



Številka: 00104-307/2018/6

Datum: 20. 12. 2018

Odgovor na poslansko vprašanje Zvonka Černača v zvezi s problematiko etažnih lastnikov

Poslanec Zvonko Černač je v poslanskem vprašanju izpostavil problematiko etažnih lastnikov, ki živijo v večstanovanjskih stavbah. Etažni lastniki, združeni v Združenje etažnih lastnikov Slovenije (v nadaljevanju: ZELS), želijo, da se jih aktivno upošteva pri pripravi sprememb stanovanjske zakonodaje, a ne tako, da se jih vabi zgolj na predstavitev zaključkov, ki naj bi bili pripravljeni skupaj z upravniki. Etažni lastniki predlagajo, da se pristopi k pripravi novega zakona o upravljanju in vzdrževanju vseh etažnih nepremičnin, ne zgolj kot noveli Stanovanjskega zakona v delu, ki se nanaša na večstanovanjske stavbe. Na ta način bi bile po njihovem mnenju izpuščene garažne hiše, kotlovnice, poslovne stavbe, povezane in nepovezane stavbe v soseskah, kombinirane stavbe itd.

V zvezi z omenjeno problematiko je poslanec na Vlado Republike Slovenije naslovil naslednja vprašanja:

1. Kako Vlada Republike Slovenije ocenjuje očitke, da Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljevanju MOP) iz sprejemanja omenjene zakonodaje odriva etažne lastnike?
2. Etažni lastniki, organizirani v združenjih, so 31.12.2017 na MOP poslali konkretne vsebinske predloge in rešitve. Kako Vlada RS komentira navedbo, da s strani MOP na predloge niso prejeli nobenega odgovora?
3. Zakaj MOP vztraja pri novelaciji stanovanjskega zakona ob opozorilih, da s tem ostanejo nerešena številna vprašanja glede druge etažne lastnine?
4. Ali omenjeni predlog MOP ukinja obveznost sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih in zakaj takšna odločitev?
5. Bo ločen fiduciarni račun za rezervni sklad v lasti etažnih lastnikov ali upravnika? Od tega so namreč odvisni številni zapleti pri menjavi upravnika kot tudi zaščita pred zlorabami.
6. Kako bo Vlada RS prispevala h konstruktivnemu dialogu med deležniki pri pripravi omenjene zakonodaje?

MOP je že v letih 2015 in 2016 začel pripravljati spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17– odl. US in 27/17). V okviru javne razprave je ministrstvo prejelo vrsto pripomb na predlagane spremembe in dopolnitve, med drugim tudi v smeri naj se pripravi nov zakon v celoti. Zato je ministrstvo, po tehtnem razmisleku, predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona umaknilo iz procedure in pristopilo k pripravi novega zakona. Nov zakon bo celovito uredil področje upravljanja, nove oblike stanovanjskega bivanja, javni najemniški sklad, najemna razmerja, uvedel stroškovno najemnino in stanovanjski dodatek. Okrepil bo tudi vlogo stanovanjske inšpekcije.

V zvezi z vašimi konkretnimi vprašanji Vlada Republike Slovenije v nadaljevanju posreduje odgovore.

1.

Vlada Republike Slovenije se zaveda, da stanovanjska zakonodaja vpliva na življenje velike skupine deležnikov, predvsem pa etažnih lastnikov, zato bo oblikovanje rešitev in ukrepov vodeno skupaj in enakopravno z vsemi deležniki.

Že doslej se je MOP, ki vodi pripravo nove stanovanjske zakonodaje, naslonil tako na analizo in izhodišča, ki jih je pripravil Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani in so bila javno predstavljena, kot na predloge in pripombe ZELS ter tudi drugih deležnikov, ki so pripombe in predloge posredovali (ministrstva, občine, skladi, upravniki, najemniki, upravne enote...). Besedilo osnutka zakona še nastaja in bo, kot je bilo že večkrat pojasnjeno, predvidoma v januarju 2019 dano v javno razpravo. Takrat se bodo vsi deležniki, tudi ZELS, opredelili do predlaganih rešitev. Pripombe in predloge ZELS bo ministrstvo obravnavalo še posebej skrbno, saj so etažni lastniki brez dvoma ključni deležniki na tem področju.

V okviru javne razprave se bo ministrstvo opredelilo do vseh prejetih pripomb in predlogov in jih v največji možni meri upoštevalo. Minister bo tudi opravil posvet z vsemi zainteresiranimi deležniki.

2.

MOP je predloge in pripombe ZELS z dne 31.12.2017 temeljito proučil. Kar nekaj predlogov je vključenih v osnutek novega Stanovanjskega zakona. Minister za okolje in prostor bo opravil tudi posvet z ZELS.

3.

Stanovanjski zakon ureja materijo večstanovanjskih stavb v etažni lastnini. Medsosedski odnosi in razmerja med etažnimi lastniki v stanovanjskih stavbah so še posebej občutljiva tema, ki se dotika življenja skoraj vsakega prebivalca Republike Slovenije, zato je prav, da je podrobneje urejena s specialnim oziroma področnim zakonom.

Druga etažna lastnina, kjer so sestavni del stavbe v etažni lastnini tudi stanovanja, bo opredeljena in ustrezno rešena v novem Stanovanjskem zakonu, k čemur se je minister tudi zavezal.

4.

Po veljavni zakonodaji je sklenitev pogodbe o medsebojnih razmerjih obvezna. Praksa od leta 2003, ko je začel veljati Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17), je pokazala, da je bila pogodba o medsebojnih razmerjih sklenjena le izjemoma oziroma zelo redko. Zato je bolj smiselno, da se z zakonom določi način upravljanja zgradbe v etažni lastnini, etažnim lastnikom pa se dopusti možnost, da sklenejo pogodbo o medsebojnih razmerjih in v njej uredijo medsebojno razmerje drugače, kot je določeno z zakonom. Ena izmed rešitev je torej ukinitve obvezne sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih.

5.

Cilj ki ga zasleduje Ministrstvo za okolje in prostor, je, da bo račun rezervnega sklada v lasti etažnih lastnikov. Ministrstvo za okolje in prostor bo skupaj s pristojnimi ministrstvi, in sicer Ministrstvom za finance in Ministrstvom za gospodarski razvoj in tehnologijo, tekom priprave sprememb stanovanjske zakonodaje iskalo najbolj optimalne rešitve v odprtem dialogu z vsemi zainteresiranimi deležniki.

6.

V postopku priprave novega Stanovanjskega zakona bo minister vodil dvostopenjski dialog z deležniki. Trenutni osnutek Stanovanjskega zakona bo pregledan skupaj z deležniki, na podlagi tega pregleda bodo pripravljene ustrezne dopolnitve, pri čemer bo tako dopolnjen osnutek ponovno pregledan skupaj z deležniki. Šele tako pripravljen in usklajen osnutek Stanovanjskega zakona bo šel v medresorsko usklajevanje in v vladno obravnavo.