni lastniki lahko imenujejo tudi nadzorni odbor, katerega temeljna naloga je prav nadzor nad delom upravnika. Določba o tem, da upravnik nadzorne odbore vključi v postopek izbire izvajalcev del in dobaviteljev je sicer omogočena že v trenutnem stanovanjskem zakonu. Tako se s pogodbo o opravljanju upravniških storitev lahko določi, da mora upravnik določene pogodbe s tretjo osebo skleniti z zbiranjem ponudb določenega števila dobaviteljev ali izvajalcev. V tem primeru izbiro najugodnejše ponudbe opravita skupaj upravnik in nadzorni odbor ali predstavnik etažnih lastnikov, ki ga za to imenuje zbor lastnikov. Stanovanjski zakon je določil obvezno zbiranje najmanj dveh ponudb dobaviteljev ali izvajalcev del za dela/storitve, ki po ocenjeni vrednosti presegajo znesek 10.000 EUR. Razmerja med etažnimi lastniki in upravnikom, ki se uredijo s pogodbo o opravljanju upravniških storitev lahko, poleg pooblastil iz 50. člena Stanovanjskega zakona, določijo še druge pravice in obveznosti upravnika (npr. tudi zahtevo po tem, da etažni lastniki odločajo o sklenitvi pogodb s tretjimi osebami na podlagi več ponudb; zahtevo po tem, da se o izbiri dobavitelja in pogojih dobave odloča v sodelovanju z nadzornim odborom).