

**Pravna praksa, št. 28, 2022, str. 6-11.**

Avtor: **Franci Gerbec**, univ. dipl. pravnik

Datum objave: 21.07.2022

Rubrika: STANOVANJSKO PRAVO

Področje: Stanovanjska razmerja, poslovne stavbe in prostori

Citat: Gerbec Franci, Spremembe Stanovanjskega zakona - SZ-1E na rešetu prakse, Pravna praksa, št. 28, 2022, str. 6-11.

**Na XIV. Dnevih stvarnega in izvršilnega prava 8. in 9. junija 2022 v Portorožu so udeleženci v stanovanjski sekciji razpravljali o zadnjih spremembah Stanovanjskega zakona (SZ-1E),<sup>1</sup> ki jih je Državni zbor RS sicer sprejel 26. maja 2021, začele pa so veljati 19. junija 2021. Posamezne njegove določbe pa so se oziroma se bodo začele uporabljati postopno v rokih, določenih v zakonu, tako da uporabniki še niso občutili vseh njegovih sprememb.**

Dobro leto po njegovi uveljavitvi je nujno opozoriti na nekatere pomembnejše spremembe na področju upravljanja večstanovanjskih stavb, zlasti ker so minili tudi roki za izvedbo posameznih določil, kot je vodenje sredstev rezervnega sklada na fiduciarnem računu in nadzor njihove uporabe.

**Ocena stanja in razlogi sprejema zakona**

Predlagatelj zadnjih sprememb in dopolnitev SZ-1, Vlada RS, je predlog zakona konec leta 2020<sup>2</sup> utemeljila z oceno, da so se pri izvajanju Stanovanjskega zakona, ki je bil sprejet leta 2003 ter spremenjen in dopolnjen v letih 2008, 2011, 2017 in 2019, pokazale potrebe za spremembe nekaterih sedanjih zakonskih rešitev zlasti na področjih:

- **upravljanja večstanovanjskih stavb** (potrebna večina za sprejemanje sklepov na zborih etažnih lastnikov),
- **mandata in pooblastila upravnikov**,
- **upravljanja skupnih delov**, še posebej skupnih delov več večstanovanjskih stavb,
- uskladitve **vrednosti neprofitne najemnine**,
- uvedbe **nove oblike intervencije države na najemnem stanovanjskem trgu** z javnim najemom stanovanj,
- **urejanja najemnih razmerij**,
- večjega obsega **gradnje javnih najemnih stanovanj z dodatno možnostjo**

**zadolževanja** Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in javnih stanovanjskih skladov, ki jih ustanovijo občine.

### **Upravljanje večstanovanjskih stavb - temeljno področje novele zakona**

Predlagatelj sprememb in dopolnitev zakona ugotavlja, da sta področje upravljanja večstanovanjskih stavb v zadnjih letih zaznamovali dve ključni zadevi:

- oškodovanje etažnih lastnikov z **zlorabo nenamenske uporabe rezervnega**

**sklada** velikega števila večstanovanjskih stavb v več primerih, od katerih je bil po posledicah največji znani primer upravnika Atrij d.o.o. Celje,

- **težave pri doseganju potrebnega soglasja etažnih lastnikov** oziroma večine za izvedbo večjih vzdrževalnih ali prenovitvenih del na večstanovanjskih stavbah, vključno z vgradnjo dvigal in odpravo funkcionalnih ovir.<sup>3</sup>

Zato je predlagatelj ocenil, da je nujno treba zakonsko urediti večji nadzor upravnikovega razpolaganja s sredstvi rezervnega sklada kot skupnega premoženja etažnih lastnikov. Prav tako je nujna prenova večine stanovanjskega fonda, ki terja večja vzdrževalna dela ali celo rekonstrukcije stavb. To velja tudi za nujne energetske prenove stavb in odpravo njihove funkcionalne zastarelosti z vgradnjo dvigal. Znižanje potrebne večine pri odločanju o izvedbi in financiranju teh del na zborih etažnih lastnikov ali s podpisovanjem ustrezne listine ob hkratnem sodnem varstvu preglasovanih lastnikov je nujen ukrep za hitrejšo in lažjo izvedbo teh del. Gre zlasti za dosedanje 100-odstotno soglasje etažnih lastnikov za izvedbo gradbenih del, za katera je bilo potrebno gradbeno dovoljenje.

Številne so bile tudi zahteve nekaterih združenj etažnih lastnikov za omejitev mandata upravnikov na tri ali pet let, še posebej omejitve dobe imenovanja prvega upravnika večstanovanjske stavbe s strani investitorja.

### **Najpomembnejše spremembe SZ-1E**

#### **Upravljanje skupnega dela, ki je namenjen rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin (3. člen SZ-1E)**

S spremembo Stvarnopravnega zakonika (105. člen SPZ-B)<sup>4</sup> so drugače in na novo urejena lastninskopravna razmerja glede skupnih delov, namenjenih rabi več večstanovanjskih stavb in drugih nepremičnin. Tipičen primer so skupne kotlarne, parkirišča, zunanje zelene površine in podobni skupni deli. Novela SPZ-B je namesto skupne lastnine takšnih skupnih delov določila solastninski režim tako, da imajo na takšnih skupnih delih solastninsko pravico vsi etažni lastniki vseh večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin. Novela SZ-1E v prehodnih določbah določa rok enega

leta od uveljavitve tega zakona, v katerem so etažni lastniki s sporazumom dolžni skleniti sporazum o določitvi solastninskih deležev na takšnih skupnih delih. Ta rok (19. junij 2022) je že mimo, tako da sedaj lahko vsak etažni lastnik ali lastnik druge nepremičnine predlaga sodišču določitev teh deležev v nepravdnem postopku, če etažni lastniki niso sklenili sporazuma. Zakon je za primer neizpolnitve te obveznosti določil samo bolj ali manj navidezno sankcijo, da do določitve solastninskih deležev ostanejo ti skupni deli še naprej skupna lastnina vseh etažnih lastnikov oziroma lastnikov drugih nepremičnin in da do določitve solastninskih deležev sprejemajo odločitve etažni lastniki z ustrezno večino glede na vrsto posla v vsaki večstanovanjski stavbi ali drugi nepremičnini, seveda s potrebno večino glede na vrsto posla, kot jo sicer določa zakon. Zakon v zvezi s tem določa, da se do določitve solastninskih deležev pri delitvi stroškov upravljanja ti stroški delijo po neto površini posamezne stavbe, razen če med lastniki ni sklenjen drugačen dogovor.

Avtor je pri tem opozoril na zapletenost določanja solastninskih deležev, saj je v praksi še vedno pogosto vprašanje, kateri so sploh takšni skupni deli zaradi znanih neurejenih razmerij med lastniki ter tudi z občinami, ko gre za funkcionalna oziroma pripadajoča zemljišča tem stavbam. V pomoč pri določanju skupnih delov jim bodo sedaj že določena pripadajoča zemljišča po Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-2)<sup>5</sup> in Pravilniku o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč.<sup>6</sup> Ti podatki so že v katastrih stavb in jih etažni lastniki lahko uporabijo pri urejanju teh razmerij.

Upravljanje takšnih skupnih delov je praktično dvodomno, saj najprej glede na vrsto posla odločajo etažni lastniki v vsaki večstanovanjski stavbi oziroma lastniki druge nepremičnine, potem pa njihovi predstavniki v skupnem organu upravljanja, kar so lahko upravniki teh stavb ali nepremičnin ali pa drugi predstavniki kot neke vrste drugi "zgornji" dom. Takšen sistem je edino logičen in sledi naravi oziroma namenu rabe takšnega skupnega dela. Merilo za odločanje so seveda solastninski deleži, ki so sporazumno določeni, do sporazumne določitve teh deležev pa neto površine vsake stavbe (sedmi odstavek 23. člena SZ-1).

### **Posli rednega upravljanja in več kot 50-odstotna večina**

Nedvomno zelo pomembna novost je odločanje z nadpolovično večino glede na solastninske deleže, tudi ko gre za izboljšave, namenjene ohranjanju uporabnosti večstanovanjske stavbe za bivanje, kot sta zamenjava dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov stavbe ter prenova instalacij in opreme, in sicer še pred potekom pričakovane dobe trajanja, za kateri pa ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

Seveda takšne izboljšave ne smejo ovirati posameznih etažnih lastnikov pri izvajanju njihove lastninske pravice na pripadajočem posameznem delu. Doslej je bilo za takšne izboljšave potrebno več kot 75-odstotno soglasje etažnih lastnikov glede na njihove solastninske deleže, kar je zelo oviralo številne nujne izboljšave. Zakon zagotavlja ustrezno sodno varstvo preglasovanega etažnega lastnika.

Med posli rednega upravljanja, o katerih odločajo etažni lastniki z nad 50-odstotno večino, so z zakonom sedaj izrecno določeni tudi posli zavarovanja večstanovanjske stavbe ter vplačevanje dohodkov iz oddaje skupnih delov v najem v rezervni sklad. Na tem področju je bilo v praksi doslej veliko sporov in nejasnosti.

Opozoriti pa je treba na kratek prekluzivni rok za vložitev predloga preglasovanega etažnega lastnika, ki je en mesec oziroma največ tri mesece, če preglasovani lastnik ni vedel za sprejem takšnega sklepa in je bil sklep objavljen na oglasni deski (25.a člen SZ-1).

### **Odločanje s soglasjem treh četrtin etažnih lastnikov**

Enako pomembna novost je določena s spremembo prvega odstavka 29. člena SZ-1 glede odločanja z več kot tremi četrtinami etažnih lastnikov glede na solastninske deleže, ko gre za odločanje o gradbenih delih na skupnih delih večstanovanjske stavbe, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje po zakonu, ki ureja graditev. Za takšna dela je bilo doslej v SZ-1 določeno 100-odstotno soglasje etažnih lastnikov, kar je pogosto onemogočalo na primer vgradnjo dvigal ali druga dela za odpravo funkcionalnih ovir. Zakon sedaj določa, da je potrebno tričetrtinsko soglasje za naslednje odločitve:

- sklenitve in spremembe pogodbe o medsebojnih razmerjih,
- gradbena dela s pridobitvijo gradbenega dovoljenja,
- določitev upravnika, kjer po prvem odstavku 118. člena SPZ ni obvezna določitev upravnika.

### **Najem in odplačevanje posojil v breme rezervnega sklada (drugi odstavek 29. člena SZ-1)**

Z novelo ni bilo znižano dosedanje 100-odstotno soglasje vseh etažnih lastnikov glede najemanja in odplačevanja posojil v breme rezervnega sklada, kar so predlagali nekateri etažni lastniki, čeprav prav zahtevano 100-odstotno soglasje pogosto onemogoča najem posojil za nujno energetska prenovo večstanovanjskih stavb in odpravo arhitekturnih ovir, v kolikor je to povezano z najemom posojila v breme rezervnega sklada. Primerjalnopravni pregled ureditve odločanja etažnih

lastnikov o zadolževanju v breme rezervnega sklada<sup>7</sup> kaže, da nobena članica EU nima takšne ostre ureditve tega vprašanja, temveč ima posebne kvalificirane večine v različnih kombinacijah odstotka potrebne večine tako po solastninskih deležih kakor tudi glede na število etažnih lastnikov. Naša zakonodaja ostaja še naprej toga, čeprav gre pri energetske prenovi večstanovanjskih stavb za odločitev, ki je izrazito v javnem interesu zaradi vpliva na segrevanje in podnebne spremembe. Seveda je pri tem pogosto odprto vprašanje, da nekateri etažni lastniki zaradi premajhnih dohodkov ne zmorejo participirati pri takšnih prenovah. Eko sklad je v zadnjih letih objavil javni razpis za dodelitev subvencije takšnim etažnim lastnikom, kar je nedvomno nujen ukrep.

### **Stroški upravljanja in drugi stroški (obratovanja in vzdrževanja)**

Zakon je končno določil subsidiarno merilo za delitev in plačevanje stroškov upravljanja skupnih delov, če ni dosežen drugačen dogovor etažnih lastnikov, in sicer solastninske deleže. Takšna rešitev je ustrezna in je bila nujno potrebna, saj v številnih večstanovanjskih stavbah etažni lastniki nimajo sklenjene pogodbe o medsebojnih razmerjih ali sprejetih sklepov zbora etažnih lastnikov s potrebno več kot 75-odstotno večino. Država je v preteklosti sprejela več pravilnikov, ki urejajo merila za plačevanje posameznih vrst stroškov, kot na primer Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb,<sup>8</sup> ki je bil spremenjen z določbami SZ-1E,<sup>9</sup> ter Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov toplote v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.<sup>10</sup>

### **Spremembe in dopolnitve vsebine pogodbe o medsebojnih razmerjih (8. člen SZ-1E, 33. člen SZ-1)**

Z 8. členom SZ-1E se spreminja 33. člen doslej veljavnega zakona, ki sicer ureja vsebino pogodbe o medsebojnih razmerjih etažnih lastnikov tako, da vsebini te pogodbe, kot jo določa 116. člen Stvarnopravnega zakonika, dodaja še:

- način uporabe posebnih skupnih delov,
- posebne storitve, ki presegajo okvir obratovanja večstanovanjske stavbe (varovanje, sprejemna služba in podobno),
- način obveščanja etažnih lastnikov v zadevah upravljanja.

Takšna dopolnitev je sicer lahko smotrna ali celo potrebna glede na številne spore med etažnimi lastniki, kaj je vsebina te pogodbe, saj bi morali upoštevati, da v številnih večstanovanjskih stavbah etažni lastniki niso sklenili pogodbe o

medsebojnih razmerjih in bo treba zaradi tega to dopolnitev 33. člena razlagati široko tako, da se navedeni posli štejejo kot posli, za katerih sprejem je potrebna kvalificirana večina (več kot tričetrtnska po solastninskih deležih).

Z novim drugim odstavkom 33. člena pa je bila sprejeta t. i. negativna opredelitev, da zavarovanje večstanovanjske stavbe kot celote po tem zakonu ni vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih. Takšna določba sledi novi 7. točki prvega odstavka 25.a člena, ki določa, kaj se šteje za posle rednega upravljanja, o katerih odločajo etažni lastniki z nadpolovično večino po solastniških deležih. Žal niso bili sprejeti predlogi tako Združenja upravnikov GZS - ZPN kot tudi Slovenskega zavarovalniškega združenja, da postane obvezno zavarovanje stavbe kot celote za določano vrsto tveganj (požar, potres, civilna odgovornost iz naslova posesti stavbe), ki izvirajo iz obratovanja in vzdrževanja ter posesti stavb kot splošnega skupnega dela vseh etažnih lastnikov, določene druge vrste tveganj pa bi moral zavarovati vsak etažni lastnik sam (na primer izliv vode).

### **Odločanje etažnih lastnikov z podpisovanjem listine ali z elektronskim glasovanjem (9. in 11. člen SZ-1E, prvi odstavek 34. člena)**

Z 9. členom novele oziroma dopolnjenim prvim odstavkom 34. člena zakona se etažnim lastnikom omogoča tudi odločanje z elektronskim glasovanjem ter kombinirano glasovanje s podpisovanjem listine in elektronskim glasovanjem. To bo nedvomno omogočilo hitrejše in lažje odločanje etažnih lastnikov o poslih upravljanja tako za posle, o katerih se odloča z več kot polovično večino glede na solastninske deleže, kakor tudi za posle s potrebno več kot tričetrtnsko večino ali s soglasjem vseh etažnih lastnikov. Seveda mora biti elektronsko glasovanje izvedeno z varnim elektronskim podpisom, ne pa morda z običajno elektronsko pošto. Novi tretji odstavek 33. člena izrecno določa, da postopek odločanja s podpisovanjem listine ali elektronskim glasovanjem lahko vodi upravnik, nadzorni odbor ali eden ali več etažnih lastnikov.

Z novim 35.a členom se pri odločanju z elektronskim glasovanjem zahteva preveritev identifikacije etažnega lastnika ter sledljivost in varnost glasovanja. To lahko najboljše zagotovi ustrezna IT podpora takšnemu načinu glasovanja, za kar so nekateri upravniki že opremljeni, drugi pa bodo morali temu še slediti. Tudi ta novost in poenostavitev bosta nedvomno vplivali na večje vključevanje etažnih lastnikov v upravljanje, saj upravniki in etažni lastniki pogosto poročajo o nizki udeležbi etažnih lastnikov na zborih in njihovi nesklepčnosti ter nujnosti ponovnih sklicev zborov.

## **Obveščanje etažnih lastnikov o postopkih glasovanja z podpisovanjem listine (10. in 12. člen SZ-1E)**

S spremembo drugega odstavka 35. člena zakona je določeno, da je predlog, o katerem se odloča s podpisovanjem listine, sprejet, če v roku, ki ne sme biti daljši od treh mesecev od dneva objave predlaganega sklepa, na oglasni deski ali na mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom, podpiše potrebno število etažnih lastnikov glede na njihove solastninske deleže. Običajna praksa glede primerne mesta, dostopnega vsem etažnim lastnikom, je podpisovanje v prostorih upravnika ali hišnika.

Enako velja za ugotavljanje rezultata glasovanja, ki ga novi tretji odstavek 35. člena veže na skupno ugotovitev vodje postopka pisnega glasovanja in upravnika, ki nato zagotovi objavo tega rezultata na oglasni deski ali na drugem mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom, kar je običajno pisarna upravnika ali hišnika. Upravnik je dolžan poslati ugotovitev rezultata glasovanja tudi vsem etažnim lastnikom posameznih delov, oddanih v najem.

Pomembno je tudi, da tretji odstavek izrecno določa tudi javno in "strogo" določbo, da mora rezultat glasovanja, to je besedilo sklepa, vsebovati tudi seštevek solastninskih deležev, s katerim je bil posamezni sklep sprejet ali zavržen. Takšna natančnost ureditve je bila nujna, saj v številnih primerih upravniki oziroma "operativni upravniki" (hišniki) niso dovolj usposobljeni za pravilno in popolno vodenje zapisnikov. Vse bolj namreč prodira digitalizacija vodenja zapisnikov s programi, ki vsebujejo potrebno "tehnologijo" oziroma program, ki je že prilagojen zakonskim zahtevam glede načina glasovanja in ugotavljanja rezultatov glasovanja.

V številnih večstanovanjskih stavbah v tujini takšna glasovanja na zborih etažnih lastnikov vodijo notarji, kar zagotavlja, da so sprejeti sklepi določeni natančno in da notar s svojo udeležbo in strokovno pomočjo zagotovi zakonitost sprejetih sklepov. V naši državi upravniki in številni etažni lastniki večinoma nasprotujejo prisotnosti notarjev z utemeljitvijo, da gre za nepotrebne stroške.

### **Zbor etažnih lastnikov - 12. člen SZ-1E (tretji odstavek 36. člena)**

Obveznost sklica zbora etažnih lastnikov najmanj enkrat letno je veljala že doslej, z dopolnitvijo tretjega odstavka 36. člena pa se dodaja izjema v primeru višje sile, ko upravnik ni dolžan sklicati zbora etažnih lastnikov. Ta potreba se je pokazala v času epidemije covid-19, ko bi bilo celo nevarno sklicevati zборе etažnih lastnikov

(številni etažni lastniki tudi niso upoštevali obveznosti nošenja mask in drugih ukrepov).

### **Fiduciarni račun za vodenje sredstev rezervnega sklada (13. člen SZ-1E, 42. člen)**

S 13. členom SZ-1E oziroma 42. členom zakona je zakonodajalec vendarle določil rešitev, ki daje lastnikom večjo pravno varnost, to je ločeno vodenje sredstev rezervnega sklada od sredstev samega upravnika z obveznim vodenjem na fiduciarnem računu, in sicer ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo. Vendar je z drugim odstavkom omogočil tudi vodenje sredstev rezervnih skladov za več večstanovanjskih stavb na enem fiduciarnem računu, če se tako odločijo etažni lastniki v vsaki večstanovanjski stavbi. V takem primeru je dolžan upravnik zagotoviti ustrezno ločeno knjigovodsko evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo (t. i. "interni račun").

Zaradi pravne varnosti etažnih lastnikov je zakonodajalec v četrtem odstavku 42. člena določil, da se lahko vodi izvršba na sredstva rezervnega sklada samo do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki tiste večstanovanjske stavbe, zoper katere teče izvršba po knjigovodski evidenci upravnika o stanju sredstev posamezne večstanovanjske stavbe.

### **Upravljanje s sredstvi rezervnega sklada s soglasjem etažnih lastnikov (14. člen SZ-1E, tretji odstavek 43. člena)**

Glede upravljanja s sredstvi rezervnega sklada sta predlagatelj sprememb in dopolnitev zakona ter zakonodajalec žal ostala več kot samo na pol poti, saj spremenjeni tretji odstavek 43. člena zakona (14. člen SZ-1E) določa, da **etažni lastniki lahko sklenejo**, da upravnik izvaja izplačila iz rezervnega sklada le ob **potrditvi enega od etažnih lastnikov** ali njegovega namestnika, ki ju določijo s sklepom (zbor etažnih lastnikov ali s podpisovanjem listine). Sklep etažnih lastnikov mora upravnik v 15 dneh poslati banki, pri kateri je odprt fiduciarni račun.

Zakonodajalec je tako to nujno upravljavsko pristojnost in nalogo samo fakultativno ("lahko sklenejo") neobvezno in delno prenesel tudi na etažne lastnike, saj z njimi še vedno v osnovi upravlja upravnik, vendar pogojno tudi s soglasjem (potrditvijo) predstavnika etažnih lastnikov kljub vsem sicer znanim primerom hudih zlorab nekaterih upravnikov.

Predlagatelj sprememb in dopolnitev zakona in zakonodajalec ob tem žal tudi nista upoštevala zahteve Združenja upravnikov pri GZS-Zbornici za poslovanje z



nepremičninami in dela stroke,<sup>11</sup> da mora zakon določiti obvezno zavarovanje odgovornosti upravnika. Nepopolni podatki kažejo, da sredstva vseh rezervnih skladov večstanovanjskih stavb v Sloveniji znašajo več kot 100 milijonov evrov. Skoraj pregovorna nagnjenost dela slovenske državne uprave k našim "originalnim zakonodajnim rešitvam" v primerjavi z zakonodajo nekaterih drugih držav z mnogo daljšo prakso in tradicijo urejanja in izvajanja upravljanja etažne lastnine je tu še enkrat prišla do polnega izraza. Predlagatelj je v obrazložitvi zakona navedel, da je omogočena dodatna varnost etažnih lastnikov pri porabi sredstev rezervnega sklada z "načelom štirih oči", ko ima pooblaščen etažni lastnik (ali njegov namestnik) **možnost potrjevati** upravnikove naloge za izplačila iz rezervnega sklada, ne pa da mora upravnik obvezno dobiti soglasje. Tudi sicer je popolnoma nesprejemljiva osnovna rešitev, da s sredstvi rezervnega sklada upravlja upravnik, ne pa skupnost etažnih lastnikov in njeni organi, kot je to zakonsko urejeno v nekaterih drugih državah. Zakaj takšna hibridna "polrešitev", predlagatelj ni utemeljil.

#### **Doba imenovanja upravnika (17. člen SZ-1E, drugi odstavek 54. člena)**

S 17. členom je na novo in drugače kot doslej urejena doba imenovanja upravnika, saj je določeno (drugi odstavek 54. člena), da se sklene pogodba o opravljanju upravniških storitev za določen ali nedoločen čas. Pri tem zakon ne omejuje dobe imenovanja za določen čas, zakonodajalec pa tudi ni sprejel zahteve nekaterih združenj etažnih lastnikov, da mora zakon onemogočiti sklepanje pogodb o opravljanju upravniških storitev za nedoločen čas in da mora zakon določiti najdaljšo dobo imenovanja upravnika.

Zakonodajalec pa je primerljivo ureditvam nekaterih drugih držav<sup>12</sup> pri novih večstanovanjskih stavbah omejil pravico oz. možnost **določitve upravnika s strani investitorja največ na tri leta od izdaje uporabnega dovoljenja**. Takšna omejitev je seveda sprejemljiva, čeprav nekateri primerljivi zakoni (npr. avstrijski) vežejo čas imenovanega in delovanja prvega upravnika na določeno število prodanih stanovanj in s tem povezan nastanek skupnosti etažnih lastnikov.

#### **Inšpekcijsko nadzorstvo - odprava nepravilnosti upravnika (26. člen SZ-1E, novi 124.a člen)**

Z novim 124.a členom (26. člen SZ-1E) je dano izredno pooblastilo inšpekcijskemu organu, da upravniku naloži (odredi) odpravo ugotovljenih nepravilnosti ali kršitev v določenem roku. Novi 124.a člen zaradi dosedanjih nejasnosti pri izvajanju inšpekcijskega nadzora uresničevanja javnega interesa na stanovanjskem področju

določa upravnika kot inšpekcijskega zavezanca, kar je bilo v praksi doslej pogosto sporno.

Namen zakonodajalca je zagotoviti več reda in učinkovitosti pri upravljanju večstanovanjskih stavb tudi z zaostritvijo oziroma bolj doslednim in strogim nadzorom stanovanjskih inšpektorjev.

### **Prekrški upravnika (26. in 34. člen SZ-1E, 124.a člen)**

V zvezi z omenjeno novo določbo 124.a člena o prisilitvi izvršbe inšpekcijskega organa z denarnimi kaznimi upravniku je treba opozoriti na triindvajset vrst prekrškov upravnika po 171. členu zakona, ki določa globe od 5.000 do 125.000 evrov za upravnika in še dodatno globo od 800 do 2.000 evrov za odgovorno osebo pravne osebe, ki samostojno opravlja dejavnost ali odgovorno osebo samostojnega podjetnika posameznika. Ko gre za odreditev odprave nepravilnosti pri izvajanju pooblastil upravnika ali kršitev po novem 124.a členu, je treba v povezavi s tem opozoriti na novi 131.a člen, po katerem inšpekcijski organ opravi izvršbo odločb, izdanih po tem zakonu, s prisilitvijo z uporabo denarne kazni, ki jo določi inšpekcijski organ za vsakega inšpekcijskega zavezanca posebej. Torej, najprej se v primeru storitve enega od prekrškov iz 171. člena zakona izreče upravniku globa od 5.000 do 125.000 evrov, potem pa v primeru, da upravnik ne odpravi kršitve, sledi še ena ali večkratna dodatna denarna kazen kot ukrep, katerega namen je doseči izvršitev odredbe inšpekcijskega organa.

Ugotovimo lahko, da imajo inšpekcijski organi sedaj na razpolago učinkovitejši "arzenal" ukrepov proti upravnikom, seveda pa tudi proti etažnim lastnikom.

Vprašljiva v zvezi s tem pa je dokazana neučinkovitost inšpekcijskih organov, ko gre na primer za izrekanje globe od 500 do 1.200 evrov, ker etažni lastnik ni sklenil pogodbe o medsebojnih razmerjih in tudi ni predlagal sodišču, da izda odločbo po 182. členu zakona, ki bo namesto pogodbe uredila medsebojna razmerja etažnih lastnikov. Inšpekcijski organi že vseh skoraj 20 let utemeljujejo svojo neaktivnost in neučinkovitost na področju urejanja etažne lastnine in nadzora upravnikov s premajhnim številom inšpektorjev. Tako so etažni lastniki velikega števila večstanovanjskih stavb pravzaprav v začaranem krogu, katerega posledice so običajno prevelika nezainteresiranost in pasivnost pri uresničevanju njihovih pravic in obveznosti kot etažnih lastnikov. Prevladuje miselnost, da bodo namesto etažnih lastnikov stanovanjski inšpektorji urejali njihova medsebojna razmerja ter skrbeli za bolj učinkovito upravljanje in vzdrževanje večstanovanjskih stavb.

### **Izvršba s prisilitvijo (28. člen SZ-1E, novi 131.a člen)**

V zvezi s tem je potrebno posebej opozoriti na drugo pomembno novost zakona z novim 131.a členom, ki omogoča inšpekcijskemu organu zelo učinkovito "orodje" za zagotovitev izvršbe njegovih odločb, izdanih po tem zakonu, z izrekom denarne kazni, ki jo določi in izreče inšpekcijski organ za vsakega inšpekcijskega zavezanca posebej. Inšpekcijski zavezanec je po tem zakonu lahko vsak etažni lastnik ali upravnik, kakor tudi najemnik ali drug uporabnik stanovanja.

Prva denarna kazen se določi v znesku od 200 do 500 evrov, vse kasnejše denarne kazni pa se izrekajo dodatne kazni, dokler seštevek denarnih kazni ne doseže dvajsetkratnega najvišjega zneska iz 2. odstavka 131.a člena, torej 10.000 evrov. Takšne možnosti za doseganje izvršbe izdanih odločb so imeli že doslej inšpekcijski organi na področju graditve objektov po dosedanem Gradbenem zakonu (GZ)<sup>13</sup> (91. člen) in po novem Gradbenem zakonu, v katerem so zagrožene tudi zelo visoke denarne kazni (102. člen GZ-1).<sup>14</sup>

### **Rok za odprtje fiduciarnih računov (40. člen SZ-1E)**

Upravnik je dolžan odpreti fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada najkasneje v roku 1 leta od uveljavitve tega zakona (1. odstavek 40. člena SZ-1E), razen če etažni lastniki sprejmejo sklep o enotnem fiduciarnem računu upravnika, odprtem za vodenje sredstev rezervnega sklada več večstanovanjskih stavb. Razmeti je, da bi morali v takšnem primeru sprejeti sklepe o vodenju sredstev na enotnem računu upravnika etažni lastniki več večstanovanjskih stavb prav tako v roku enega leta od dneva uveljavitve tega zakona, sicer bo v nasprotnem primeru lahko popolnoma izigran namen uvedbe obveznega vodenja sredstev rezervnega sklada na fiduciarnem računu, kar pomeni v vsakem primeru obveznost ločenega vodenja teh sredstev od transakcijskega računa upravnika. Upravniki so bili torej pred nalogo v enem letu, to je do 10. junija 2022:

- ali odpreti ločene fiduciarne račune za vsako večstanovanjsko stavbo,
  - ali dobiti sklepe etažnih lastnikov s potrebno večino vseh večstanovanjskih stavb, ki jih upravljajo,
  - ali pa odpreti ločene fiduciarne račune za večstanovanjske stavbe, v katerih se etažni lastniki niso odločili za enoten račun upravnika, za druge po pridobitvi sklepa zborov etažnih lastnikov ali s podpisovanjem listine za enoten fiduciarni račun.
- Z zakonom je še posebej določen obvezen prenos sredstev rezervnega sklada posamezne večstanovanjske stavbe na fiduciarni račun v sedmih dneh po izteku

depozitne pogodbe, če so bila na dan uveljavitve tega zakona vezana v banki na podlagi depozitne pogodbe.

Zaradi bližnjega izteka zakonskega roka za začetek obveznega vodenja sredstev rezervnega sklada na ločenih ali enkratnem fiduciarnem računu bo zanimivo in pomembno vprašanje, ali bo pristojni inšpektorat v krajšem času po izteku roka preveril, ali so upravniki vseh večstanovanjskih stavb izvršili to obveznost. Glede možnega običajnega izgovora, da jih je premalo, bi za takšne finančni nadzor lahko država uporabila finančne inšpektorje FURS-a, razen, če bodo spet nastali znani kompetenčni spori, kdo za kaj ni pristojen in odgovoren.

V zvezi s tem je potrebno opozoriti pristojne državne organe, pa tudi etažne lastnike na precedenčno odločitev (sklep) Vrhovnega sodišča Republike Slovenije,<sup>15</sup> da država odškodninsko odgovarja oškodovancu, če državni organ (inšpektorat) ni preprečil nezakonitega delovanja investitorja in projektanta večstanovanjske stavbe, ki so dokončali njeno gradnjo kljub prepovedi nadaljnje gradnje z odločbo pristojnega inšpektorja. Ta je dolžan potem tudi nadzorovati izvršitev njegove odločbe in zagotoviti njeno izvršitev z uporabo ukrepov, ki mu jih omogoča zakon (v danem primeru Gradbeni zakon, v primeru sredstev rezervnega sklada pa SZ-1E).

#### **Uskladitev in izdaja izvršilnih predpisov (50. člen SZ-1E)**

Pravočasno sta bila sprejeta: Uredba o javnem najemu stanovanj<sup>16</sup> in Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih.<sup>17</sup>

Z zamudo več kot štirih mesecev pa so bile sprejete spremembe in dopolnitve Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb,<sup>18</sup> ki bi prav tako morale biti sprejete v šestih mesecih od uveljavitve tega zakona (10. decembra 2021).

#### **Prenehanje veljavnosti Zakona o poslovnih storitvah in poslovnih prostorih (52. člen SZ-1E)**

Z dnem uveljavitve tega zakona je končno po skoraj 48 letih (objavljen je bil ob sprejemu v Uradnem listu SRS, št. 18/74) prenehal veljati Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih. Opozoriti pa je seveda potrebno, da prenehanje tega zakona za urejanje poslovnih in pravnih razmerij glede najema poslovnih stavb in poslovnih prostorov velja samo za nove posle zakupa oziroma najema, še naprej pa se uporablja za pogodbe, sklenjene na njegovi podlagi pred uveljavitvijo tega zakona, torej pred 10. julijem 2021. Za urejanje razmerij najema ali zakupa poslovnih stavb in

poslovnih prostorov tako od dneva uveljavitve tega zakona tako veljajo določbe Obligacijskega zakonika (OZ).<sup>19</sup>

Še pred sprejemom SZ-1E so zaradi zakonske začasne prepovedi uporabe poslovnih stavb in prostorov v okviru proti epidemičnim ukrepov zaradi pandemije COVID-19 strokovnjaki in zlasti najemniki opozarjali Vlado RS tako na velike probleme zaradi neustreznih določb takrat še veljavnega Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, kakor tudi Obligacijskega zakonika, ki ne ureja položaja najemodajalca ali zakupodajalca in najemnika ali zakupnika v primeru izrednih dogodkov. Vložena je bila zakonodajna pobuda Slovenskega nepremičninskega združenja - FIABCI Slovenija v aprilu 2021, da se z zakonom sprejme enaka ureditev tega položaja, kot je bila določena v členih § 1104, § 1105 in § 1108 Občega državlanskega zakonika iz leta 1811 in v Civilnem kodeksu Republike Avstrije (1104-1107. člen).<sup>20</sup>

Vlada RS te pobude ni sprejela, Ministrstvo za pravosodje pa je v odgovoru na to pobudo soglašalo, da je sedanja ureditev v Obligacijskem zakoniku pomanjkljiva iz naslednjih razlogov:

- 1.** OZ izrecno ne ureja položaja pogodbenih strank pri zakupu oziroma najemu poslovnih prostorov niti za primer višje sile niti izrednih dogodkov, kot so epidemija, poplave, vojni dogodki in podobni.
- 2.** Ureditev pravnega položaja glede na spremenjene okoliščine (116. člen OZ), prav tako ne rešuje takšnega položaja, kot je nastopil z oblastno začasno prepovedjo uporabe poslovnih prostorov zaradi izrednih dogodkov, kot je npr. epidemija COVID-19, saj mora najemnik v primeru, da se ne more z najemodajalcem dogovoriti o spremembah pogodbe zaradi spremenjenih okoliščin predlagati spremembo pogodbe sodišču, ta pa lahko samo predlaga poravnavo med pogodbenima strankama ali pa jo razveže zaradi izjalovljenega namena sklenitve pogodbe, čeprav to pogosto sploh ni v interesu niti ene niti druge pogodbene stranke.
- 3.** Ministrstvo za pravosodje je zagotovilo, da bo preučilo po prenehanju ukrepov začasne delne ali celotne prepovedi uporabe poslovnih prostorov nujnost sprememb in dopolnitev OZ, vendar doslej še ni pripravilo nobene strokovne podlage za začetek postopka sprememb in dopolnitev OZ zaradi spremenjenih okoliščin, kot so izredni dogodki.<sup>21</sup>

Opombe:

<sup>1</sup> Ur. l. RS, št. 90/21.

<sup>2</sup> Predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah SZ-1E (EVA: 2020-2550-0053 z dne 21. decembra 2020).

<sup>3</sup> Prav tam.

<sup>4</sup> Ur. l. RS, št. 23/20.

<sup>5</sup> Ur. l. RS, št. 61/17.

<sup>6</sup> Pravilnik o metodologiji za masovni zajem poseljenih zemljišč (Ur. l. RS, št. 8/20).

<sup>7</sup> Študija Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih (Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti Univerze v Ljubljani, januar 2017).

<sup>8</sup> Ur. l. RS, št. 52/22.

<sup>9</sup> Ur. l. RS, št. 60/09.

<sup>10</sup> Ur. l. RS, št. 82/15.

<sup>11</sup> Op. cit. št. 7.

<sup>12</sup> Prav tam.

<sup>13</sup> Ur. l. RS št. 61/17 in nasl.

<sup>14</sup> Ur. l. RS št. 199/21.

<sup>15</sup> Sklep Vrhovnega sodišča RS št. II Ips 51/2021 z dne 21. julija 2021.

<sup>16</sup> Ur. l. RS št. 197/21.

<sup>17</sup> Ur. l. RS št. 153/21.

<sup>18</sup> Ur. l. RS št. 52/22.

<sup>19</sup> Ur. l. RS št. 97/07 - UPB in nasl.

<sup>20</sup> Pobuda SNZ - FIABCI Slovenija objavljena na spletni strani 4. aprila 2020. Glej tudi: **Gerbec, F.**, in **Geisler, R.**: Najemi in zakupi poslovnih prostorov, PP, št. 20-21/2020, str. 6-9; **Skubic, Z.**: Najemnine med epidemijo: ali v Sloveniji še velja pravno pravilo paragrafa 1104 ODZ?, PP, št. 20-21/2020, str. 10-12.

<sup>21</sup> Dopis Ministrstva za pravosodje št. 007-83/2020/237 z dne 20. maja 2020, SNZ - FIABCI Slovenija.