



REPUBLIKA SLOVENIJA

**MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR**

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: [gp.mop@gov.si](mailto:gp.mop@gov.si)

[www.mop.gov.si](http://www.mop.gov.si)

Številka: 0071-2/2015/
Ljubljana, 12. november 2015
EVA : 2015-2550-0006
GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE <a href="mailto:gp.gs@gov.si">gp.gs@gov.si</a>

**ZADEVA: Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona SZ-1B-  
predlog za obravnavo**

**1. Predlog sklepov vlade:**

Na podlagi drugega odstavka 2. člena Zakona o Vladi Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G in 65/14) je Vlada Republike Slovenije na ... seji dne... sprejela naslednji sklep:

Vlada Republike Slovenije je določila besedilo Predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona in ga predloži Državnemu zboru Republike Slovenije v obravnavo po skrajšanem postopku.

mag. Darko KRAŠEVEC  
GENERALNI SEKRETAR

**Priloga:**

- Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona

**Sklep prejmejo:**

- ministristva
- Služba Vlade za zakonodajo

**1. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:**

Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru Republike Slovenije, da Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona obravnava po skrajšanem postopku, ker gre za manj zahtevne spremembe in dopolnitve zakona. Stanovanjski zakon se v glavnem spreminja zaradi nadgradnje področja upravljanja večstanovanjskih stavb, ki je v nekaterih sklopih v praksi povzročalo veliko neživiljenjskih situacij, sporov in siceršnjih neracionalnosti. Za nadgraditev zakona je šteti tudi zagotovitev učinkovitejšega inšpekcijskega nadzora nad izvajanjem zakona.

**3. a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Irena Majcen, ministrica,</li> <li>- Lidija Stebernak, državna sekretarka,</li> <li>- Barbara Radovan, generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja</li> <li>- Vesna Dragan, sekretarka.</li> </ul>		
<b>3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:</b>		
<b>4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Irena Majcen, ministrica,</li> <li>- Lidija Stebernak, državna sekretarka,</li> <li>- Barbara Radovan generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja,</li> <li>- Vesna Dragan, sekretarka.</li> </ul>		
<b>5. Kratek povzetek gradiva:</b>		
<p>Pri izvajanju Stanovanjskega zakona, ki je bil sprejet leta 2003 in spremenjen in dopolnjen 2007, so se ponovno pokazale potrebe po spremembi, nadgradnji in dopolnitvi zakona, zlasti na področju upravljanja in zagotovitvi učinkovitejšega inšpekcijskega nadzora nad izvajanjem zakona.</p> <p>Predlagane spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona v ničemer ne posegajo v temeljne sistemske rešitve na stanovanjskem področju, ki so uveljavljene z zakonom, sprejetim leta 2003 in z novelo iz leta 2007.</p> <p>Predlog zakona ne postavlja pod vprašaj uveljavljenih zakonskih instrumentov, temveč gre v smeri določnejših opredelitev upravljanja, učinkovitejšega inšpekcijskega nadzora nad izvajanjem zakona z namenom urejanja odnosov med etažnimi lastniki in poenostavljanja postopkov glede upravljanja večstanovanjskih stavb. Hkrati želi predlagatelj odpraviti vzroke za številne nepotrebne spore, zamude pri določitvah lastnikov in posledično pri ukrepanju upravnikov ter zmanjšati število sodnih postopkov in racionalizirati izvajanje zakona na stanovanjskem področju.</p>		
<b>6. Presoja posledic za:</b>		
a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	DA
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> <li>- nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja</li> <li>- razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna</li> <li>- razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij</li> </ul>	NE
<b>7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:</b>		

<b>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</b>				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (-) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
<b>II. Finančne posledice za državni proračun</b>				
<b>II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:</b>				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
<b>SKUPAJ</b>				
<b>II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:</b>				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
<b>SKUPAJ</b>				
<b>II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:</b>				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1		
<b>SKUPAJ</b>				
<b>OBRAZLOŽITEV:</b>				
<b>I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu</b>				
<b>II. Finančne posledice za državni proračun</b>				
Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:				
<b>II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:</b>				
<b>II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:</b>				
<b>II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:</b>				

<b>7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:</b>	
<b>8. Predstavitev sodelovanja javnosti:</b>	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA
(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)	
(Če je odgovor DA, navedite: Datum objave: ..... V razpravo so bili vključeni: <ul style="list-style-type: none"> <li>– nevladne organizacije,</li> <li>– predstavniki zainteresirane javnosti,</li> <li>– predstavniki strokovne javnosti,</li> <li>– občine in združenja občin ali pa navedite, da se gradivo ne nanaša nanje.</li> </ul> Mnenja, predlogi in pripombe z navedbo predlagateljev (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte):  Upoštevani so bili: <ul style="list-style-type: none"> <li>– v celoti,</li> <li>– večinoma,</li> <li>– delno,</li> <li>– niso bili upoštevani.</li> </ul> Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:  Poročilo je bilo дано .....  Javnost je bila vključena v pripravo gradiva v skladu z Zakonom o ..., kar je navedeno v predlogu predpisa.)	
<b>9. Pri pripravi gradiva so bile upoštewane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:</b>	NE
<b>10. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:</b>	DA
<b>Irena MAJCEN</b> ministrica	



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

**PREDLOG  
(EVA: 2015-2550-0006)  
SKRAJŠANI POSTOPEK**

**ZAKON  
O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA SZ-1B**

**I. UVOD**

**1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM PREDLOGA ZAKONA**

V dosedanjem izvajanju Stanovanjskega zakona, ki je bil sprejet 2003 in spremenjen ter dopolnjen leta 2007, so se pokazale potrebe po spremembi, nadgradnji in dopolnitvi zakona, zlasti na področju upravljanja ter zagotavljanja učinkovitejšega inšpekcijskega nadzora nad izvajanjem zakona.

Predlagana novela Stanovanjskega zakona je posledica številnih ugotovitev, ocen, opozoril in opaženih pomanjkljivosti v izvajanju zakona v vseh njegovih osrednjih vsebinskih sklopih, ki jih je predlagatelj zbral s sprotnim strokovnim spremljanjem izvajanja zakona v sodelovanju z občinami, upravnimi enotami, najemniki in najemodajalci.

Predlagane spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona se nanašajo na upravljanje večstanovanjskih stavb. Predlog gre v smeri nadgradnje obstoječih rešitev in s tem dvigovanja kvalitete upravljanja. Za nadgraditev zakona je šteti tudi zagotovitev učinkovitejšega nadzora nad izvajanjem zakona.

Predlagane spremembe in dopolnitve v ničemer ne postavljajo pod vprašaj že uveljavljenih zakonskih instrumentov s tega področja. Predlagatelj ocenjuje, da gre novela v smeri določnejših opredelitev upravljanja, učinkovitejšega inšpekcijskega nadzora nad izvajanjem zakona z namenom urejanja odnosov med etažnimi lastniki in poenostavljanja postopkov glede upravljanja večstanovanjskih stavb. Hkrati želi predlagatelj odpraviti vzroke za številne nepotrebne spore, zamude pri določitvah lastnikov in posledično pri ukrepanju upravnikov ter zmanjšati število sodnih postopkov in racionalizirati izvajanje zakona na stanovanjskem področju.

## **2. CILJI, NAČELA IN POGLABITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA**

### **2.1 Cilji**

Temeljni cilj predlaganih sprememb in dopolnitev stanovanjskega zakona je ureditev oziroma nadgraditev področja upravljanja. Izkazalo se je, da so upravnikova pooblastila v zakonu zapisana posplošeno, pri čemer je v praksi prihajalo do številnih nesoglasij, napačnih tolmačenj glede upravljanja stavb in do nezadovoljstva z načinom upravljanja in tudi s samim delom upravnika.

Eden od ciljev zakona je nadalje razširitev ukrepanja stanovanjske inšpekcije.

### **2.2 Načela**

Predlagani zakon ne spreminja temeljnih načel veljavnega zakona. Dodatno pa so podkrepljena naslednja načela zakona:

- Načelo varstva etažnih lastnikov
- Načelo preglednosti, jasnosti in določnosti predpisanih pogojev za poslovanje upravnika
- Načelo nadzora nad izvajanjem etažne lastnine

### **2.3 Poglavitne rešitve**

S predlaganimi spremembami in dopolnitvami na področju upravljanja se predvideva, da se načrt vzdrževanja pripravi največ za obdobje 3 let, pri čemer se ocenjuje, da je doba treh let primernejša, saj bodo načrti vzdrževanja tako kvalitetnejši, potrebna in predvidena dela pa bodo lažje realizirana. Pri tem bo mogoče ustrezneje nadzorovati uspešnost izvajanja sprejetega načrta vzdrževanja.

Do številnih težav je v praksi prihajalo tudi zaradi udeležbe na ponovljenih zborih, kjer je le nekaj etažnih lastnikov, lahko pa samo en lastnik, odločal o pomembnih poslih, ki sodijo v okvir rednega upravljanja. Odločitve so posledično zavezovale vse etažne lastnike v stavbi in imele praviloma tudi finančne posledice.

S predlogom sprememb in dopolnitev stanovanjskega zakona se spreminja dosedanja ureditev vodenja sredstev računa rezervnega sklada, ki je dopuščala vodenje sredstev rezervnega sklada na enem transakcijskem računu (vrste TRR-F, kot to določajo bančni predpisi) za vse večstanovanjske stavbe, s katerimi posamezni upravnik upravlja, ni omogočala transparentnega in zakonitega pregleda nad vodenjem in porabo teh sredstev. Nedvomno v takih primerih prihaja do prelivanja denarja med posameznimi stavbami, nezakonite uporabe sredstev etažnih lastnikov druge stavbe, možnosti nepravilnega vodenja in knjigovodskih evidenc, nepravilnega pripisa obresti od sklenjenih depozitnih pogodb.

V primeru vplačil sredstev rezervnega sklada neposredno na transakcijski račun upravnika pa prvič le to dopušča možnost porabe teh sredstev za potrebe upravnika, lahko zlorabe, celo krajo teh sredstev, protipravno pridobivanje obresti od vezave sredstev. Predlagana sprememba

obveznega vodenja sredstev rezervnega sklada za vsako večstanovanjsko stavbo na posebnem transakcijskem računu bo pomenila zakonito in transparentno vodenje sredstev rezervnega sklada z vidika vseh oblik tveganj in bo v skladu z vso računovodsko in finančno ter bančno zakonodajo. Nadalje se črta možnost, da je lahko upravnik tudi posamezni etažni lastnik, saj posameznik ne more odpreti posebnega računa za vodenje sredstev rezervnega sklada.

V okviru inšpekcijskega nadzora se uvaja, da je upravnik tisti, ki mora v breme etažnih lastnikov zagotoviti izvedbo z odločbo odrejenih del, kakšne so njegove obveznosti, pa tudi obveznosti etažnih lastnikov. S tem bo tudi mogoče v primeru neizvršitve odločbe ugotoviti, kdo svojih obveznosti ni izpolnil in zoper njega voditi izvršilni postopek.

V nadaljevanju se odpravi tudi nejasnost razmejčitve med postopkom imenovanja začasnega upravnika v sodnem oziroma inšpekcijskem postopku in možnost, da bi se hkrati postavila/določila dva različna upravnika isti večstanovanjski stavbi. V javnem interesu je namreč, da se začasni upravnik nemudoma določi, če je na stavbi potrebno opraviti nujna vzdrževalna dela. V tem primeru lahko učinkovito in hitro ukrepa stanovanjska inšpekcija, ki bo določila začasnega upravnika in hkrati potrebna vzdrževalna dela.

Do številnih težav je prihajalo tudi glede določitve upravnika in tudi izbiri drugega upravnika, kar je odvisno od volje etažnih lastnikov večstanovanjskih stavb. Pravno razmerje med etažnimi lastniki in upravnikom namreč učinkuje že pred vpisom v register in neodvisno od njega, zato morebitni izostanek ali nepravilnost vpisa v register ne vpliva na vprašanje, kdo ima trenutni mandat etažnih lastnikov za upravljanje večstanovanjske stavbe. Pravni učinek vpisa v register je zgolj publiciteten in služi kot vir informacije tretjim osebam, ki želijo vstopiti v razmerje z etažnimi lastniki, o vprašanju, kdo je njihov pooblaščenec za upravljanje večstanovanjske stavbe. Osnovna ureditev razmerja med upravnikom in etažnimi lastniki, ki jo vzpostavljata SZ-1 in SPZ, je pogodbeno in temelji na (so)lastniških pravicah etažnih lastnikov na posameznih in skupnih delih stavbe. Pri tem se opušča izdaja odločbe za vpis in izbris v register. Dosedanji način podaljšuje čas, ko je mogoče vpisati novega upravnika in izbrisati starega, saj mora biti odločba najmanj dokončna in se čaka na odločitev o morebitni pritožbi. Dogajalo se, da je novi upravnik veljavno določen, etažni lastniki so z njim sklenili pogodbo o opravljanju upravniških storitev, ne more pa se vpisati v register, dokler odločba o vpisu ni vsaj dokončna. Tako je bil lahko vpisan še stari upravnik in dobavitelji so praviloma izstavljali račune njemu, čeprav dejansko ni bil več upravnik. Sicer pa izdaja odločbe ni pomenila posebnega varstva pravic enega ali drugega upravnika, saj se v zvezi z vpisom v register ni odločalo o pravici biti upravnik (o pravicah ali obveznostih upravnika oz. o vprašanju, kdo je «pravi» upravnik). V upravnem postopku vpisa oziroma izbrisa iz registra upravnikov stari upravnik ni mogel varovati svoje pravice, ki je izhajala iz civilnopravnega razmerja z etažnimi lastniki (npr. neveljavnost odpovedi pogodbe), saj je za to pristojno sodišče. Dejansko gre pri vpisu in izbrisu zgolj za evidenco upravnikov. Z vpisom nihče ne pridobi pravice biti upravnik, saj ta nastane s sklenitvijo pogodbe, oziroma ne izgubi te pravice, saj ta preneha z odpovedjo pogodbe, torej gre izključno za civilno pravno razmerje in posebno varstvo z upravnim postopkom ni mogoče.

S spremembo ni predvidena izdaja upravne odločbe o vpisu oz. izbrisu. Vpis v register se zgodi takoj, ko je pristojnemu organu predložena na vpogled originalna pogodba o opravljanju

upravnih storitev in ko poteče odpovedni rok za starega upravnika. Hkrati se starega upravnika izbriše. Upošteva se deklaratornost vpisa v register, z namenom, da je tretjim osebam znano, kdo je upravnik v konkretni večstanovanjski hiši. Ta vpis nima nikakršnih pravnih posledic.

Zapiše se tudi pravica, da stanovanjski inšpektor kot prekrškovni organ lahko izreka globo v razponu. Brez tega določila v materialnem predpisu, ki določa prekrške lahko prekrškovni organ - inšpektor izreka globo, ki je predpisana v razponu, le v najnižjem predpisanem znesku. S tem je onemogočena diskrecijska pravica inšpektorju da višino globe prilagaja teži kršitve in osebnemu stanju kršitelja

### **3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA**

Spremembe in dopolnitve stanovanjskega zakona bodo imele za posledico dodatne finančne obveznosti. Zaradi razširjenih pooblastil stanovanjske inšpekcije, ki jih uvaja predlog sprememb in dopolnitev zakona z namenom učinkovitega upravljanja in razbremenitve sodišč, se predvideva zaposlitev 3 dodatnih inšpektorjev za stanovanjsko področje. Povečanje števila inšpektorjev bo zahtevalo zagotovitev dodatnih sredstev iz državnega proračuna v ocenjeni letni višini 60 000 evrov.

### **4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET**

- sredstva so zagotovljena v sprejetem državnem proračunu na naslednjih proračunskih postavkah ...,
- sredstva bodo zagotovljena s prerazporeditvijo v okviru sprejetega državnega proračuna s postavke ... na postavko ...,
- sredstva bodo zagotovljena z rebalansom ali spremembami državnega proračuna.

### **5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOSTI PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE**

#### **Zvezna Republika Nemčija**

Osnovno načelo, ki ga zasleduje nemška stanovanjska zakonodaja s področja upravljanja, je sledeče:

Lastniki upravljajo s skupno lastnino večstanovanjske stavbe sami. Osnovna zakonska določila upravljanja večstanovanjskih stavb v Nemčiji vsebuje že civilni zakonik (das Bürgerliche Gesetzbuch-BGB). Pravna razmerja v večstanovanjski stavbi so lahko urejena torej tudi le na podlagi solastniškega razmerja posameznih solastnikov. Zaradi lažjega upravljanja večstanovanjskih stavb je bil v letu 1951 sprejet tudi zakon o stanovanjski lastnini (Wohnungseigentumsgesetz - WEG), ki priznava etažnemu lastniku poleg solastnine (das Miteigentum) tudi posebno lastninsko pravico na posameznem delu (das Sonderigentum). Ker je upravljanje večstanovanjske stavbe v etažni lastnini drugačno od upravljanja v enodružinski hiši, je zakon predvidel tudi t.i. upravnika stavbe v etažni lastnini (Wohnungseigentumsverwalter). Pri vzpostavitvi etažne lastnine zakonodajalec posebej na več mestih poudarja nujnost zavedanja etažnih lastnikov, da z nakupom stanovanj v etažni lastnini



niso postali le lastniki posameznega dela (stanovanja) temveč tudi solastniki na skupnih delih večstanovanjske stavbe in s tem nosilci pravic in obveznosti povezanih s skupnimi deli. Hauff in Musielack (2007) ugotavljata, da dojemanje lastnikov, da nakup stanovanja prinaša tudi obveznosti povezane s skupnimi deli, zahteva čas in kontinuiteto. Znotraj okvirov WEG lahko vsaka skupnost poleg zakonskih določa širši obseg pristojnosti in obveznosti preko štirih aktov:

- sporazum o delitvi (Teilungserklärung)<sup>88</sup>,
- pogodba o medsebojnih razmerjih (Gemeinschaftsordnung),
- hišni red (Hausordnung; ponavadi je vsebovan že kot sestavina pogodbe o medsebojnih razmerjih),
- sklepi zbora etažnih lastnikov.

Skupnost etažnih lastnikov (die Wohnungseigentümergeinschaft) po nemški zakonodaji ni imela pravne sposobnosti (ni mogla samostojno nastopati v pravnem prometu – pri vseh določitvah/sklepanju pogodb, odprtju računa na banki je moral biti dodan seznam lastnikov ali izpisek iz zemljiške knjige, iz katerega je bilo razvidno poimensko lastništvo v večstanovanjski stavbi). V letu 2005 so na podlagi BGB sprejeli razlago, da ima lahko tudi skupnost etažnih lastnikov pravno sposobnost, dokler je pri upravljanju skupnih delov navzoča v pravnem prometu (v primerjavi s predhodnim obdobjem, v katerem je vsak etažni lastnik kot član skupnosti etažnih lastnikov odgovarjal kot posameznik in solidarnostno (tako kot vsi ostali) za obveznosti navzven, je torej po letu 2005 odgovorna skupnost etažnih lastnikov kot pravna oseba in zato jamči s svojim premoženjem.

Sporazum o delitvi (Teilungserklärung) je pravni dokument, v katerem je razložena delitev večstanovanjske stavbe na posamezne in skupne dele. Ravno tako lahko določa posebne skupne dele. Sporazum je notarsko overjen. Njegova priloga je delitveni (etažni) načrt, ki ga potrdi pooblaščen urad (upravni organ) (Röll in Sauren, 2008). Dokument skupaj s pogodbo o medsebojnih razmerjih predstavlja osnovo za vzpostavitev etažne lastnine, ki nastane z vpisom v zemljiško knjigo.

Pogodba o medsebojnih razmerjih (Gemeinschaftsordnung) ima podobno vsebino kot slovenskapogodba o medsebojnih razmerjih in skupaj s sporazumom o delitvi dejansko omogoča upravljanje večstanovanjske stavbe v smislu odločanja etažnih lastnikov.

Hišni red (Hausordnung) se sprejema na podlagi 21. člena WEG. Zakon določa, da lahko vsak lastnik v okviru rednega upravljanja zahteva postavitev hišnega reda. Posebej, ko prihaja do trenj v skupnosti etažnih lastnikov, lahko hišni red smiselno ureja/določa uporabo skupnih delov (npr. stopnice, garaže, igrišče,...). Upravnik običajno predstavi osnutek stanovalcem in o tem osnutku se potem odloča na zboru etažnih lastnikov s sklepom večine (več kot 50% vseh lastnikov po solastniških deležih). Prav tako lahko s sklepom večine zbor etažnih lastnikov hišni red tudi spreminja.

**Bremena in stroški upravljanja skupnih delov večstanovanjske stavbe**

Stroški vzdrževanja, obnov in drugega upravljanja in rabe skupnih delov nosi posamezni etažni lastnik glede na višino solastniškega deleža. Delež je zakonsko določen glede na solastniške deleže zapisane v zemljiški knjigi. Zapisano ne pomeni, da skupnost etažnih lastnikov ne sme za delitev bremen in stroškov uporabiti drugega ključa delitve. Sporazum o delitvi (Teilungserklärung) in pogodba o medsebojnih razmerjih (Gemeinschaftsordnung) lahko

določita tudi drugačen način<sup>89</sup>. Seveda je potrebno soglasje vseh lastnikov za spremembo (ta je nato zavedena tudi v zemljiški knjigi)

#### Sprejemanje sklepov na zboru etažnih lastnikov

Nemška zakonodaja ravno tako deli posle upravljanja glede na potrebno soglasje. Razmejitve med rednim vzdrževanjem, gradbenimi spremembami in ukrepi za modernizacijo ter potrebnimi soglasji za posamezna dela so tako stvar zakonodaje kot prakse. Za dela rednega vzdrževanja in upravljanja je tako kot v Švici in Sloveniji potrebno soglasje večine. Ukrepi za modernizacijo (popravila ki vključujejo modernizacijo): v primeru obnove/menjave fasade ali popravila/menjave načina ogrevanja sodna praksa zahteva le soglasje večine in ne stoddstotnega soglasja, kljub temu da gre v bistvu za gradbene spremembe.

#### Rezervni sklad (Instandhaltungsrückstellung/Instandhaltungsrücklage)

Predstavlja lastni kapital skupnosti etažnih lastnikov, torej namenska finančna sredstva za pokritje stroškov vzdrževanja, obnove (popravlil) skupnih delov večstanovanjske stavbe. Sredstva so tako kot v Sloveniji namenjena plačilu večjih predvidenih prenov (prenova stopnišč, zamenjava oken, strehe) ter tudi nepredvidenih popravil (npr. večje popravilo ogrevalnega sistema). Sredstva zbira upravnik v sklopu nalog rednega upravljanja. Višino vplačil določa skupnost etažnih lastnikov sama. Zakonodaja ne določa obvezne višine zbranih sredstev ali višine vplačil posameznih etažnih lastnikov. Znesek se plačuje mesečno v okviru predplačil (t.i. Hausgeld oz. Wohngeld).

### Švica

Švica je z vidika večstanovanjskih stavb zanimiva predvsem zaradi prevladujočega deleža najemnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah na eni ter visokega povprečnega standarda prebivalstva na drugi strani; velik delež gospodinjev, ki bi lahko svoj stanovanjski problem rešila z nakupom stanovanja, se zavestno odloča za najem; predvsem to velja v primeru prvega reševanja stanovanjskega problema gospodinjstva. 73 % vsega prebivalstva živi v mestih večinsko v večstanovanjskih stavbah. Pri upravljanju večstanovanjskih stavb se v Švici srečujejo z dvema značilnima vrstama večstanovanjskih stavb glede na lastniški status:

- večstanovanjske stavbe z izključno najemnimi stanovanji, kjer je lastnik večstanovanjske stavbe večinoma v celoti ena sama pravna oseba (investitor) – v tem primeru vzpostavitev etažne lastnine ni nujna, saj lastnik večstanovanjske stavbe sam upravlja z nepremičnino v smislu, da ima celotno moč odločanja; razmerja med lastnikom stanovanjske stavbe (investitorjem in hkrati tudi najemodajalcem) in najemniki so urejena s pogodbenim razmerjem (najemna pogodba);

- večstanovanjske stavbe, kjer so posamezna stanovanja v lasti posameznih fizičnih oseb (določen del stanovanj je tudi v posesti lastnikov, del stanovanj se tudi oddaja) – v tem primeru se predvsem v zadnjem času lastniki večstanovanjske stavbe z namenom lažjega upravljanja in jasno določenih razmerij odločajo za vzpostavitev etažne lastnine.

Skupnost etažnih lastnikov (Stockwerkeigentümergeinschaft) nastane avtomatsko z vzpostavitvijo etažne lastnine. Prav tako kot v Sloveniji so glavne naloge take skupnosti vezane na upravljanje skupnih delov stavbne, torej uporabo, vzdrževanje in prenavo. Švicarska

zakonodaja pušča skupnosti etažnih lastnikov veliko svobode pri načinu organiziranja in upravljanja večstanovanjske stavbe.

Kot obvezni organ take skupnosti je predviden le zbor etažnih lastnikov, ki z glasovanjem odloča o skupnih zadevah. Z namenom opravilne sposobnosti v pravnem prometu ima skupnost v lastnem imenu sposobnost sprožanja tožb in terjatev, a je hkrati lahko tudi obratno (torej je lahko tudi tožena in terjana). Z namenom izpolnjevanja lastnih obveznosti razpolaga skupnost z lastnim premoženjem (vsak etažni lastnik prispeva določen delež premoženja). Kljub naštetim pravicam skupnost etažnih lastnikov ni pravni subjekt.

Akti odločanja v skupnosti etažnih lastnikov

Znotraj zakonskih okvirov lahko vsaka skupnost sprejme obseg pooblastil/pristojnosti in obveznosti preko aktov:

- akt o vzpostavitvi etažne lastnine (der Begründungsakt),
- pogodba o medsebojnih razmerjih (das Reglement),
- hišni red (die Hausordnung),
- sklepi zbora etažnih lastnikov (die Versammlungsbeschlüsse).

S temi akti lahko vsaka skupnost dopolni zakonska določila in jih celo spremeni, če s tem ne krši zakona. Poleg zakonodaje na nivoju konfederacije mora skupnost etažnih lastnikov seveda upoštevati tudi pravo posameznega kantona in občin (gradbeni predpisi, davčna zakonodaja,...).

Hišni red v švicarskih večstanovanjskih stavbah ni obvezen, je pa smiselno predvsem v večjih stanovanjskih skupnostih. Hišni red vsebuje predpise o uporabi skupnih delov stavbe in je zavezujoč tudi za bodočega kupca stanovanja. Švicarski sistem ne omogoča hranitve hišnega reda v zemljiški knjigi (predvsem z razlogom enostavnega spreminjanja vsebine – za spremembe je potrebna absolutna večina, torej več kot 50% vseh glasov po solastniških deležih), čeprav bi glede na določila in omejitve, ki jih vsebuje, bilo to smiselno.

Pogodba medsebojnih razmerjih (das Reglement) ima podobno vsebino kot pogodba o medsebojnih razmerjih, ki je opredeljena v slovenskem stanovanjskem zakonu in stvarnopravnem zakoniku. Določbe take pogodbe imajo prednost pred zakonskimi predpisi – izvzete so le tiste nujne zakonske določbe, ki jih tudi t.i. Reglement ne sme spreminjati. Pogodba vsebuje določbe glede upravljanja večstanovanjske stavbe preko skupnosti etažnih lastnikov, pravila pri uporabi celotne stavbe in podrobnejše pravice in obveznosti posameznih etažnih lastnikov.

Zbor etažnih lastnikov (die Stockwerkeigentümersversammlung)

Zbor etažnih lastnikov je tako kot v Sloveniji tista točka, kjer se pokaže, ali skupnost etažnih lastnikov v resnici deluje ali ne (sposobnost sprejemanja kompromisov, ki vodijo do odločitev). Kot že omenjeno, se na zboru etažnih lastnikov sprejema odločitve povezane z vzdrževanjem, prenovo in življenjem v skupnosti. Zbor se mora sestati najmanj enkrat letno. Kljub njegovemu pomenu zakonodaja ne predpisuje podrobnosti o poteku. Priporočeno je, da so ta določila zapisana vsaj v pogodbi o medsebojnih razmerjih (das Reglement). Udeležba je omejena na

lastnike stanovanj v etažni lastnini ali njihove pooblaščenke. Za sklepčnost zбора je potrebna absolutna večina (50% ali več lastnikov, ki imajo več kot 50% solastniški delež). V primeru nesklepčnosti se sklic ponovi vendar ne prej kot po 10 dnevih. Tak zbor etažnih lastnikov je sklepčen, če je prisotnih vsaj tretjina etažnih lastnikov. Če tudi tak zbor ne bi bil sklepčen, ima vsak posamezni etažni lastnik možnost opravljanja nujnih del povezanih z upravljanjem stavbe brez soglasja ostalih etažnih lastnikov (sem sodijo predvsem plačilo računov za zavarovanje stavbe ali sprejetje takojšnih ukrepov za preprečitev nadaljnje škode). Sprejemanje sklepov na zboru etažnih lastnikov je odvisno od vrste posla in določil pogodbe o medsebojnih razmerjih (das Reglement); tako kot drugod je potrebna za sprejetje sklepa bodisi absolutna večina »po glavah« (1 stanovanje 1 glas), kvalificirana večina (absolutna večina po glavah in po kvorumih) ali celo popolno soglasje (647. člen civilnega zakonika). V primerih neodločenega izida glasovanja se priporoča, da pogodba o medsebojnih razmerjih (das Reglement) določi, kdo ima odločilni glas (upravnik, predsedujoči zboru etažnih lastnikov). Izpodbijanje sklepov, sprejetih na zboru etažnih lastnikov, je možno v 1 mesecu od sprejetja sklepov.

#### Rezervni sklad

Tudi v Švici je poznan način zbiranja sredstev preko rezervnega sklada (der Erneuerungsfond) kot finančne rezerve za večje prenovitvena in vzdrževalna dela. Za razliko od slovenske zakonodaje je ustanovitev sklada prostovoljna (ni nobene zakonske obveze po ustanovitvi le tega). Odločitev je torej prepuščena posamezni skupnosti etažnih lastnikov. Višina plačil posameznega etažnega lastnika je odvisna od njegovega solastniškega deleža. Zakonodaja prav tako prepušča vse določitve glede višine vplačil skupnosti etažnih lastnikov. Splošno mnenje je, da naj bi letna vrednost zbranih sredstev bila med 0,5 in 1,25% zavarovalne vrednosti stavbe. Zgornja meja zbranih sredstev v rezervnem skladu naj bi znašala 25-30% zavarovalne vrednosti stavbe. Ravnanje z amortizacijskimi sredstvi večstanovanjske stavbe nam lahko služi kot posredni kazalec finančne zmožnosti pri prenovi zgradb. Skoraj v tretjini večstanovanjskih stavb naj ne bi izvajali amortizacije (davčni razlogi, prenizke najemnine, da bi lahko odvajali tudi sredstva za amortizacijo), kar pomeni, da bo za financiranje obnov večstanovanjskih stavb v takih primerih potrebno najeti hipotekarni kredit. Problem amortizacije je, da na višino zbranih sredstev vplivajo leto izgradnje stavbe, vrsta lastnika stavbe (pravna, fizična oseba) in v primeru oddajanja v najem trenutna višina najemnin, ne pa tudi bančna politika (pogoji odobritve hipotekarnega kredita skupnosti lastnikov v večstanovanjski stavbi) ali cilji gospodarskega upravljanja z nepremičnino.

Stroški upravljanja skupnih delov večstanovanjske stavbe in pravice skupnosti etažnih lastnikov

Skupnost etažnih lastnikov ima pravico proti vsakemu etažnemu lastniku vzpostaviti hipoteko na njegovem solastniškem deležu zaradi neplačanih prispevkov (neplačani sorazmeren delež stroškov, ki so nastali pri upravljanju s skupnimi deli). Nadalje gre skupnosti etažnih lastnikov tudi retencijska/pridržana pravica na predmete, ki se nahajajo v stanovanju dolžnika. Zakonodaja jasno opredeljuje odgovornost posameznega etažnega lastnika (ne obstaja nikakršna solidarna odgovornost, kar pomeni, da posamezni etažni lastnik ne odgovarja za neplačane prispevke drugih lastnikov). Ravno tako švicarska zakonodaja pozna možnost izključitve posameznega lastnika iz skupnosti etažnih lastnikov v primeru najhujših kršitev.

## 6. PRESOJA POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM ZAKONA

## **6.1 Presoja administrativnih posledic**

### **a) v postopkih oziroma poslovanju javne uprave ali pravosodnih organov:**

S predlogom zakona se ukinja postopek izdajanja odločb ob registraciji upravnikov.

Za nadzor nad izvajanjem zakona so potrebne 3 nove zaposlitve inšpektorjev, za katere je z zakonom predvidena izobrazba in drugi pogoji za izvajanje inšpekcijskih nalog.

### **b) pri obveznostih strank do javne uprave ali pravosodnih organov:**

Ob registraciji upravnikov se zaradi poenostavitve postopka skrajša čas vpisa v register upravnikov.

## **6.2 Presoja posledic za okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki, in sicer za:**

/

## **6.3 Presoja posledic za gospodarstvo, in sicer za:**

/

## **6.4 Presoja posledic za socialno področje, in sicer za:**

/

## **6.5 Presoja posledic za dokumente razvojnega načrtovanja, in sicer za:**

/

## **6.6 Presoja posledic za druga področja**

/

## **6.7 Izvajanje sprejetega predpisa:**

### **a) Predstavitev sprejetega zakona:**

- ciljnim skupinam (seminarji, delavnice),
- širši javnosti (mediji, javne predstavitve, spletne predstavitve).

### **b) Spremljanje izvajanja sprejetega predpisa:**

- zagotovitev spremljanja izvajanja predpisa,
- organi, civilna družba,
- metode za spremljanje doseganja ciljev,
- merila za ugotavljanje doseganja ciljev,
- časovni okvir spremljanja za pripravo poročil,
- roki za pripravo poročil o izvajanju zakona, doseženih ciljih in nadaljnjih ukrepih

## **6.8 Druge pomembne okoliščine v zvezi z vprašanji, ki jih ureja predlog zakona**

/

## **7. Prikaz sodelovanja javnosti pri pripravi predloga zakona:**

- spletni naslov, na katerem je bil predpis objavljen,
- čas trajanja javne predstavitve, v katerem je bilo mogoče sporočiti mnenja, predloge in pripombe,
- datum in kraj morebitne javne obravnave ali druge oblike sodelovanja,
- seznam subjektov, ki so sodelovali (imen in priimkov fizičnih oseb, ki niso poslovni subjekti, ne navajajte),

- bistvena mnenja, predloge in pripombe javnosti,
- bistvena mnenja, predloge in pripombe javnosti, ki niso bili upoštevani, in razlogi za neupoštevanje.

**8. Navedba, kateri predstavniki predlagatelja bodo sodelovali pri delu državnega zbora in delovnih teles:**

- Irena Majcen, ministrica,
- Lidija Stebernak, državna sekretarka,
- Barbara Radovan, generalna direktorica Direktorata za prostor, graditev in stanovanja,
- Vesna Dragan, sekretarka

## II. BESEDILO ČLENOV

### 1. člen

V Stanovanjskem zakonu (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 in 40/12 - ZUJF) se v prvem odstavku 26. člena beseda »petih« nadomesti z besedo »treh«. V prvem stavku petega odstavka se za besedo »lahko« doda besedilo »upravnik ali«.

### 2. člen

V prvem odstavku 34. člena se črta beseda »lahko«.

### 3. člen

35. člen se spremeni tako, da se glasi:

#### »35. člen

(1) Pisno se glasuje tako, da etažni lastnik podpiše listino, s katero se odloča o sprejetju predlaganega sklepa. Listina mora vsebovati predlog sklepov, obrazložitev, ime lastnika in datum podpisa listine ter večino, potrebno za njihov sprejem.

(2) Ko se odloča s podpisovanjem listine, je predlog sprejet, če ga v enem mesecu od podpisa prvega etažnega lastnika, podpiše potrebno število etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže. Listina se z dnem podpisa prvega etažnega lastnika izobesi na oglasni deski.«.

### 4. člen

Prvi odstavek 36. člena se spremeni tako, da se glasi:

» (1) Tisti, ki skliče zbor lastnikov, pusti vabilo najmanj 14 dni pred sklicem zbora vsakemu etažnemu lastniku v njegovem hišnem predalčniku in ga objavi na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom.«.

## **5. člen**

37. člen se spremeni tako, da se glasi:

» 37. člen

(1) Zbor etažnih lastnikov praviloma vodi upravnik, lahko pa tudi etažni lastnik, ki ga z večino prisotnih določi zbor, oziroma tisti, ki je zahteval sklic zbora.

(2) Zbor etažnih lastnikov veljavno odloča, če je na seji zbora prisotna večina, ki se v skladu s tem zakonom zahteva za odločanje.«.

## **6. člen**

Prvi in tretji odstavek 38. člena se spremenita tako, da se glasita:

»(1) Upravnik oziroma eden od prisotnih etažnih lastnikov, ki ga pooblastijo ostali etažni lastniki z večino prisotnih, mora v osmih dneh po zaključeni seji zbora sestaviti zapisnik. Zapisnik je potrjen, ko ga podpišeta etažna lastnika, ki ju določijo prisotni na zboru lastnikov.

«(3) Zapisnik se objavi na način, kot se sklicuje zbor etažnih lastnikov.«

## **7. člen**

Prvi odstavek 42. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Upravnik mora zagotoviti, da se vsa vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu za vsako večstanovanjsko stavbo posebej..«.

Črtata se drugi in tretji odstavek.

## **8. člen**

Drugi odstavek 43. člena se spremeni tako, da se glasi:

» (2) Upravnik sme sredstva rezervnega sklada naložiti samo v bančne depozite.«.

Črta se tretji odstavek.

## **9. člen**



Drugi odstavek 49. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(2) Upravnik je lahko pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki je registriran za upravljanje z nepremičninami.«.

#### **10. člen**

V prvem odstavku 50. člena se za 2. točko doda nova 3. točka, ki se glasi: »3. Razdeli stroške obratovanja v skladu s pravilnikom iz 9. člena zakona;«. 3. točka postane nova 4. točka, 4. točka postane nova 5. točka, 5. točka postane nova 6. točka, 6. točka postane nova 7. točka.

Črta se 7. točka.

Doda se novi četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Upravnik večstanovanjske stavbe lahko za stavbo, ki jo upravlja, pri upravni enoti pridobi podatke o stalnem in začasnem prebivališču etažnih lastnikov, najemnikov in drugih uporabnikov posameznih delov.«.

#### **11. člen**

Prvi odstavek 63. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(1) Upravnik mora zagotoviti, da se sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja vodijo na posebnem transakcijskem računu ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo posebej. Upravnik mora za vsakega etažnega lastnika voditi ločeno knjigovodsko evidenco.«.

Črta se tretji odstavek.

#### **12. člen**

V prvem odstavku 65. člena se za besedo »lastniku« doda besedilo »in nadzornemu odboru«.

#### **13. člen**

125. člen se spremeni tako, da se glasi:

»125. Člen

(1) Če skupni deli večstanovanjske stavbe niso vzdrževani v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, ki jih s pravilnikom predpiše minister in niso primerni za normalno rabo, inšpekcijski organ z odločbo odredi upravniku rok in dela, ki jih mora izvesti v breme etažnih lastnikov.«.

(2) Inšpekcijski organ odločbo vroči upravniku, ki mora o izdaji odločbe obvestiti etažne lastnike

v petih dneh po vročitvi, tako da jo pusti v hišnem predalčniku vsakega etažnega lastnika in jo objavi na oglasni deski. Upravnik mora skleniti pogodbo z izvajalcem v skladu z 58. členom zakona za izvedbo z odločbo odrejenih del ter storiti vse potrebno za izvršitev odločbe.

(3) Upravnik mora izdelati obračun stroškov za etažne lastnike.

(4) Upravnik mora v petih dneh po izteku roka iz prvega odstavka tega člena o izvršitvi odločbe obvestiti inšpekcijski organ, ki je odločbo izdal.«.

#### **14. člen**

Doda se nov 127. a člen, ki se glasi:

»127. a člen

(prisilna izvršitev odločbe)

izvršba na izpolnitev obveznosti po izvršljivi odločbi stanovanjske inšpekcije se opravi s prisilitvijo.«.

#### **15. člen**

128. člen se spremeni tako, da se glasi:

»128. člen

(začasna določitev upravnika)

(1) Če v večstanovanjski stavbi upravnik ni določen, lahko inšpekcijski organ z odločbo določi začasnega upravnika, da se lahko izvedejo nujna vzdrževalna dela, ki jih odredi inšpekcijski organ hkrati z odločbo o imenovanju začasnega upravnika.

(2)

(2) Inšpekcijski organ odločbo vroči upravniku, ki mora o izdaji odločbe obvestiti etažne lastnike v petih dneh po vročitvi tako, da jo pusti v hišnem predalčniku vsakega etažnega lastnika in jo objavi na oglasni deski.

(3) Začasni upravnik mora obvestiti tudi pristojni organ, ki vodi register upravnikov, da ga vpiše kot začasnega upravnika. Za vpis začasnega upravnika se smiselno uporabljajo določbe 166. in 167. člena zakona.

(4) Začasni upravnik je določen za čas, potreben za izvedbo nujnih vzdrževalnih del, ki so odrejena z odločbo inšpekcijskega organa. Začasni upravnik mora v sedmih dneh po prejemu odločbe sklicati zbor lastnikov in seznaniti etažne lastnike s postopki za izvedbo nujnih vzdrževalnih del.«.

#### **16. člen**

Prvi odstavek 129. člena se spremeni tako, da se glasi:

» (1) Če etažni lastnik v delu stanovanja opravlja dejavnost v nasprotju s soglasji ali brez soglasij etažnih lastnikov, inšpekcijski organ z odločbo določi rok, v katerem mora soglasja pridobiti. Če jih v zahtevanem roku ne pridobi, mora z opravljanjem dejavnosti prenehati.«.

#### **17. člen**

132. člen se črta.

#### **18. člen**

133. člen se spremeni tako, da se glasi:

»133. člen

(izpolnjevanje pogojev)

Za inšpektorja oziroma inšpektorico je lahko imenovana oseba z visokošolsko univerzitetno ali magistrsko izobrazbo druge bolonjske stopnje, tehnične, pravne ali ekonomske smeri, ki ima najmanj pet let delovnih izkušenj iz enakega ali podobnega delovnega področja in strokovni izpit za inšpektorja.«.

#### **19. člen**

167. člen se spremeni, tako, da se glasi:

»167. člen

(predlog za vpis v register upravnikov)

(1) Vpis v register upravnikov stavb ter vpis sprememb registrskih podatkov predlaga upravnik oziroma predsednik skupnosti lastnikov.

(2) Upravnik izkazuje svojo upravičenost z originalom pogodbe o opravljanju upravniških storitev, predsednik skupnosti lastnikov pa s sklepom o vpisu v sodni register.

(3) Pristojni organ vpiše podatke iz prejšnjega člena v register upravnikov na podlagi predloženega izvirnika veljavne pogodbe o upravljanju upravniških storitev. Če se vpis nanaša na spremembo upravnika, se ob vpisu novega upravnika starega izbriše.«.

#### **20. člen**

168. člen se spremeni tako, da, se glasi:

» 168. člen

(1) Z globo od 500 do 5 000 evrov se kaznuje za prekršek etažni lastnik posameznik,

1. ki opravlja v delu stanovanja dejavnosti brez soglasij ali v nasprotju s soglasji etažnih lastnikov (14. člen zakona);

2. ki ne pridobi ustreznega soglasja za izvedbena dela v stanovanju (15. člen zakona);

3. ki upravnika ne obvesti o spremembi lastništva (17. člen zakona);

4. ki o sklenitvi in vseh spremembah najemne pogodbe ne obvesti upravnika (24. člen zakona);

5. ki ne poravnava stroškov upravljanja in drugih stroškov (30. člen zakona);

6. ki oddaja stanovanje ali del stanovanja brez najemne pogodbe (84. člen zakona);

7. ki ne vzdržuje stanovanja v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ves čas trajanja najema (92. člen zakona);

8. ki kljub odredbi stanovanjske inšpekcije po prvem odstavku 93. člena zakona ne izvede tistih del, ki so potrebna za normalno bivanje;

9. ki ne odstrani naprav, ki posegajo v skupne dele večstanovanjske stavbe (126. a člen zakona);

10. ki inšpektorju ne omogoči, ali onemogoča nemoten nadzor (130. člen zakona);

11. ki ne dovoli vstopa v svoj posamezni del, da se lahko opravijo popravila in izboljšave na skupnih delih, ki jih drugače ni mogoče opraviti ali pa jih je mogoče opraviti le z nesorazmernimi stroški.

(2) Z globo od 500 do 15 000 evrov se kaznuje etažni lastnik-pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

(3) Z globo od 100 do 1500 evrov se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika, ali odgovorna oseba lokalne skupnosti ali državnega organa.«

**21. člen**

169. in 170. člen se črtata.

**22. člen**

171. člen se spremeni, tako, da se glasi:

»171. člen

(1) Z globo od 5000 do 125 000 eurov se kaznuje upravnik pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki

1. ne skliče in izvede zbora lastnikov najmanj enkrat letno;
2. ne sestavi zapisnika skladno z 38. členom zakona;
3. ne vodi za vsako večstanovanjsko stavbo ločenega računa v skladu z 42. členom zakona;
4. naloži sredstva rezervnega sklada v nasprotju z 8. členom tega zakona;
5. uporabi sredstva rezervnega sklada v nasprotju s prvim in drugim odstavkom 44. člena zakona;
6. ne pozove etažnega lastnika k plačilu v rezervni sklad (tretji odstavek 44. člena zakona)
7. ne ravna v skladu z 2. 3., 4., 5 .in 6. točko 50. člena zakona;
8. ne vroči kopije sklenjene pogodbe o opravljanju upravniških storitev etažnim lastnikom, skladno s 53. členom zakona;
9. ravna v nasprotju z 58. členom zakona;
10. ne ravna v skladu z 61. členom zakona;
11. če ravna v nasprotju z 7. členom tega zakona;
12. če ravna v nasprotju z 10. členom tega zakona;
13. sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe porabi v nasprotju z 63. členom zakona;
14. ravna v nasprotju z določbo 65. in 66. člena zakona;
15. inšpektorju ne omogoči, ali onemogoča nemoten nadzor.

(2) Z globo od 800 do 5000 evrov se za prekršek iz prejšnjega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.«.

**23. člen**

172. člen se spremeni, tako, da se glasi:

#### »172. člen

(1) Z globo od 500 do 5000 evrov se kaznuje najemnik-posameznik, ki

1. opravlja v delu stanovanja dejavnost brez soglasij ali v nasprotju s soglasji etažnih lastnikov in najemodajalca (14. člen zakona);
2. izvaja posege v stanovanju brez soglasja lastnika stanovanja in v nasprotju s 15. členom zakona;
3. odda stanovanje v celoti v najem ali podnajem (84. člen zakona);
4. odda del stanovanja brez podnajemne pogodbe (tretji odstavek 84. člena);
5. ne predloži na zahtevo najemodajalca dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja (90. člen zakona);
6. ne ravna v skladu z obveznostmi iz 94. člena zakona;
7. ne dopusti vstopa v stanovanje (prvi odstavek 99. člena in tretja alineja 94. člena zakona);
8. uporablja stanovanje brez najemne pogodbe (111. člen zakona).

(2) Z globo od 1000 do 15 000 evrov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje najemnik-pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik in posameznik, ki samostojno opravlja dejavnost.

(3) Z globo od 800 do 5 000 evrov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.«.

#### **24. člen**

Doda se nov 172. a člen, ki se glasi:

#### »172. a člen

Inšpekcijski organ izreka globo v znesku predpisanega razpona.«.

### **PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA**

#### **25. člen**

(1) Upravnik je dolžan odpreti transakcijske račune iz 7. in 10. člena v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

## 26. člen

- (1) Ta zakon začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.
- (2) Spremenjeni prvi odstavek 42. člena zakona in spremenjeni prvi odstavek 63. člena zakona se začneta uporabljati šest mesecev po uveljavitvi tega zakona.

Številka:

Kraj in datum:

EVA: 2015-2550-0006

### III. OBRAZLOŽITEV

#### **K 1. členu**

Sprememba predvideva, da se načrt vzdrževanja pripravi največ za dobo 3 let. Ocenjuje se, da je doba treh let primernejša, saj bodo načrti vzdrževanja tako lahko kvalitetnejši, potrebna in predvidena dela pa bo lažje realizirati. Prav tako bo mogoče ustrezneje nadzorovati uspešnost izvajanja sprejetega načrta vzdrževanja. Z dopolnitvijo petega odstavka je dana možnost upravniku, da predlaga stanovanjski inšpekciji, da ta začasno določi načrt vzdrževanja, če ta ni sprejet. Praviloma namreč načrti vzdrževanja niso sprejeti prav v tistih večstanovanjskih stavbah, kjer lastniki niso dovolj aktivni, zato je težko pričakovati, da se bodo ti sami obrnili na stanovanjsko inšpekcijo.

#### **K 2. členu**

Gre za redakcijsko spremembo. V prvem odstavku se črta beseda »lahko«, saj člen natančno določa načine odločanja etažnih lastnikov in sicer s podpisovanjem listine ali na zboru lastnikov.

#### **K 3. členu**

Rok za zbiranje podpisov, kadar etažni lastniki odločajo s podpisovanjem listine, je skrajšan od treh mesecev na največ en mesec od dne, ko listino podpiše prvi etažni lastnik. Z dnem podpisa prvega etažnega lastnika je listino potrebno izobesiti na oglasni deski. Tako bodo vsi etažni lastniki najhitreje seznanjeni z vsebino listine. Na ta način bo lažje tudi odločanje in pridobivanje podpisov etažnih lastnikov.

Tretji odstavek se črta, saj upravnik lahko vedno oziroma kadarkoli skliče zbor lastnikov. Črtanje je potrebno tudi iz razloga, ker je šlo za sklicevanje na določbe četrtega in petega odstavka 37. člena Stanovanjskega zakona, ki so črtane.

#### **K 4. členu**

V prvem odstavku se črta beseda upravnik in s tem omogoča vsakemu sklicatelju (upravnik, etažni lastniki, nadzorni odbor), da z vabilom skliče in izvede zbor etažnih lastnikov.

#### **K 5. členu**

S spremembo 37. člena se ukinja možnost ponovljenega zasedanja zbora etažnih lastnikov. Sprejemanje odločitev in sklepov na ponovljenem zasedanju je namreč v praksi pogosto pripeljalo do tega, da je le nekaj etažnih lastnikov, ki so se udeležili ponovljenega zasedanja, lahko celo le en lastnik, odločalo o pomembnih poslih, ki sodijo v okvir rednega upravljanja. Odločitve so posledično zavezovale vse etažne lastnike v stavbi in imele praviloma tudi finančne posledice. Menimo, da je v primeru, če zbor lastnikov ne more veljavno odločati, ker se zbora ni udeležila zadostna večina lastnikov, smiselno, da se o sklepih in predlogih glasuje s podpisovanjem listine. Tako imajo vsi etažni lastniki enakopravne možnosti glede odločanja, odločitve so bolj trdne, saj morajo biti sprejete s predpisanim solastniškim deležem etažnih lastnikov (več kot 50 %, več kot 75% ali 100%), sprejemanje sklepov pa je tudi bolj transparentno.



#### **K 6. členu**

Zapisnik zbora etažnih lastnikov mora sestaviti upravnik ali eden od etažnih lastnikov, prisotnih na zboru. Rok za sestavo zapisnika zbora lastnikov je skrajšan na največ 8 dni od zasedanja zbora. Dosedanji (največ) 30 dnevni rok je predolg, saj mora biti zapisnik pripravljen čimprej, da lahko upravljanje stavbe nemoteno teče. Sprejete sklepe lahko upravnik namreč prične izvajati šele, ko je pripravljen in tudi potrjen zapisnik zbora etažnih lastnikov. Zapisnik sestavi upravnik ali eden od prisotnih etažnih lastnikov na zboru. Zapisnik mora ustrezati predpisanim zahtevam, veljaven pa je, ko ga podpišeta etažna lastnika, ki ju določijo prisotni na zboru lastnikov. Tako je zagotovljeno, da bo zapisnik, tudi če ga sestavi eden od etažnih lastnikov verodostojen in bo odražal dejanske vsebine in sprejete sklepe.

Zapisnik objavi tisti, ki skliče zbor etažnih lastnikov.

#### **K 7. členu**

Dosedanja ureditev vodenja sredstev računa rezervnega sklada, ki je dopuščala vodenje sredstev rezervnega sklada na enem transakcijskem računu (vrste TRR-F, kot to določajo bančni predpisi) za vse večstanovanjske stavbe, s katerimi posamezni upravnik upravlja, ni omogočala transparentnega in zakonitega pregleda nad vodenjem in porabo teh sredstev. Nedvomno v takih primerih prihaja do prelivanja denarja med posameznimi stavbami, nezakonite uporabe sredstev etažnih lastnikov druge stavbe, možnosti nepravilnega vodenja in knjigovodskih evidenc, nepravilnega pripisa obresti od sklenjenih depozitnih pogodb. V primeru vplačil sredstev rezervnega sklada neposredno na transakcijski račun upravnika pa to dopušča možnost porabe teh sredstev za potrebe upravnika, lahko zlorabe, celo krajo teh sredstev, protipravno pridobivanje obresti od vezave sredstev. Dosedanji način vodenja sredstev rezervnega sklada tudi ne daje zakonske podlage za učinkovito izvajanje inšpekcijskega nadzora nad vodenjem in porabo sredstev rezervnega sklada za posamezno večstanovanjsko stavbo kot tudi ob prenehanju upravljanja, glede na določbe 43., 44., 61. in 66. člena Stanovanjskega zakona. Predlagana sprememba 42. člena obveznega vodenja sredstev rezervnega sklada za vsako večstanovanjsko stavbo na posebnem transakcijskem računu bo pomenila zakonito in transparentno vodenje sredstev rezervnega sklada z vidika vseh oblik tveganj in bo v skladu z vso računovodsko in finančno ter bančno zakonodajo. Odprtje večjega števila transakcijskih računov bo sicer za posledico imelo tudi finančno obremenitev, saj banke po večini prvi transakcijski račun odprejo brez stroškov, za odprtje vsakega naslednjega pa zaračunajo od 2 evra do 12 evrov. Nedvomno je ob tem potrebno poudariti še, da so izdana opozorila stanovanjske inšpekcije v zvezi s tem zelo resno sprejele vse večje poslovne banke, kakor tudi posamezni upravniki in v praksi že sledijo takšnemu načinu vodenja sredstev rezervnega sklada za vsako večstanovanjsko stavbo posebej na svojem transakcijskem računu vrste TRR-F. S predlagano spremembo se sledi tudi zahtevam etažnim lastnikom v večstanovanjskih stavbah, ki že dalj časa opozarjajo na netransparentno trošenje sredstev rezervnih skladov, ki jih vodijo upravniki za vse večstanovanjske stavbe v njihovem upravljanju.

#### **K 8. členu**

Dosedanja ureditev načina gospodarjenja sredstev rezervnega sklada je bila praktično neizvedljiva v delu nakupa obveznic države ali vrednostnih papirjev centralne banke, saj je takšne finančne transakcije mogoče v praksi izvajati le pod točno določenimi predpisanimi

pogoji nakupa in prodaje navedenih finančnih instrumentov.

V praksi se izvaja le sklepanje depozitnih pogodbe pri poslovnih bankah, ki pa je zaradi vodenja sredstev rezervnega sklada na enem računu dejansko nepravilen in dopušča protipravno okoriščanje upravnikov oz. etažnih lastnikov drugih stavb v primeru nepravilne razdelitve in pripisa obresti. Prav tako, pa je dopuščeno prenakazilo sredstev rezervnega sklada praktično kamorkoli, zato je bilo predlagano gospodarjenje s sredstvi skupaj z etažnimi lastniki ob pogoju, da se sredstva vodijo na posebnem transakcijskem računu.

#### **K 9. členu**

S spremembo drugega odstavka 49. člena zakona se odpravlja možnost, da je lahko upravnik tudi posamezni etažni lastnik, saj posameznik ne more odpreti posebnega računa za vodenje sredstev rezervnega sklada. Upravnik po tej določbi je lahko pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki je registriran za upravljanje z nepremičninami.

#### **K 10. členu**

Z namenom, da lahko stanovanjska inšpekcija preverja delitev stroškov obratovanja po Pravilniku o upravljanju v večstanovanjskih stavbah in da lahko izreka sankcije v primeru kršitve določil pravilnika, se doda nova tretja točka. Črta se sedma točka, saj je oštevilčenje že opravljeno. Doda se novi četrti odstavek s katerim se upravniku omogoči pridobivanje osebnih podatkov na upravni enoti. Upravnik podatke namreč potrebuje za pravilno delitev stroškov obratovanja, ki se delijo po osebah.

#### **K 11. členu**

Predlagana sprememba obveznega vodenja sredstev obratovanja in vzdrževanja na posebnem transakcijskem računu za vsako večstanovanjsko stavbo bo sicer pomenila večjo obremenitev upravnikov v delovnem in finančnem smislu, vendar bo hkrati zagotovila večjo preglednost vodenja sredstev, preprečila bo prelivanje sredstev med večstanovanjskimi stavbami, kar bo zagotovilo večjo varnost z vidika vseh oblik tveganj.

#### **K 12. členu**

Člen se dopolnjuje z možnostjo da nadzorni odbori, lahko od upravnika zahtevajo vpogled v pogodbe sklenjene s tretjimi osebami glede poslov obratovanja in vzdrževanja stavbe, v knjigovodske listine ki se nanašajo na stavbo in v stanje rezervnega sklada te stavbe. Tako bodo nadzorni odbori sami neposredno preverjali delo in po potrebi ukrepali.

#### **K 13. členu**

Dosedanja ureditev je nedvoumno urejala vprašanje katera dela inšpektor odredi v odločbi za vzdrževanje skupnih delov večstanovanjske hiše. Glede zavezanca (stranke v postopku) in njegovih obveznosti (materialna ali denarna obveznost) pa določbe niso dajale jasnega odgovora. Bila je nejasna vloga upravnika. Prevladalo je stališče, da so zavezanci etažni lastniki. Vendar se je ob tem takoj zastavilo vprašanje, kaj je njihova obveznost oziroma pomen določbe zakona, da se dela izvedejo v breme etažnih lastnikov.

Nesporno je, da etažni lastniki ne morejo sami izvesti npr. zamenjave strehe, prav tako jim stanovanjski zakon ne omogoča, da bi sklenili pogodbo z izvajalcem, saj le to lahko sklene le upravnik v imenu in za račun etažnih lastnikov. Torej bi po logiki stvari bila njihova obveza plačati svoj delež za izvedbo odrejenih del (denarna obveznost), vendar to po tem členu ni predmet odločbe. Kljub poskusom, da bi bil zavezanec za izvedbo potrebnih del upravnik, pa organ druge stopnje temu ni sledil in je kot zavezanca določil etažne lastnike. Ta pravna nejasnost pa je imela za posledico težave pri vodenju izvršilnega postopka, saj ni bilo jasnega odgovora, kaj je sploh obveznost etažnega lastnika oziroma kako naj zagotovi izvedbo del v svoje breme. Praviloma je bila razlaga pravno sporna, da je njegova obveznost denarna, torej je dolžan prispevati k vzdrževanju v višini svojega deleža, tu pa se je odpiralo drugo vprašanje ali je pravično z denarno prisilitvijo bremeniti vse etažne lastnike, čeprav so nekateri svoj delež že poravnali pa vendarle odločba še ni bila izvršena- torej niso bila opravljena odrejena dela, ali še bolj drastično, če so se etažni lastniki z denarno kaznijo prisiljevali k izvršitvi pa upravnik ni sklenil pogodbe z izvajalcem. Dilem in vprašanj je bilo veliko, odgovorov pa malo ali nič.

Predlagana sprememba 125. člena torej jasno in nedvoumno določa, da je upravnik tisti, ki mora v breme etažnih lastnikov zagotoviti izvedbo z odločbo odrejenih del, kakšne so njegove obveznosti, pa tudi obveznosti etažnih lastnikov. S tem bo tudi mogoče v primeru neizvršitve odločbe ugotoviti, kdo svojih obveznosti ni izpolnil in zoper njega voditi izvršilni postopek

#### **K 15. členu**

Z odločbo ustavnega sodišča U-I-255/09-14 je bil ta člen razveljavljen. Določal je da izvršbo odločb stanovanjske inšpekcije opravljajo pristojni občinski organi .

Predlagamo, da se na podlagi določil ZUP, ki ureja upravno izvršbo v tem členu zapiše, da se izvršba opravlja s prisilitvijo, saj je glede na naravo in vsebino odločb stanovanjske inšpekcije le to mogoče opraviti le na ta način.

#### **K 16. členu**

Določitev začasnega upravnika v večstanovanjskih stavbah, kjer je bil le ta obvezen, se je izkazala v praksi za neučinkovito. Etažni lastniki po poteku šest mesečnega roka za katerega je bil upravnik imenovan, praviloma z njim niso sklenili pogodbe o upravljanju, največkrat pa tudi niso sami določili upravnika po prenehanju upravljanja začasnega upravnika. Praviloma upravni organ o isti stvari ne odloča dvakrat, zato je bilo stanje v večstanovanjski stavbi enako kot pred izdajo odločbe. V šestih mesecih začasni upravnik tudi ni mogel izpolniti svojih obveznosti, ki mu jih nalaga zakon, to je priprava in sprejem načrta vzdrževanja in njegova realizacija, izterjava dolžnikov itd. Etažni lastniki so praviloma razumeli ukrep inšpekcije kot vsiljevanje nečesa nepotrebnega, kot poseganje v njihove pravice itd. ter posledično s svojo pasivnostjo onemogočili kolikor toliko uspešno delo upravniku.

Stanovanjski zakon že v 40. členu reši problem določitve upravnika, če je ta po zakonu obvezen. Ta rešitev je primerna. Predvsem pa se z odločbo sodišča vzpostavi med etažnimi lastniki in upravnikom trajnejše razmerje in ne nazadnje znanega upravnika predlagajo sodišču sami etažni lastniki, torej prihaja pobuda od samih lastnikov in je to njihov izbor čeprav gre za manjšinsko pobudo. S spremembo tega člena se odpravi tudi nejasnost razmejitev med

postopkom imenovanja upravnika v sodnem oziroma inšpekcijskem postopku in možnost, da bi se hkrati postavila oziroma določila dva različna upravnika isti večstanovanjski stavbi.

Kljub temu pa je v javnem interesu, da se upravnik nemudoma določi, če je na stavbi potrebno opraviti neka nujna vzdrževalna dela. V tem primeru lahko učinkovito in hitro ukrepa stanovanjska inšpekcija, ki določi upravnika in hkrati potrebna vzdrževalna dela. Temu sledi predlog spremembe 128. člena SZ-1.

#### **K 17. členu**

V tem členu predlagamo bolj življenjsko rešitev, ki pa se po vsebini od dosedanje bistveno ne razlikuje. Predvsem dajemo možnost etažnemu lastniku, da svojo dejavnost v delu stanovanja nadaljuje do pridobitve potrebnega soglasja ostalih etažnih lastnikov in šele nato z njo preneha, če mu soglasij ne uspe pridobiti. S tem se izognemo možnosti da etažnega lastnika premoženjsko ogrozimo, saj praviloma opravlja dejavnost, za katero je formalno že pridobil vsa potrebna soglasja in dovoljenja razen soglasja etažnih lastnikov.

#### **K 18. členu**

Poročilo stanovanjske inšpekcije je le del poročila IRSPEP. Poleg tega stanovanjska inšpekcija ni več samostojen organ v sestavi in tudi ne samostojni del inšpektorata, pač pa je vključena v področje gradbene geodetske in stanovanjske inšpekcije. Stanovanjska inšpekcija tudi organizacijsko nima vodje torej nikakršne samostojnosti, zato je določilo o njenem poročanju vladi RS nesmiselno in absurdno.

#### **K 19. členu**

Določba je v delu, ki se nanaša vrsto izobrazbe, dopolnjena s strokovno izobrazbo po bolonjskem programu izobraževanja tako, da alternativno določa stopnjo izobrazbe, ki je primerljiva s prejšnjo univerzitetni strokovno izobrazbo. V delu, ki se nanaša na izpolnjevanje pogojev glede delovnih izkušenj, smeri izobrazbe in strokovnega izpita za inšpektorja se ureditev ne spreminja. Skladno s spremembo pa bo potrebno dopolniti Akt o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest pristojnega inšpektorata.

#### **K 20. členu**

Določitev upravnika in tudi izbira drugega upravnika je odvisna od volje etažnih lastnikov večstanovanjskih stavb. Pravno razmerje med etažnimi lastniki in upravnikom učinkuje že pred vpisom v register in neodvisno od njega, zato morebitni izostanek ali nepravilnost vpisa v register ne vpliva na vprašanje, kdo ima trenutni mandat etažnih lastnikov za upravljanje večstanovanjske stavbe. Pravni učinek vpisa v register je zgolj publiciteten in služi kot vir informacije tretjim osebam, ki želijo vstopiti v razmerje z etažnimi lastniki, o vprašanju, kdo je njihov pooblaščenec za upravljanje večstanovanjske stavbe. Osnovna ureditev razmerja med upravnikom in etažnimi lastniki, ki jo vzpostavljata SZ-1 in SPZ, je pogodbeno in temelji na (so)lastniških pravicah etažnih lastnikov na posameznih in skupnih delih stavbe. Zato se opušča izdaja odločbe za vpis in izbris v register. Dosedanji način podaljšuje čas, ko je mogoče vpisati novega upravnika in izbrisati starega, saj mora biti odločba najmanj dokončna in se čaka na odločitev o morebitni pritožbi. Dogaja se je, da je novi upravnik veljavno določen, etažni lastniki so z njim sklenili pogodbo o opravljanju upravniških storitev, ne more pa se vpisati v register,

dokler odločba o vpisu ni vsaj dokončna. Tako je bil lahko vpisan še stari upravnik in dobavitelji so praviloma izstavljali račune njemu, čeprav dejansko ni bil več upravnik. Sicer pa izdaja odločbe ni pomenila posebnega varstva pravic enega ali drugega upravnika, saj se v zvezi z vpisom v register ni odločalo o pravici biti upravnik (o pravicah ali obveznostih upravnika oz. o vprašanju, kdo je «pravi» upravnik). V upravnem postopku vpisa oziroma izbrisa iz registra upravnikov stari upravnik ni mogel varovati svoje pravice, ki je izhajala iz civilnopravnega razmerja z etažnimi lastniki (npr. neveljavnost odpovedi pogodbe), saj je za to pristojno sodišče. Dejansko gre pri vpisu in izbrisu zgolj za evidenco upravnikov. Z vpisom nihče ne pridobi pravice biti upravnik, saj ta nastane s sklenitvijo pogodbe, oziroma ne izgubi te pravice, saj ta preneha z odpovedjo pogodbe, torej gre izključno za civilno pravno razmerje in posebno varstvo z upravnim postopkom ni mogoče. Zato ni več predvidena izdaja upravne odločbe o vpisu oz. izbrisu. Vpis v register se zgodi takoj, ko je pristojnemu organu predložena na vpogled originalna pogodba o opravljanju upravniških storitev in ko mine odpovedni rok za starega upravnika. Hkrati se starega upravnika izbriše. Upošteva se deklaratornost vpisa v register, z namenom, da je tretjim osebam znano, kdo je upravnik v konkretni večstanovanjski hiši. Ta vpis pa nima nikakršnih pravnih posledic.

#### **K 21. členu**

Z določbo 22. člena se združujejo 168., 169. in 170. člen zakona. Uskladitev ima za cilj, da se vsi prekrški, ki se nanašajo na določenega kršitelja (upravnik, etažni lastnik, najemnik) združijo v enem členu.

#### **K 22. členu**

Zaradi združitve 168., 169., in 170. člena v nov 168. člen, se 169. in 170. člen črtata.

#### **K 23. členu**

Navajanje pravnih oseb je usklajeno z zakonom o prekrških in s predvideno spremembo predhodnih členov stanovanjskega zakona.

#### **K 24. členu**

Ravnanja najemnika ki so opredeljena kot prekršek se razširja in hkrati v določenih kršitvah izenačuje z etažnim lastnikom (1., 4. in 5. točka prvega odstavka)

#### **K 25. členu**

Bistvena in nujno potrebna sprememba kazenskih določb je, da se v stanovanjskem zakonu zapiše pravica, da stanovanjski inšpektor kot prekrškovni organ lahko izreka globo v razponu. Brez tega določila v materialnem predpisu, ki določa prekrške lahko prekrškovni organ-inšpektor izreka globo, ki je predpisana v razponu, le v najnižjem predpisanem znesku. S tem je onemogočena diskrecijska pravica inšpektorju da višino globe prilagaja teži kršitve in osebnemu stanju kršitelja. Kot posledica te spremembe je potrebno tudi razpon globe prilagoditi novim okoliščinam, kar je storjeno v prvem odstavku vseh kazenskih določb.

#### **K 26. členu**

Določba vsebuje prehodno določbo.

**K 27. členu**

S tem členom se določa uveljavitev zakona.

#### IV. BESEDILO ČLENOV, KI SE SPREMINJAJO

##### 26. člen

(načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe)

- (1) Za zagotavljanje vzdrževanja večstanovanjske stavbe sprejmejo etažni lastniki načrt vzdrževanja za časovno obdobje najmanj enega in največ petih let, ki ga pripravi upravnik.
- (2) V načrtu vzdrževanja etažni lastniki določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila in način zagotavljanja denarnih sredstev z vplačili v rezervni sklad.
- (3) Odločanje o načrtu vzdrževanja se šteje za posel rednega upravljanja.
- (4) Če katerikoli etažni lastnik meni, da načrt vzdrževanja ne zagotavlja ohranjanja pogojev za bivanje v posameznem delu ali osnovnega namena večstanovanjske stavbe kot celote, lahko predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku naloži preveritev ustreznosti načrta vzdrževanja izvedencu. Če etažni lastnik uspe s predlogom v nepravdnem postopku, gredo stroški za izvedenca v breme stroškov upravljanja.
- (5) Če etažni lastniki ne sprejmejo načrta vzdrževanja, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da stanovanjska inšpekcija začasno določi etažnim lastnikom načrt vzdrževanja. Ukrep stanovanjske inšpekcije velja do odločitve sodišča v nepravdnem postopku. Predlog lahko poda vsak etažni lastnik.

##### 34. člen

(način odločanja lastnikov)

- (1) O poslih upravljanja večstanovanjske stavbe lahko etažni lastniki odločajo s podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov, ali na zboru lastnikov.
- (2) Zbor lastnikov lahko skliče upravnik, etažni lastniki, ki skupaj dosegaajo najmanj eno petino solastniških deležev, ali nadzorni odbor.
- (3) Tisti, ki skliče zbor lastnikov, tudi oblikuje predlog sklepov, o katerih se bo odločalo z glasovanjem.

##### 35. člen

(podpisovanje listine)

- (1) Pisno se glasuje tako, da se podpiše listina, na kateri se odloča za ali proti predlaganemu sklepu. Na listini mora biti naveden predlog sklepov, obrazložitev sklepov, ime lastnika in datum

podpisa listine ter navedena večina, potrebna za njihov sprejem.

(2) Kadar se odloča s podpisovanjem listine, je predlog sprejet, če ga v roku, ki ne sme biti daljši od treh mesecev od dne, ko ga podpiše prvi etažni lastnik, podpiše potrebno število etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

(3) Če s pisnim glasovanjem odločitev ni bila sprejeta, ker ni glasovalo zadostno število etažnih lastnikov, lahko upravnik skliče zbor lastnikov. Za sklic in odločanje zbora lastnikov se uporabljajo določbe četrtega in petega odstavka 37. člena tega zakona.

### 36. člen

(zbor lastnikov)

(1) Zbor lastnikov se skliče s pisnim vabilom vsaj 14 dni pred zborom. Vabilo pusti upravnik vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku posameznega etažnega lastnika in objavi na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom.

(2) Vabilo za sklic zbora mora vsebovati zlasti dan in uro zbora, predviden dnevni red in predlog sklepov, o katerih bo zbor predvidoma odločal.

(3) Upravnik je dolžan sklicati in izvesti zbor lastnikov najmanj enkrat letno.

(4) Zbor se praviloma opravi v večstanovanjski stavbi ali v drugem primernem prostoru v njeni neposredni bližini.

### 37. člen

(vodenje in odločanje na zboru lastnikov)

(1) Zbor etažnih lastnikov praviloma vodi upravnik, lahko pa tudi etažni lastnik, ki ga z večino prisotnih glasov določi zbor, oziroma tisti, ki je zahteval sklic zbora.

(2) Zbor etažnih lastnikov veljavno odloča, če je na seji zbora prisotna takšna večina, ki se v skladu s tem zakonom zahteva za odločanje.

(3) Če predlagana odločitev ni sprejeta, ker na zboru ni bila prisotna potrebna večina, lahko zbor z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih sklene, da naj upravnik v roku največ 14 dni skliče ponovljeno zasedanje zbora.

(4) Vabilo za sklic ponovljenega zbora mora, poleg sestavin iz prejšnjega člena, vsebovati tudi opozorilo, da bo zbor lastnikov o predlogih, ki se nanašajo na redno upravljanje, na ponovljenem zasedanju sklepal z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih.

(5) Na ponovljenem zasedanju zbora se lahko veljavno glasuje o predlogih sklepov, ki so bili



navedeni v vabilu za sklic in ki se nanašajo na redno upravljanje z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih.

### 38. člen

(zapisnik zbora lastnikov)

- (1) Upravnik mora najpozneje v 30 dneh po vsakem zboru sestaviti zapisnik. Zapisnik je potrjen, ko ga podpišeta etažna lastnika, ki ju določijo prisotni na zboru lastnikov.
- (2) Zapisnik mora vsebovati podatke o kraju in času zbora, seznam navzočih etažnih lastnikov s podpisi, predloge sklepov, o katerih se je na zboru glasovalo in rezultate glasovanja.
- (3) Upravnik mora zapisnik objaviti na način, kot se sklicuje zbor etažnih lastnikov.

### 42. člen

(vodenje sredstev računa rezervnega sklada)

- (1) Upravnik mora zagotoviti, da se vsa vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu.
- (2) Če upravnik opravlja upravniške storitve za več večstanovanjskih stavb, mora za sredstva rezervnega sklada voditi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo.
- (3) Če izvaja upravnik vplačila etažnih lastnikov preko svojega transakcijskega računa, mora najkasneje v roku 10 dni od vplačila posameznega etažnega lastnika odvesti sredstva, vplačana za namen rezervnega sklada, na transakcijski račun rezervnega sklada.
- (4) Izvršbo na sredstva rezervnega sklada je mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki tiste večstanovanjske stavbe, zoper katero teče izvršba, kar je razvidno iz knjigovodske evidence po drugem odstavku tega člena.

### 43. člen

(način gospodarjenja s sredstvi rezervnega sklada)

- (1) Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodari upravnik.
- (2) Upravnik mora sredstva rezervnega sklada naložiti samo v depozite pri banki, ki ima v skladu s predpisi o bančništvu dovoljenje za sprejemanje depozitov na območju Republike Slovenije, v nakup obveznic države ali vrednostne papirje centralne banke. Pri sklepanju depozitnih pogodb mora upravnik zagotoviti ohranjanje vrednosti denarnih sredstev kot dober gospodarstvenik.
- (3) Etažni lastniki se lahko v pogodbi o opravljanju upravniških storitev dogovorijo, da lahko

sredstva rezervnega sklada upravnik dviguje le skupaj z enim od etažnih lastnikov, ki ga etažni lastniki določijo v pogodbi o opravljanju upravniških storitev.

#### 49. člen

(določitev upravnika)

(1) Določitev upravnika je posel rednega upravljanja.

(2) Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami oziroma je eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določitev nanaša.

(3) Če upravnik ni določen, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku.

#### 50. člen

(pooblastila upravnika)

(1) Upravnik ima poleg pooblastil, določenih s stvarnopravnim zakonikom, še naslednja pooblastila:

1. zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem;
2. pripravi načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, terminski plan izvedbe tega načrta in skrbi za izvedbo načrta;
3. sestavi obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike;
4. poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune;
5. sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami;
6. poda letno poročilo o upravljanju objekta;
7. opravi oštevilčenje in označitev stanovanj in drugih prostorov ter zbira podatke, potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster stavb.

(2) Upravnik ima lahko tudi druga pooblastila, določena s tem zakonom in pogodbo o opravljanju upravniških storitev.

(3) Upravnik je na podlagi tega zakona pooblaščen za obdelavo osebnih podatkov, ki jih je dolžan zbirati, voditi in posredovati pristojnim organom v skladu s tem zakonom.

#### 63. člen

(ločeno vodenje sredstev)

(1) Upravnik mora zagotoviti, da se sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja, ki se zbirajo na njegovem transakcijskem računu, vodijo knjigovodsko ločeno. Če upravnik opravlja upravniške storitve za več stavb, mora za vsako večstanovanjsko stavbo in vsakega etažnega lastnika voditi ločeno knjigovodsko evidenco.

(2) Zbrana sredstva iz naslova obratovanja, vzdrževanja in rezervnega sklada se lahko porabijo samo namensko za potrebe posamezne večstanovanjske stavbe oziroma etažnih lastnikov, ki so ta sredstva zbrali.

(3) Določbe prejšnjih odstavkov ne veljajo za plačilo, ki pripada upravniku za opravljanje upravniških storitev.

#### 65. člen

(vpogled v pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami)

Upravnik mora vsakemu etažnemu lastniku na njegovo zahtevo, vendar ne več kot enkrat mesečno, omogočiti vpogled v pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami glede poslov obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, v knjigovodske listine, ki so pridobljene na podlagi pogodb in poslovnih razmerij upravnika s tretjimi osebami in v stanje rezervnega sklada večstanovanjske stavbe.

#### 125. člen

(odločba inšpekcije, kadar skupni deli niso usposobljeni za normalno rabo)

(1) Inšpekcijski organ z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti in primeren rok za njihovo izvedbo, če skupni deli večstanovanjske stavbe niso vzdrževani v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb, ki jih s pravilnikom predpiše minister, ter niso primerni za normalno rabo.

(2) Inšpekcijski organ mora v postopku pred izdajo odločbe omogočiti upravniku, da se izjavi o razlogih za izdajo odločbe.

(3) Inšpekcijski organ odločbo vroči upravniku, ki mora o izdaji odločbe obvestiti etažne lastnike in v okviru svojih pooblastil storiti vse, kar je potrebno za njeno izvršitev.

#### 126. člen

(ukrepanje inšpekcije, kadar lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju)

Inšpekcijski organ z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti in rok za njihovo izvedbo, če etažni lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju oziroma če ne vzdržuje najemnega stanovanja v skladu z normativi iz prejšnjega člena, pa je to potrebno, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim stanovanjem ali skupnim delom večstanovanjske stavbe, ali da se odvrne škoda, ki ogroža oziroma onemogoča normalno uporabo stanovanja.

#### 128. člen

(začasna določitev upravnika)

(1) Če v večstanovanjski stavbi upravnik ni določen, lahko inšpekcijski organ z odločbo določi začasnega upravnika za šest mesecev.

(2) Za začasnega upravnika je lahko določena samo fizična ali pravna oseba, ki opravlja gospodarsko dejavnost upravljanja z nepremičninami.

(3) Odločba o določitvi začasnega upravnika se šteje za vročeno vsem etažnim lastnikom, če se pusti v hišnem predalčniku vsakega etažnega lastnika in nabije na oglasno desko ali vhodna vrata večstanovanjske stavbe.

(4) Začasni upravnik mora obvestiti tudi pristojni organ, ki vodi register upravnikov, da ga vpiše kot začasnega upravnika. Za vpis začasnega upravnika se smiselno uporabljajo določbe 166. in 167. člena tega zakona.

(5) Začasni upravnik mora najkasneje v sedmih dneh po prejemu odločbe sklicati zbor lastnikov in na njem predlagati odločanje o določitvi upravnika.

#### 129. člen

(opravljanje dejavnosti v nasprotju z dovoljenjem ali brez dovoljenja)

(1) Če se v stanovanju opravlja dejavnost v nasprotju s soglasji ali brez potrebnih soglasij, odredi inšpekcijski organ z odločbo, da se z opravljanjem dejavnosti preneha do pridobitve ustreznih soglasij.

(2) Če v primeru iz prejšnjega odstavka tako dejavnost opravlja najemnik stanovanja, mora inšpekcijski organ o tem obvestiti tudi lastnika stanovanja.

#### 132. člen

(poročanje Vladi Republike Slovenije o delu inšpekcije)

Inšpekcijski organ poroča o svojem delu enkrat letno Vladi Republike Slovenije. Poročilo mora vsebovati tudi predlog ustreznih ukrepov.

#### 133. člen

(izpolnjevanje pogojev)

Za inšpektorja oziroma inšpektorico (v nadaljnjem besedilu: inšpektor) je lahko imenovana oseba z univerzitetno strokovno izobrazbo tehnične, pravne ali ekonomske smeri, ki ima najmanj pet let delovnih izkušenj iz enakega ali podobnega delovnega področja in strokovni izpit za inšpektorja.

#### 168. člen

(1) Z globo od 500 do 1.200 eurov se kaznuje za prekršek etažni lastnik-posameznik:

1. ki opravlja v stanovanju dejavnosti brez soglasij ali v nasprotju s soglasji (14. člen);
2. ki ne poravnava stroškov upravljanja in drugih stroškov (30. člen);
3. ki kljub odredbi stanovanjske inšpekcije po prvem odstavku 93. člena tega zakona ne izvede tistih del, ki so potrebna za normalno bivanje;
4. ki ne posreduje podatkov v skladu z drugim odstavkom 163. člena tega zakona;
5. ki ne ponudi stanovanja v nakup predkupnemu upravičencu (177. člen);
6. ki ne vzdržuje stanovanja in skupnih delov stavbe ali večstanovanjske stavbe v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema (druga alinea 92. člena);
7. ki izvrši spremembe v stanovanju v nasprotju s 15. členom tega zakona.

(2) Z globo od 1.500 do 15.000 eurov se kaznuje etažni lastnik-pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

(3) Z globo od 500 do 1.200 eurov se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

#### 169. člen

(1) Z globo od 500 do 1.200 eurov se kaznuje za prekršek etažni lastnik posameznik:

1. ki upravnika ne obvesti o spremembi lastništva (17. člen);

2. ki o sklenitvi in vseh spremembah najemne pogodbe ne obvesti upravnika (24. člen);
3. ki oddaja stanovanje brez najemne pogodbe (84. člen);
4. ki oddaja del stanovanja brez pogodbe (drugi odstavek 84. člena);
5. ki ne odstrani naprav, ki posegajo v skupne dele večstanovanjske stavbe (126.a člen);
6. ki inšpektorju ne omogoči nemotenega nadzora (130. člen).

(2) Z globo od 500 do 15.000 eurov se kaznuje etažni lastnik pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.

(3) Z globo od 500 do 1.500 eurov se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

#### 170. člen

(1) Z globo od 500 do 1.200 eurov se kaznuje za prekršek etažni lastnik posameznik:

1. ki ne sklene pogodbe iz 32. člena tega zakona in ne predlaga sodišču, da izda odločbo po 182. členu tega zakona;
2. ki ne sporoči spremembe podatkov v skladu z drugim odstavkom 189. člena tega zakona;
3. ki ne označi stanovanja v skladu s 7. in 188. členom tega zakona.

(2) Z globo od 500 do 15.000 evrov se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka etažni lastnik pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik.

(3) Z globo od 500 do 1.500 eurov se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

#### 171. člen

(1) Z globo od 5.000 do 125.000 eurov se kaznuje upravnik pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik:

1. ki ne skliče in izvede zbora lastnikov v skladu s tretjim odstavkom 36. člena tega zakona;
2. ki ne sestavi zapisnika skladno z 38. členom tega zakona;
3. ki ne vodi posebnega računa v skladu z 42. členom tega zakona ali ne odvede sredstev rezervnega sklada na transakcijski račun rezervnega sklada v roku iz tretjega odstavka 42. člena tega zakona;

4. ki ne naloži sredstev rezervnega sklada v skladu z drugim odstavkom 43. člena tega zakona;
5. ki sklene pogodbo v breme rezervnega sklada v nasprotju s prvim in drugim odstavkom 44. člena tega zakona;
6. ki ne ravna v skladu s 3., 4., 5. in 6. točko 50. člena tega zakona;
7. ki ne vroči kopije sklenjene pogodbe o opravljanju upravniških storitev etažnim lastnikom, skladno s 53. členom tega zakona;
8. ki ravna v nasprotju z 58. členom tega zakona;
9. ki ne ravna v skladu z 61. členom tega zakona;
10. ki sredstva iz naslova obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe ne vodi knjigovodsko ločeno (prvi odstavek 63. člena);
11. ki ravna v nasprotju z določbo 65. in 66. člena tega zakona;
12. ki ne ravna v skladu s 130. členom tega zakona;
13. ki ne prijavi vpisa registrskih podatkov v kataster stavb v roku iz prvega odstavka 189. člena tega zakona;
14. ki ne označi stanovanj v skladu s 7. in 188. členom tega zakona.

(2) Z globo od 500 do 1.500 eurov se za prekršek iz prejšnjega odstavka kaznuje upravnik, eden od etažnih lastnikov, ki opravlja dejavnost upravljanja.

(3) Z globo od 800 do 2.000 eurov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

#### 172. člen

(1) Z globo od 500 do 1.200 eurov se kaznuje najemnik-posameznik:

1. ki ne dopusti vstopa v stanovanje (prvi odstavek 99. člena in tretja alineja 94. člena);
2. ki ne oštevilči stanovanja v skladu s 7. členom tega zakona;
3. ki odda del stanovanja brez podnajemne pogodbe (tretji odstavek 84. člena).

(2) Z globo od 500 do 15.000 eurov se kaznuje za prekršek iz prejšnjega odstavka najemnik-pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik.

(3) Z globo od 500 do 2.000 evrov se za prekršek iz prvega odstavka tega člena kaznuje tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.

#### **V. PREDLOG, DA SE PREDLOG ZAKONA OBRAVNAVA PO SKRAJŠANEM POSTOPKU**

Vlada Republike Slovenije predlaga Državnemu zboru Republike Slovenije, da predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona obravnava po skrajšanem postopku, ker gre za manj zahtevne spremembe in dopolnitve zakona. Stanovanjski zakon se v glavnem spreminja zaradi nadgradnje področja upravljanja večstanovanjskih stavb, ki je v nekaterih sklopih v praksi povzročalo veliko neživiljenjskih situacij, sporov in siceršnjih neracionalnosti. Za nadgraditev zakona je šteti tudi zagotovitev učinkovitejšega inšpekcijskega nadzora nad izvajanjem zakona.





