

Pravna praksa št. 43, 2022 Stanovanjski zakon z novelo SZ-1E

Avtor: **mag. Tina Podgornik**, mag. pravnih znanosti, odvetnica v Odvetniški družbi Velkaverh, Štravs, Podgornik o.p., d.o.o.

Datum objave: 17.11.2022

Rubrika: [KNJIGE](#)

Področje: [Kultura in umetnost](#); [Stanovanjska razmerja, poslovne stavbe in prostori](#)

Citat: Podgornik Tina, Stanovanjski zakon z novelo SZ-1E, Pravna praksa, št. 43, 2022, str. 31-32.



19. junija 2021 se je uveljavila zadnja novela Stanovanjskega zakona (SZ-1),¹ in sicer novela SZ-1E.² Gre za najboljšežnejšo spremembo SZ-1 doslej, s katero je med drugim prenehal veljati tudi Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSP).³

Osnovna načela in koncepti SZ-1 se z novelo ne spreminjajo, kljub temu pa ta prinaša nekaj pomembnih sprememb in novosti, ki so v velikem delu poskus rešitve neustreznosti zakonskih določb, ki se kaže v razhajanju med zasnovo v zakonu in dejansko izvedbo v praksi. Navedeno je jasno in sistematično predstavljeno v knjigi *Stanovanjski zakon z novelo SZ-1E*⁴ z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom (avtor slednjega je **Klemen Drnovšek**), del knjige pa sta tudi dve uredbi in pravilnik,⁵ kar bralcu omogoča seznanitev s pomembnejšimi podzakonskimi akti, na katere se SZ-1 sklicuje.

Avtor v uvodnih pojasnilih najprej pojasni predlagateljevo oceno stanja in razloge za sprejetje novele SZ-1E, v nadaljevanju pa širše opiše in pojasni vse spremembe, ki jih novela prinaša. Uvodoma, zlasti pa tudi pri pomembnejših spremembah, ki jih uvaja novela, v bistvenem predstavi tudi primerjalnopravno ureditev v nekaterih drugih evropskih državah. Uvodna pojasnila sledijo vrstnemu redu določb, kot si sledijo v noveli.

V njej je nova ureditev pravice in obveznosti upravljanja skupnega dela, ki je namenjen rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin. Novela na novo določa, da je lahko upravnik tudi eden od etažnih lastnikov, vendar le v večstanovanjski stavbi, v kateri ni obvezna ustanovitev rezervnega sklada. Na novo in drugače je urejena tudi doba imenovanja upravnika, saj je določeno, da se pogodba o opravljanju upravniških storitev sklene za določen ali nedoločen čas, časovno omejitev pa je zakon določil le glede pravice imenovanja upravnika s strani investitorja. Avtor utemeljeno opozarja na

resne pomanjkljivosti upravniškega sistema pri nas, še posebej glede na rešitve primerljivih ureditev drugih držav.

V praksi je zelo dobrodošla sprememba ureditve glede potrebne večine solastnikov pri odločanju o izboljšavah stavbe, vezanih na napredek tehnike in na zamenjavo dotrajanih konstrukcij večstanovanjskih stavb. Slednje se po novem šteje za posle rednega upravljanja, za katere zadostuje 50-odstotna večina solastnikov (pred novelo je bila zahtevana 75-odstotna večina). Gre predvsem za izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. Za odločanje o vseh gradbenih delih, za katera je gradbeno dovoljenje potrebno, pa je treba doseči 75-odstotno večino etažnih lastnikov. Soglasje vseh etažnih lastnikov je še naprej zahtevano na primer za spremembo namembnosti stanovanja v poslovni prostor.

Z novelo je dopolnjena ureditev sklepanja pogodb o medsebojnih razmerjih etažnih lastnikov ter spremenjena in dopolnjena vsebina pogodbe. Ena od rešitev novele, ki jo praksa pozdravlja, je gotovo uzakonitev ločenega vodenja sredstev rezervnega sklada od sredstev samega upravnika z obveznim vodenjem na fiduciarnem računu, kar lastnikom zagotovo daje večjo pravno varnost. Zakon določa vodenje teh sredstev na ločenih fiduciarnih računih za vsako večstanovanjsko stavbo posebej, vendar omogoča tudi vodenje sredstev rezervnih skladov za več večstanovanjskih stavb na enem fiduciarnem računu, če se tako odločijo etažni lastniki v vsaki večstanovanjski stavbi.

Pomembna novost v SZ-1 je možnost najemodajalca, da najemniku v primeru neplačila najemnine ali stroškov, ki jih je dolžan plačati, neposredno odpove najemno pogodbo, brez postopka na sodišču, z vročitvijo odpovedi in zahtevo za izpraznitev stanovanja. Najemodajalec lahko zdaj doseže odpoved najemne pogodbe po izvensodni poti, predvsem pa v krajšem času. Avtor natančno pojasni tudi, kakšna mora biti vsebina takšne odpovedi in pravilen način njene vročitve. Najemodajalec ima pravico pri sodišču zahtevati izpraznitev stanovanja, če ga najemnik ne izprazni v skladu z vročeno odpovedjo. Pri obravnavanju zahteve za izpraznitev se uporablja določba 431. člena Zakona o pravnem postopku (ZPP)⁶ o plačilnem nalogu. Glede zunajsodnega odpovedovanja najemnih pogodb avtor dodatno opozarja na nejasnosti glede uporabe te možnosti pri pogodbah, sklenjenih do dneva uveljavitve novele, v povezavi s prepovedjo retroaktivnosti.

Z novelo je uvedena nova oblika državne pomoči in intervencije na stanovanjskem trgu, in sicer javni najem stanovanj. Slednji je eden od ukrepov, ki stremi k povečanemu obsegu najema stanovanj za ranljive skupine prebivalstva (zlasti mlade in mlade družine), na drugi strani pa skuša spodbujati uporabo nezasedenih stanovanj. Glede na novost instituta avtor najprej obširneje pojasni primerjalnopravno izvedbo javnega najema stanovanj ter cilje stanovanjskih in socialnih politik v Evropski uniji, nato pa podrobno predstavi veljavno zakonsko ureditev javnega najema stanovanj, od namena instituta, njegovega financiranja, trajanja, pridobitve stanovanj, razmerij med skladom in lastnikom ter med skladom in podnajemniki vse do odpovedi najemne pogodbe.

Z dnem uveljavitve novele je prenehal veljati ZPSPP iz leta 1974, ki je že dalj časa veljal za zastarelega in preživetega. Prenehanje njegove uporabe za urejanje

poslovnih in pravnih razmerij glede najema poslovnih stavb in poslovnih prostorov velja samo za nove posle zakupa oziroma najema, sklenjene v času od uveljavitve novele. Za ta nova razmerja se po novem uporablja Obligacijski zakonik (OZ).⁷ Avtor uvodnih pojasnil v povezavi s tem pojasni tudi (nesprejete) predloge za dopolnitev OZ, ki ne ureja položaja najemodajalca in najemnika v primeru izrednih dogodkov, kar se je kot problematično pokazalo zlasti ob epidemiji koronavirusne bolezni, ko je nastopila začasna prepoved uporabe poslovnih prostorov.

Pomembnih novosti v SZ-1 je še več, med njimi je na primer nov člen SZ-1, ki opredeljuje posle rednega upravljanja, natančneje so urejene osnove in merila za plačevanje stroškov, ki izvirajo iz obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe, uvedena je obvezna revalorizacija neprofitnih najemnin in njihovo letno prilagajanje rasti cen življenjskih potrebščin, povečano je subvencioniranje neprofitnih najemnin, določena je predkupna pravica Stanovanjskega sklada Republike Slovenije v primeru prodaje stavbnih zemljišč v lasti občine, namenjenih gradnji večstanovanjskih stavb, občutno je povečana tudi možnost tega sklada za zadolževanje (z 10 na 40 odstotkov vrednosti poslovnega sklada).

Glede na obseg in mnoge spremembe, ki jih prinaša novela SZ-1E, predstavlja recenzirano delo zelo koristen pripomoček za razumevanje ne le sprememb, ki jih avtor pregledno pojasni, temveč tudi za razumevanje razlogov, ki za temi spremembami stojijo, ter razumevanje celotnega konteksta drugih določb, na katere spremembe vplivajo. Recenzirano delo v veliki meri prikaže tudi praktični vpliv sprememb, ki jih prinaša novela, kar je pri zakonu, ki vpliva na veliko število pravnih razmerij, gotovo zelo koristno.

Opombe:

¹ Ur. l. RS, št. 69/03 in nasl.

² Ur. l. RS, št. 90/21.

³ Ur. l. SRS, št. 18/74 in nasl., ter Ur. l. RS, št. 32/00 in nasl.

⁴ **Gerbec, F.:** Stanovanjski zakon z novelo SZ-1E, Lexpera d.o.o. (GV Založba), Ljubljana 2022, 300 strani. Cena: 156 evrov.

⁵ Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj, Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin ter Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb.

⁶ Ur. l. RS, št. 73/07 in nasl.

⁷ Ur. l. RS, št. 97/07 in nasl.