



**Boštjan Udovič,**  
univ. dipl. pravnik,  
direktor GZS –  
Zbornice za poslovanje  
z nepremičninami

Leta 2019 je Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo predlog novega Stanovanjskega zakona (SZ-2).<sup>1</sup> Venda je bil pripravljen pravzaprav brez sodelovanja strokovne in laične javnosti in sledil je neuspeh v zakonodajnem postopku. Stroka in zainteresirana javnost sta takrat dokončno spoznali, da bo izjemno težko doseči politično soglasje glede celovite reforme stanovanjske zakonodaje, zato z nekaterimi nujnimi spremembami ni bilo mogoč več čakati. Ob nastopu nove vlade je zato Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS ponovno pozvali novega ministra k pripravi nujnih sprememb SZ-1,<sup>2</sup> ki bi odpravile nekatere največje težave, pri čemer bi se poveljaviti teh sprememb lahko začela pripravljati celovita reforma. Prvi osnutek novele SZ-1E je nastal 21. julij 2020 in je dejansko obravnaval le najbolj pereča vprašanja; s katerimi se ne da več odlašati.

## Kaj spreminja predlog novele Stanovanjskega zakona (SZ-1E)

Najpomembnejše je vprašanje neprofitnih najemnin, za katere v veljavnem zakonu ni bila predvidena revalorizacija, zato so te realno ostale na ravni iz leta 2003.<sup>3</sup> Od takrat so zato lastniki stanovanj z neprofitno najemnino izgubili ogromno sredstev, posledično je precej upadlo tudi število stanovanj, saj interesa za gradnjo ali obnovo preprosto ni bilo.

Po zaključeni javni obravnavi in medresorskem usklajevanju je Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo popravljen predlog zakona, ki ga je Vlada RS potrdila na 47. redni seji dne 7. januarja 2021. Po začetku zakonodajnega postopka v Državnem zboru<sup>4</sup> se nakazuje realna možnost, da bi bil predlog SZ-1E v doglednem času sprejet. Zdaj lahko podrobneje analiziramo vsebino predloga in že v tej fazi opozorimo na nekatere nedoslednosti, ki jih je še mogoče odpraviti. Ne glede na to lahko zatrdimo, da stroka zelo podpira sprejetje zakona, saj pomeni pomemben korak k normalizaciji slovenske stanovanjske politike. To ne nazadnje izhaja tudi iz razprave na lanskem posvetu Poslovanje z nepremičninami, ki je potekal od 11. do 13. novembra.

V nadaljevanju obravnavam posamezne rešitve, ki jih prinaša predlog zakona, in predstavljam pomisleke stroke.

### Ocena stanja in razlogi za sprejetje

Obrazložitev predloga Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E)<sup>5</sup> (v nadaljevanju: predlog novele) navaja zelo podobne razloge, kot jih že dolgo poudarja stroka. Predlagane rešitve imajo podlago v akcijskem načrtu Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP 15-25),<sup>6</sup> hkrati pa sledijo zavezam Koalicijske pogodbe o sodelovanju v Vladi Republike Slovenije 2020–2022. V oceni stanja pripravljavci opozarjajo predvsem na pomanjkanje javnih najemnih stanovanj, kar izjemno slabo vpliva na dostopnost primernih stanovanj. Pri tem se sklicujejo na ugotovitve ReNSP 15-25, pri čemer velja poudariti, da je

v tem trenutku položaj še slabši, kot je bil ob njenem sprejemanju. Kot drugi problem, ki narekuje predlagane spremembe, tudi pripravljavci izpostavljajo občutno podcenjeno višino neprofitne najemnine. Pri upravljanju več stanovanjskih stavb med ključnimi razlogi za predlagane spremembe izpostavljajo nekatere ekscesne primere iz bližnje preteklosti, pri čemer posebej omenjajo medijsko odmeven primer družbe Atrij iz Celja, in dejstvo, da je večji del stanovanjskega fonda v Sloveniji starejši in je zato potreben temeljite obnove ali celo rekonstrukcije. A to zahteva poenostavitve pri odločanju etažnih lastnikov, saj je ravno to glavni razlog, da številne stavbe že daj časa ostajajo neurejene.

### Poglavitne rešitve – upravljanje

#### Poenostavljeno odločanje etažnih lastnikov

Poenostavitev odločanja etažnih lastnikov obravnavajo 4., 5. in 6. člen predloga novele. Ta se izraža predvsem v zniževanju potrebnih soglasij etažnih lastnikov za nekatere najpomembnejše odločitve in tudi v poenostavitvah samega načina odločanja. Določba 4. člena se nanaša na spremembo veljavnega 25. člena SZ-1, z njo pa se predvsem nekoliko jasneje opredeljuje pojem poslov rednega upravljanja. S predlagano spremembo se posli rednega upravljanja delijo na posle obratovanja in posle vzdrževanja. Določba drugega odstavka spremenjenega 25. člena po novem ne vsebuje več eksemplifikativnega navajanja določenih poslov rednega upravljanja (določitev ter razrešitev upravnika in nadzornega odbora ter oddajanje skupnih delov in najem), saj je v ta namen predviden povsem nov 25.a člen (5. člen predloga), ki primeroma navaja bistveno širši nabor poslov rednega upravljanja.

Bistveno je spremenjena določba četrtega odstavka 25. člena SZ-1, ki podrobneje opredeljuje posle vzdrževanja večstanovanjske stavbe. Predlagana sprememba je posledica spremembe gradbene zakonodaje.<sup>7</sup> Z njo se med posle vzdrževanja večstanovanjske stavbe in s tem

<sup>1</sup> EVA: 2018-2550-0117.

<sup>2</sup> Ur. l. RS, št. 69/03 in nasl.

<sup>3</sup> Nominalno pa na ravni iz leta 2006, saj so se do prevzema evra nominalno usklajevale zaradi tečajnih razlik.

<sup>4</sup> Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, EPA: 1621-VIII, prva obravnava, <[https://www.dz-rs.si/wps/portal/Home/deloDZ/zakonodaja/izbranaZakonAkt?uid=202605C7F8F31135C125865A0032A589&db=pre\\_zak&mandat=VIII&tip=doc](https://www.dz-rs.si/wps/portal/Home/deloDZ/zakonodaja/izbranaZakonAkt?uid=202605C7F8F31135C125865A0032A589&db=pre_zak&mandat=VIII&tip=doc)>.

<sup>5</sup> <<https://imss.dz-rs.si/IMIS/ImisAdmin.nst/ImisnetAgent?OpenAgent&2&DZ-MGS-01/d8cebb58dc619a359fc6d7a4768a9e5c9e5b2672137e50a95392d64c8737c240>>.

<sup>6</sup> Ur. l. RS, št. 92/15.

<sup>7</sup> Gradbeni zakon (Ur. l. RS, št. 61/17 in nasl.) vzdrževanje objekta opredeljuje kot dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti objekta, ter izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjave posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter instalacijske preboje.

med posle rednega upravljanja uvrščajo tudi izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. Za takšne izboljšave je bilo do zdaj potrebno tričetrtinsko soglasje etažnih lastnikov, kar je bilo v praksi zaradi objektivnih razlogov izjemno težko doseči. Z uvrstitvijo teh del med posle rednega upravljanja bo odločanje o njih bistveno lažje. Zaradi znižanja potrebnega soglasja etažnih lastnikov pa predlog zakona predvideva tudi dodatno pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika, ki bo lahko sprejeti sklep izpodbijal v nepravdnem postopku.

Zelo pomembna je tudi izrecna navedba, da med posle vzdrževanja spada priprava projektne dokumentacije, ki je potrebna za izvedbo vzdrževanja.<sup>8</sup> Med posle vzdrževanja spada tudi vgradnja dodatnih delilnikov, merilnikov ali odštevalnih števecov v večstanovanjski stavbi, ki omogočajo posredno določanje deležev za porabljeno toploto, toplo in hladno vodo v posamezni obračunski enoti.

### Kaj so posli rednega upravljanja?

Kot rečeno, so pripravljavci predloga novele želeli posle rednega upravljanja določiti bistveno natančneje, saj ti v vsakodnevni praksi povzročajo največ sporov in nesoglasij. Posledično predlog predvideva nov 25.a člen, ki primeroma navaja kar 12 poslov rednega upravljanja. Delno gre za jasnejši zapis dosedanjih poslov rednega upravljanja, kar je vsekakor pozitivno, po drugi strani pa so izrecno našteji nekateri novi posli rednega upravljanja.

Mednje naj bi se po novem uvrstilo tudi odločanje glede zavarovanja večstanovanjske stavbe kot celote. To je namreč do zdaj veljalo za posel, ki presega redno upravljanje, kar je v praksi povzročalo težave pri sklepanju zavarovanj. Zato je veliko večstanovanjskih stavb povsem nezavarovanih.<sup>9</sup>

Opozoriti velja tudi na spremembo 33. člena SZ-1 (8. člen predloga), s katero se iz vsebine Pogodbe o medsebojnih razmerjih izrecno izvzema zavarovanje stavbe kot celote, kar pomeni odklon od siceršnje vsebine pogodbe, ki je določena v Stvarnopravnem zakoniku (SPZ).<sup>10</sup> Opozoriti moram tudi na določbo 39. člena predloga, ki določa, da se odločitve glede zavarovanja večstanovanjske stavbe kot celote štejejo med posle rednega upravljanja, ne glede na morebitna drugačna določila pogodb o medsebojnih razmerjih, ki so sklenjene pred uveljavitvijo zakona.

V novem 25.a členu se zaradi zniževanja soglasij oziroma umeščanja nekaterih novih odločitev etažnih lastnikov med posle rednega upravljanja predvideva dodatno pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika. Ta lahko v nepravdnem postopku zahteva razveljavitev posameznega sklepa, vendar le glede poslov, ki obsegajo vgraditev novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja ter razveljavitev sprejetega načrta vzdrževanja v delu, ki določa vgraditev novih naprav, ali opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja.<sup>11</sup> Dodatna zaščita preglasovanih etažnih lastnikov je sicer dobrodošla, a se v stroki pojavljajo pomisleki, da bi to lahko vodilo v zmanjšanje učinkovitosti odločanja etažnih lastnikov, kar je osnovni cilj omenjenih sprememb.<sup>12</sup>

Lažjemu sprejemanju odločitev etažnih lastnikov je namenjena tudi predvidena sprememba 29. člena SZ-1 (6. člen predloga). Z njo se med posle, ki presega redno upravljanje in za katere se zahteva soglasje več kakor treh četrtin etažnih lastnikov glede na solastniške deleže, uvršča tudi odločanje o vseh gradbenih delih

na skupnih delih večstanovanjske stavbe, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje po zakonu, ki ureja graditev, razen spremembe namembnosti, za katero bo še vedno nujno pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov. S tem bi omogočili lažjo izvedbo nekaterih gradbenih posegov, za katere se je zdaj (v skladu z določbo drugega odstavka 29. člena) zahtevalo soglasje vseh etažnih lastnikov, kar je bilo marsikdaj nemogoče doseči.<sup>13</sup>

Med posle, ki presega redno upravljanje, se s predlagano spremembo uvršča tudi odločanje etažnih lastnikov o določitvi upravnika v stavbah, v katerih sicer upravnik ni obvezen. To je vsebinsko manjša, a kljub temu izredno pomembna sprememba, saj se številni etažni lastniki v manjših objektih srečujejo s slabim upravljanjem svojih stavb in njihovo posledično neurejenostjo ter propadanjem oziroma izgubljanjem vrednosti.

### Soglasje etažnih lastnikov za najem posojila v breme stanovanjskega sklada

Veliko težavo za izvajanje nekaterih investicij v večstanovanjskih stavbah utegne pomeniti predlog spremembe drugega odstavka 29. člena, s katero se izrecno določa, da je soglasje vseh etažnih lastnikov potrebno tudi za najem in odplačevanje posojila v breme rezervnega sklada. Ostaja namreč dejstvo, da v številnih večstanovanjskih stavbah etažni lastniki v rezervnih skladih nimajo zbranih dovolj sredstev za izvedbo nekaterih nujnih investicij. Čeprav se bodo v skladu s predlagano spremembo za izvedbo takšnih del lahko odločili s tričetrtinsko večino po solastniških deležih, investicije kljub temu ne bodo mogli izvesti zaradi pomanjkanja sredstev. Pripravljavci predloga tako po mnenju stroke neupravičeno vztrajajo pri soglasju vseh etažnih lastnikov za najem kredita v breme rezervnega sklada, še posebej zato, ker je obvezni prispevek v rezervni sklad že zakonsko določena obveznost vsakega etažnega lastnika. Tudi prakse iz tujine kažejo na to, da tako visokega standarda druge države ne poznajo.<sup>14</sup>

Do zdaj so etažni lastniki ta problem reševali na druge načine (npr. odkup terjatev), a obstaja nevarnost, da v prihodnje zaradi izrecnega zapisa v spremenjenem drugem odstavku 29. člena SZ-1 to ne bo več mogoče. S tem bi pri nekaterih najpomembnejših investicijah v večstanovanjskih stavbah s predlaganimi spremembami izničili učinek nižanja potrebnih soglasij.

Zaradi siceršnjega nižanja potrebnih soglasij za določene odločitve se tudi v spremenjenem 29. členu SZ-1 uvaja dodatno pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika, ki bo posamezni sklep lahko izpodbijal po postopku, ki je predviden v novem 25.a členu.

V sklop rešitev, ki naj bi poenostavile odločanje etažnih lastnikov, nedvomno lahko štejemo tudi uvedbo elektronskega odločanja, ki ga urejata spremenjeni 34. člen SZ-1 (9. člen predloga) in novi 35.a člen SZ-1 (11. člen predloga). Potreba po tem se je zelo nazorno pokazala tudi med sedanjo epidemijo, ko so imeli etažni lastniki in upravniki velike težave s sprejemanjem odločitev po predvidenih postopkih. Medtem ko se v spremenjenem 34. členu SZ-1 le določa dodatna možnost odločanja etažnih lastnikov z elektronskim odločanjem, je to podrobneje urejeno v novem 35.a členu.<sup>15</sup> Določba prvega odstavka novega 35.a člena določa, da morajo biti, kadar se odloča z elektronskim glasovanjem, omogočene preveritev identifikacije (istovetnosti) etažnega lastnika ter sledljivost in varnost glasovanja. To torej velja le za etažne lastnike, ki na ta način odločajo.<sup>16</sup> Posebej pomembna je tudi določba prvega odstavka

<sup>8</sup> V praksi so se etažni lastniki in upravniki pogosto srečevali s težavo, saj teh stroškov zaradi nejasne zakonodaje in različnih tolmachenj niso mogli kriti iz sredstev rezervnega sklada. Položaj je bil še bolj zapleten zato, ker je na drugi strani Eko sklad za prijavo na svoje razpise zahteval pripravo projektne dokumentacije, ki je tudi po naravi stvari sestavni del samega posla. Priprava projektne dokumentacije je pogosto tudi precejšen strošek, zato so bili etažni lastniki zelo nezadovoljni. S predlagano spremembo bo ta dilema v praksi končno odpravljena.

<sup>9</sup> Na Združenju upravnikov nepremičnin smo si sicer vseskozi prizadevali, da bi bilo zavarovanje večstanovanjske stavbe za najpomembnejša tveganja obvezno, kar je pogosta praksa tudi v tujini (Nemčija, Belgija, Nizozemska, Poljska, Italija, Avstrija, Švedska, Portugalska idr.), vendar s tem predlogom do SZ-1E nismo bili uspešni. Gotovo bo treba ob pripravi celovite reforme ponovno razmisliti tudi o uvedbi obveznega zavarovanja stavbe kot celote.

<sup>10</sup> Ur. l. RS, št. 87/02 in nast.

<sup>11</sup> Sodišče bo sklep razveljavilo, če bo ugotovilo, da bi se s posegom iz izpodbijanega sklepa ali iz izpodbijanega dela sprejetega načrta vzdrževanja postbšal posamezni del etažnega lastnika ali bi stroški izvršitve izpodbijanega sklepa ali iz izpodbijanega dela sprejetega načrta vzdrževanja zani pomenili preveliko breme. A sodišče sklepa ne bo moglo razveljaviti, če bodo stroški njegove izvršitve v celoti kriti etažni lastniki, ki so sklep sprejeli.

<sup>12</sup> Posebno težavo lahko pomeni tudi določba, da sodišče sklepa ne more razveljaviti, če stroške njegove izvedbe v celoti prevzamejo etažni lastniki, ki so ga sprejeli. Ta možnost bi namreč lahko vodila v neke vrste izsiljevanje s strani posameznikov, ki bi se s tem izognili plačevanju stroškov za določena dela, ki spadajo med posle rednega upravljanja. V tem smislu bo sveda zelo pomembno tudi, kako se bo opredelila sodna praksa.

<sup>13</sup> Za vgradnjo dvigal in odpravo arhitektonskih ovir to velja že od tanskih nujnih sprememb SZ-1, s sprejetjem predloga SZ-1E pa bi to veljalo tudi za druga gradbena dela, za katera se zahteva gradbeno dovoljenje.

<sup>14</sup> Precej podrobno se je o tem razpravljalo tudi na lanskem posvetu Poslovanje z nepremičninami, pri čemer so se strokovnjaki strinjali, da ni pravih razlogov za vztrajanje pri soglasju etažnih lastnikov.

<sup>15</sup> Možnost elektronskega odločanja etažnih lastnikov je določal že osnutek novega Stanovanjskega zakona (SZ-2) iz leta 2019, a so pripravljavci takrat predvideli, da bi bilo to mogoče le, če imajo vsi etažni lastniki možnost elektronske identifikacije. S tem pa bi bil instrument popolnoma neuporaben. V predlogu SZ-1E takšnega pogoja tako ni več.

<sup>16</sup> V obrazložitvi 9. člena so pripravljavci gradiva izrecno zapisali, da bo elektronsko glasovanje omogočeno tudi, če »nimajo vsi etažni lastniki v stavbi možnosti elektronskega glasovanja«.

spremenjenega 34. člena SZ-1, ki izrecno dopušča, da se odločanje s podpisovanjem listine in elektronsko glasovanje dopolnjujeta. S tem bi gotovo lahko dosegli večjo udeležbo etažnih lastnikov pri odločanju. Še posebej to velja za tiste, ki so se do zdaj odločanju izogibali predvsem zaradi togosti predvidenih postopkov.<sup>17</sup>

Postopek odločanja s podpisovanjem listine ali z elektronskim odločanjem bi poleg upravnika lahko vodil tudi nadzorni odbor oziroma eden ali več etažnih lastnikov, rezultat glasovanja pa bi skupaj z upravnikom ugotovil listi, ki je vodil postopek.

Posebej velja omeniti tudi delni odmik od obveznosti objavljanja na oglasni deski večstanovanjske stavbe (tretji odstavek spremenjenega 35. člena in drugi odstavek novega 35.a člena SZ-1), saj se je v praksi pokazalo, da številne večstanovanjske stavbe oglasnih desk sploh nimajo ali je obešanje obvestil nanje neučinkovito. V preteklosti se je v zvezi s tem pojavilo tudi več pomislekov glede varovanja osebnih podatkov, zato je nedvomno smiselno, da se etažnim lastnikom in upravniku omogoči tudi drug primeren način objavljanja obvestil. Ševeda pod pogojem, da je ta dostopen vsem etažnim lastnikom.

### Zaščita interesov etažnih lastnikov

V preteklosti smo bili priča nekaterim ekscesnim primerom, katerih posledica je bilo manjše ali večje oškodovanje etažnih lastnikov. Zato je precej pozornosti namenjeno izboljšanju pravnega položaja in zaščiti interesov etažnih lastnikov.

V tem sklopu velja najprej omeniti uvedbo obvezno ločenih fiduciarnih računov za sredstva rezervnih skladov, ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo posebej, ki se uvaja s spremembo 42. člena SZ-1 (13. člen predloga). O tej rešitvi se je v strokovnih krogih razpravljalo že dolgo. Predlog novele tako s spremembo prvega odstavka 42. člena SZ-1 uvaja obveznost, da upravnik v svojem imenu in za račun etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe odpre in vodi fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada, ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo posebej. Odpiranje in vodenje fiduciarnih računov sta lahko povezani tudi z znatnimi stroški, ki predvsem za etažne lastnike v manjših večstanovanjskih stavbah niso zanemarljivi. Predlog novele tako v prvem odstavku določa obveznost odprtja posebnega fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada, v drugem odstavku pa etažnim lastnikom ponuja tudi možnost, da se odločijo drugače, torej da se sredstva njihovega rezervnega sklada zbirajo na enotnem fiduciarnem računu upravnika, odprtem za zbiranje sredstev rezervnega sklada več večstanovanjskih stavb. V tem primeru mora upravnik za sredstva rezervnega sklada voditi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo posebej.<sup>18</sup> Zanimivo bo spremljati smer, ki jo bo ubrala večina etažnih lastnikov. A nedvomno lahko uvedba ločenih fiduciarnih računov že sama po sebi prispeva k varnosti sredstev rezervnih skladov in k preglednosti njihovega upravljanja.

#### »Načelo štirih oči«

Z zaščito interesov etažnih lastnikov je povezana tudi sprememba drugega odstavka 43. člena SZ-1 (14. člen predloga), s katero se uvaja t. i. »načelo štirih oči«, ki v praksi pomeni, da etažni lastniki sklenejo, da upravnik lahko izplačila iz rezervnega sklada izvaja le ob potrditvi enega od njih. To možnost so sicer imeli že zdaj, vendar

je bila le redko uporabljena, zato predlog predvideva precej jasnejši zapis, ki bi etažne lastnike bolj spodbudil k lastni aktivnosti. Poleg tega bodo lahko etažni lastniki po novem o tem odločali s sklepom, medtem ko je morala biti do zdaj takšna dolečba umeščena v pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Ob tem velja omeniti, da predlog navkljub nekaterim drugačnim stališčem ne predvideva kogentne narave tega načela, ampak se bodo etažni lastniki o tem še vedno prosto odločali.<sup>19</sup> Velja dodati, da se s predvideno spremembo odpravlja dosedanja dikcija določbe, ki je določala, da lahko upravnik dviguje sredstva rezervnega sklada le skupaj z enim od etažnih lastnikov, ki ga etažni lastniki določijo v pogodbi o opravljanju upravniških storitev. Dvigovanje sredstev namreč v praksi že dolgo ni več aktualno, zato gre v veliki večini primerov le za izvajanje izplačil iz sredstev rezervnega sklada.

Določbe, ki so najočitneje namenjene zaščiti interesov etažnih lastnikov, se nanašajo na inšpekcijsko nadzorstvo. Tudi v tem delu predlog novele prinaša kar nekaj novosti, ki bodo nedvomno prispevale k večjemu redu pri upravljanju večstanovanjskih stavb, saj bodo Stanovanjski inšpekciji omogočile večje možnosti nadzora in ukrepanja glede izvajanja obveznosti upravnika. Tudi v tem delu je tako strokovna kot laična javnost v preteklosti podala številne pripombe in predloge, ki jih predlog novele vsaj delno upošteva.

Najprej velja v tem smislu omeniti določbo novega 124.a člena SZ-1 (26. člen predloga), s katero se upravnik opredeljuje kot inšpekcijskega zavezanca. S tem bo omogočeno, da stanovanjski inšpektor lahko upravniku z ureditveno odločbo odreja odpravo nepravilnosti. S spremembo veljavnega 126.a člena SZ-1 (27. člen predloga) se možnost ukrepanja Stanovanjske inšpekcije v primerih posegov iz posameznega dela v skupni del večstanovanjske stavbe širi na vse posege, ko etažni lastnik ob vzdrževanju posameznega dela poseže v skupne dele večstanovanjske stavbe, ne da bi za to imel potrebno soglasje preostalih etažnih lastnikov.<sup>20</sup> Pomembna je tudi določba novega 131.a člena SZ-1 (28. člen predloga), ki ureja izvršbo inšpekcijske odločbe. S tem bo Stanovanjski inšpekciji omogočeno, da s prisilitvijo z denarno kaznijo doseže izvršitev izrečenih ukrepov.

Verjetno najpomembnejša v tem sklopu pa je dopolnitev 171. člena SZ-1 (34. člen predloga), s katero se natančneje opredeljujejo prekrški upravnika kot gospodarskega subjekta. Nabor prekrškov se širi s sedanjih 13 na kar 23, s čimer naj bi Stanovanjski inšpekciji olajšali ukrepanje v posameznih primerih, ki so se v dosedanji praksi izkazali za najbolj problematične. Nekateri novi prekrški so posledica sprememb, ki jih prinaša predmetna novela, hkrati pa se novi prekrški upravnika določajo tudi pri sklepanju pravnih poslov s tretjimi osebami ter plačevanju obveznosti iz teh pogodb. Nedvomno bosta lahko podrobnejša opredelitev nekaterih obstoječih prekrškov in tudi uvedba nekaterih novih pomembno prispevali k zagotavljanju zakonitega postovanja upravnika, še pomembnejša pa bodo ravnanja Stanovanjske inšpekcije v praksi, za kar bo nujno inšpekcijsko kadrovsko okrepiti.

#### Položaj upravnika

Predlog novele z nekaterimi določbami neposredno posega tudi v položaj upravnika večstanovanjske stavbe. V tem smislu velja najprej omeniti spremenjeno določbo 49. člena SZ-1 (15. člen predloga), s katero se podrobneje določa, kdo je lahko upravnik. V tem

<sup>17</sup> Odveč je poudarjati, da bo elektronsko glasovanje lahko prišlo zelo prav v razmerah, ko se etažni lastniki zaradi objektivnih okoliščin ne morejo sestajati (npr. epidemija ali izredne razmere), odločanje s podpisovanjem listine pa je preveč zamudno in zapleteno.

<sup>18</sup> V dosedanji praksi so se pokazale različne možnosti ločenega ločenja sredstev rezervnih skladov posameznih večstanovanjskih stavb (npr. ločeni podračuni na istem fiduciarnem računu), ki etažnim lastnikom z bistveno nižjimi stroški omogočajo pravzaprav enako stopnjo varnosti.

<sup>19</sup> Povsem jasno je, da se tudi etažni lastniki vedno bolj zavedajo odgovornosti, ki jo takšna funkcija prinaša, zato se predvideva, da pogosto v posamezni večstanovanjski stavbi za to ne bo posebnega interesa.

<sup>20</sup> Do zdaj je lahko inšpekcija ukrepala le v primerih, ko je etažni lastnik posegel v skupne dele stavbe z vgradnjo naprav.

smislu gre pozdraviti rešitev iz novega tretjega odstavka omenjenega člena, da je lahko eden od etažnih lastnikov (če seveda ne izpolnjuje pogojev iz drugega odstavka) upravnik zgolj v tistih večstanovanjskih stavbah, v katerih ustanovitev rezervnega sklada ni obvezna.<sup>21</sup> A v vsakem primeru se lahko posamezni etažni lastnik tudi v takšnih primerih registrira za opravljanje dejavnosti in to izvaja kot strokovnjak. Poleg tega bodo lahko etažni lastniki še vedno za upravljanje svoje večstanovanjske stavbe ustanovili skupnost lastnikov v skladu z določbami V. poglavja SZ-1, zato predmetna rešitev v nobenem primeru ne pomeni pretriranega posega v njihovo pravico do upravljanja lastnega premoženja.<sup>22</sup>

Druga pomembna sprememba zadeva dopolnitev 54. člena veljavnega SZ-1 (17. člen predloga), ki ureja vsebino pogodbe o opravljanju upravniških storitev. Čeprav je že zdaj v prvem odstavku omenjenega člena določeno, da mora pogodba vsebovati tudi čas, za katerega je sklenjena, so se pripravljavci odločili, da se zaradi jasnosti v 54. člen vnese nov drugi odstavek, s katerim se določa, da se pogodba lahko sklepa za določen ali nedoločen čas. S tem bodo etažni lastniki nedvomno bolj seznanjeni s pravico, da z upravnikom sklenejo pogodbo za določen čas in ga v tem času temeljito preizkusijo ter se na podlagi ugotovitev odločijo za podaljšanje pogodbe ali celo za sklenitev pogodbe za nedoločen čas.

### Pogodba za določen ali za nedoločen čas

Pripravljavci zakonskega predloga niso sledili nekaterim pozivom, da bi dopustili zgolj sklepanje pogodb za določen čas. S tem bi namreč grobo posegli v pogodbeno svobodo in poleg upravnikov bistveno omejili tudi etažne lastnike, ki bi pogodbo želeli skleniti za daljše časovno obdobje.<sup>23</sup> S takšno rešitvijo bi poleg tega tvegali, da glede upravljanja nastane velik nered, saj bi bilo zagotavljanje učinkovitega upravljanja po izteku pogodb za določen čas zelo odvisno od učinkovitega in hitrega inšpekcijskega nadzora, na kar pa se po dosedanjih izkušnjah ne gre zanašati. S predvideno spremembo se etažni lastniki spodbudijo, da se že ob izbiri upravnika odločijo, ali naj bo pogodba z njim sklenjena za nedoločen ali določen čas, pri čemer se je treba zavedati, da je pogodba, ki je sklenjena za nedoločen čas, mogoče odpovedati kadarkoli in brez utemeljenega razloga (ob upoštevanju odpovednega roka), medtem ko lahko stranke pogodbo, sklenjeno za določen čas, pred potekom časa odpovedo zgolj iz krivdinih razlogov.

Kot dodatno zaščito etažnih lastnikov je razumeti predlog novega tretjega odstavka 54. člena SZ-1, s katerim se omejuje čas veljavnosti pogodbe o opravljanju upravniških storitev za upravnika, ki ga določi investitor po določbah zakona, ki ureja varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb. Investitor tako pogodbeno razmerje z upravnikom sklene za tri leta od dneva izdaje uporabnega dovoljenja za večstanovanjsko stavbo. V teh razmerjih namreč etažni lastniki (kupci stanovanj) niso imeli možnosti sodelovati pri izbiri upravnika, zato je prav, da se jim to čim prej omogoči.

### Druge spremembe glede upravljanja

Predlog novele poleg vsega navedenega prinaša nekatere druge rešitve, ki jih je težko umestiti v zgornje sklope, a jih velja posebej omeniti in se do njih kratko opredeliti. Precej pomembna je predlagana sprememba 23. člena

SZ-1 (3. člen predloga), s katero se pri skupnih delih, ki so namenjeni rabi več večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin, v tem zakonu določa način upravljanja takšnega skupnega dela. To je uskladitev z nedavnimi spremembami SPZ. Spremenjeni 23. člen SZ-1 tako ne določa več, da je takšen skupen del skupna lastnina, temveč vrsto lastništva na takšnem skupnem delu ureja novi šesti odstavek 105. člena SPZ, na podlagi katerega je takšen skupen del solastnina vseh lastnikov teh stavb oziroma v solastnini etažnih lastnikov in lastnikov nepremičnin. Takšen skupen del pa v imenu in za račun lastnikov upravlja predstavniki lastnikov<sup>24</sup> teh večstanovanjskih stavb ali drugih nepremičnin, ki takšen skupen del uporabljajo. O poslih upravljanja takšnih skupnih delov se v skladu s predlaganimi spremembami odloča v dveh korakih. Najprej se o poslu odločajo lastniki znotraj vsake stavbe. Če odločitev sprejmejo s predvideno stopnjo soglasja, bo v drugem koraku upravnik ali druga oseba kot predstavnik etažnih lastnikov te večstanovanjske stavbe o poslih upravljanja takšnega skupnega dela glasoval glede na solastniški delež, ki skupnosti predmetne večstanovanjske stavbe na takšnem skupnem delu pripada. V vsakem primeru lahko pričakujemo, da bo na podlagi predlagane spremembe upravljanje skupnih delov več večstanovanjskih stavb v prihodnje nekoliko lažje, saj je bilo vprašanje do zdaj urejeno nejasno in je dopuščalo precej široko polje interpretacije, kar je v številnih primerih povzročalo nesoglasja in spore.

S spremembo 30. člena SZ-1 (7. člen predloga) želi predlagatelj nekoliko jasneje in pregledneje urediti način delitve stroškov upravljanja v večstanovanjskih stavbah, ker so podrobnejša merila za delitev stroškov, ki izhajajo iz poslov obratovanja večstanovanjske stavbe, določena s podzakonskim aktom, in sicer s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb,<sup>25</sup> ki je bil v preteklosti že večkrat tarča kritik, ker v določenem delu posega v zakonsko materijo. Pripravljavci so zato želeli merila za delitev stroškov nekoliko podrobneje opredeliti že v samem zakonu.<sup>26</sup> Predlog se v tem delu odmikata od predloga, ki ga je vseboval osnutek SZ-2, po katerem se stroški ne bi več delili glede na število uporabnikov. Ta je namreč predvsem med etažnimi lastniki naletel na precejšnje nasprotovanje.<sup>27</sup> Posebno izjemo predlog določa za delitev stroškov toplote, katerih način delitve je predpisan s Pravilnikom o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.<sup>28</sup>

Zelo pomembna novost prinaša tudi manjša sprememba besedila drugega odstavka 82. člena SZ-1 (18. člen predloga), na podlagi katere bodo lahko etažni lastniki, ki so za upravljanje svoje stavbe ustanovili skupnost lastnikov kot pravno osebo, to likvidirali z navadno večino, in ne več s soglasjem vseh. V praksi se je namreč izpostavilo, da je tudi za ukinitve skupnosti lastnikov, ki dejansko ne opravlja več svoje funkcije, pogosto nemogoče doseči soglasje vseh etažnih lastnikov. Predlog zato soglasje predvideva le še za ustanovitev skupnosti. S spremembo bodo lahko etažni lastniki likvidirali številne skupnosti lastnikov, ki v tem trenutku obstajajo le še »na papirju«, a dejansko svojih pristojnosti ne izvajajo. Dodatno pojasnilno določbo glede prenehanja skupnosti lastnikov, ki so bile ustanovljene na podlagi veljavnih in preteklih predpisov, vsebuje tudi 43. člen predloga novele.

### Ena stavba, več vhodov

Glede upravljanja velja posebej omeniti še določbo 41. člena predloga novele, s katero želi predlagatelj

<sup>21</sup> Predlog namreč upošteva dejstvo, da postaja upravljanje sodobnih večstanovanjskih stavb vse bolj zapleteno in tehnično zahtevno ter povezano s številnimi odgovornostmi, zato ga ni mogoče zaupati laikom.

<sup>22</sup> V okviru Združenja upravnikov nepremičnin so že zelo dolgo prisotna pričakovanja, da bo zakonodajalec za opravljanje dejavnosti upravljanja nepremičnin (še posebej večstanovanjskih stavb) predvidel določene pogoje. V tem smislu bi bilo treba določiti vsaj obvezno zavarovanje poklicne odgovornosti upravnika za kritje škode, ki bi etažnim lastnikom nastala zaradi kršitve obveznosti ali nestrokovnega izvajanja nalog upravnika. Smiselno bi bilo opredeliti tudi kadrovske in/ali strokovne pogoje za opravljanje te dejavnosti. Vedno bolj se tudi izkazuje, da ustrezne regulacije ne bo mogoče izpeljati brez uveljavljanja licenc za operativne upravnike (po vzoru regulacije nepremičninskih posrednikov v Zakonu o nepremičninskem posredovanju).

<sup>23</sup> Nekateri strokovnjaki so opozarjali tudi na potencialno protustavnost takšnih omejitev.

<sup>24</sup> To je upravnik ali drug pooblaščenec, ki ga določijo etažni lastniki posamezne stavbe.

<sup>25</sup> Ur. l. RS, št. 60/09 in nastl.

<sup>26</sup> Glede načina delitve stroškov predlog bistvenih sprememb ne prinaša, saj se za delitev še vedno uporabljajo vsa tri dosedanja merila (število posameznih delov, površina posameznega dela in število uporabnikov posameznega dela).

<sup>27</sup> Velja omeniti, da se, primerjalno gledano, merilo števila uporabnikov za delitev stroškov obratovanja ne uporablja v nobeni od evropskih držav. Največkrat se tako stroški obratovanja povsod delijo v skladu s solastniškimi deleži.

<sup>28</sup> Ur. l. RS, št. 82/15 in nastl.

odpraviti neskladje med tem, kako so posamezne stavbe evidentirane in je na njih vzpostavljena etažna lastnina ter na kakšen način se upravljajo v praksi (upravniki po vhodih). SPZ in SZ-1 namreč določata, da je predmet upravljanja nepremičnina (stavba), in ne njen posamezni vhod.<sup>29</sup> Številni etažni lastniki se tej spremembi vse do danes niso prilagodili, zato želi predlagatelj dvome in nejasnosti dokončno odpraviti. Predmetni člen predloga tako določa, da morajo etažni lastniki večstanovanjske stavbe, ki imajo na dan uveljavitve zakona določenih več upravnikov (po vhodih), v petih letih od uveljavitve zakona določiti enega upravnika za večstanovanjsko stavbo, ta pa nato za večstanovanjsko stavbo vzpostavi en rezervni sklad. Ob tem je nujno pojasniti, da enotnega stališča v praksi ni. Številni upravniki in etažni lastnikom dopustiti tudi imenovanje upravnika zgolj za del stavbe (npr. vhod), če je ta zaokrožena celota, ki jo je mogoče upravljati neodvisno od drugih delov stavbe. Nasprotniki menijo, da je v teh primerih mogoče takšne dele evidentirati kot samostojne nepremičnine, s čimer na sistemski in pregleden način etažni lastniki pridejo do enakega rezultata, s čimer se gotovo lahko strinjamo. Težava pa je, da so takšni postopki zamudni in povezani s precejšnjimi stroški ter pogojeni s soglasjem vseh etažnih lastnikov. To pa včasih v praksi pomeni nepremostljive ovire.

Ne glede na navedeno lahko ugotovimo, da je to vprašanje treba rešiti, saj trenutno stanje v praksi povzroča veliko sporov in neurejenih razmerij. Na podlagi rešitve iz predloga novele bi se lahko stanje v doglednem času uredilo. Tu velja opozoriti, da upravniki pričakujejo težave predvsem pri porabi sredstev (zdaj ločenih) rezervnih skladov.

Nazadnje velja omeniti še določbo 52. člena predloga novele, s katero se razveljavlja zastarel in za današnje razmere povsem neuporaben Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih,<sup>30</sup> ki se bo uporabljal le še za pogodbe, sklenjene na njegovi podlagi pred uveljavitvijo novele.

## Poglavitne rešitve – najemna razmerja in stanovanjska politika

### Uskladitev neprofitne najemnine

Uskladitev vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine nedvomno pomeni najpomembnejšo spremembo, ki jo uvaja predlog novele. V ta namen predlog prinaša spremembo 116. člena SZ-1 (22. člen predloga), s katero se z novim šestim odstavkom vrednost točke določi v višini 3,50 evra.<sup>31</sup> Glede na trenutno vrednost točke, ki je 2,63 evra, sprememba pomeni 33-odstotno povišanje, kar ustreza povišanju stroškov stanovanjske gradnje v obdobju od zadnje, sicer nominalne, revalorizacije vrednosti točke v začetku leta 2007. Izjemno pomembno je tudi samodejno letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, ki ga uvaja novi peti odstavek 116. člena SZ-1.

Vrednost se je sicer nominalno usklajevala do prevzema evra, ker se je obračunavala v tolarški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan

izračuna najemnine. Toda po 1. januarju 2007 tako vrednost točke ni bila več niti nominalno revalorizirana, zaradi česar se je realno nižala in je nastalo sedanje stanje, v katerem institucionalni lastniki stanovanj (predvsem lokalne skupnosti in stanovanjski skladi) zaradi prenizke višine neprofitne najemnine izgubijo približno milijon evrov mesečno. Višina najemnine predvsem stanovanjskim skladom in drugim lastnikom stanovanj, ki se oddajajo za neprofitno najemnino, ne omogoča niti rednega vzdrževanja stanovanjskega fonda, še manj pa kakršnokoli vlaganje v gradnjo novih stanovanj.<sup>32</sup> Na drugi strani seveda prenizka neprofitna najemnina potencialne investitorje (predvsem lokalne skupnosti) učinkovito odvrča od vlaganja v gradnjo novih stanovanj, saj se enačba v nobenem primeru ne izide. Po dolgih letih opozarjanja so tako na pristojnem ministrstvu le pripravili predlog, ki bi vrednost točke revaloriziral, s čimer bi se uskladila z realno vrednostjo ob sprejetju SZ-1. Predstavniki stanovanjskih skladov sicer obenem opozarjajo, da bo neprofitna najemnina, izračunana z uporabo revalorizirane vrednosti točke, še vedno nižja od višine stroškovne najemnine, ki je predvidena z ReNSP 15-25. A ne glede na to je uskladitev vrednosti točke že dolgo časa nujna, saj bo omogočila vsaj vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda.

Omeniti velja tudi spremembo četrtega odstavka 116. člena SZ-1, s katero se upošteva položaj invalidov, trajno vezanih na uporabo invalidskega vozička, ki za normalno bivanje v stanovanju potrebujejo funkcionalne in druge prilagoditve, ki zahtevajo večjo površino stanovanja. Zato se pri določanju vrednosti stanovanja, katerih najemnik ali uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, uporabna stanovanjska površina pomnoži s količnikom 0,8.

V sklop ukrepov, ki se nanašajo na ureditev neprofitne najemnine, spada tudi uvedba obveznega lokacijskega faktorja, in sicer s spremembo devetega odstavka 118. člena SZ-1 (23. člen predloga). Lokacijski faktor bo določila Vlada RS, in sicer na podlagi vrednostnih ravni in con po modelu vrednotenja za stavbna zemljišča, določenih v skladu s predpisom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, znaša pa lahko največ 30 odstotkov najemnine.<sup>33</sup>

### Prilagoditev sistema subvencioniranja najemnin

Eden glavnih pomislekov proti uskladitvi vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine je bila bojazen, da bi takšna sprememba prizadela socialno najšibkejše, ki si že zdaj ne morejo privoščiti neprofitne najemnine in so zaradi tega deležni subvencije, ki jo urejajo 121., 121.a in 121.b člen SZ-1. Ta bojazen je bila očitno vzrok tudi za pomanjkanje politične volje za to nujno spremembo. Vsi predlogi stroke za uskladitev neprofitne najemnine v preteklih letih so zato vsebovali tudi ustrezno prilagoditev sistema subvencioniranja, ki bi takšne neželene posledice čim bolj preprečila. Ta pomislek so prepoznali tudi pripravljavci predloga novele, zato so s predlagano spremembo 121. člena SZ-1 (24. člen predloga) predvideli zvišanje najvišjega deleža subvencije, ki se s sedanjih 80 odstotkov dvigne na največ 85 odstotkov neprofitne najemnine. Ta delež se upošteva tudi pri določitvi višine subvencije za plačilo tržne najemnine, ki je sestavljena iz neprofitnega in tržnega dela. Kot kažejo izračuni, ki so sestavni del vladnega gradiva, se položaj prejemnikov

<sup>29</sup> Temu po navedbah predlagatelja priložuje tudi bogata sodna praksa in sodna sodba upravnega sodišča I U 1967/2014), čeprav lahko ugotovimo, da je sodna praksa glede tega vprašanja precej neenotna in lahko naredimo tudi drugačne odločitve (npr. sklep Višjega sodišča v Ljubljani IV Cpg 44/2015).

<sup>30</sup> Ur. l. SRS, št. 18/74 in nast.

<sup>31</sup> Glede na to, da predlog v 44. členu predvideva postopno uskladitev vrednosti točke, bo ta 1. julija 2021 povišana na 2,92 evra, 1. aprila 2022 na 3,21 evra, končno višino 3,50 evra pa bo dosegla šele 1. aprila leta 2023. Prva redna uskladitev vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin pa se v skladu z določbo drugega odstavka 44. člena predloga izvede marca leta 2024.

<sup>32</sup> Nekateri stanovanjski skladi so v preteklosti prisiljeni stanovanja celo prodajati, da so zagotovili sredstva za svoje poslovanje.

<sup>33</sup> Občine so imele že zdaj možnost določite vpliva lokacije na višino najemnine v enakem deležu (30 odstotkov), vendar so se za to odločile le redke, a še te so večinoma, verjetno iz političnih vzgibov, s tem najemnino še dodatno znižale.

subvencij zaradi uskladitve neprofitne najemnine ne bo poslabšal.

Predlagatelj v obrazložitvi člena izpostavlja, da veljavni sistem subvencioniranja najemnin v najranjivejši položaj postavlja posameznike, ki v stanovanju bivajo sami, saj jim po plačilu stroškov stanovanja ostane najmanjši delež ugotovljenega dohodka. Posledično so tudi najbolj socialno ogroženi. Zato spremenjeni prvi odstavek 121. člena SZ-1 določa, da se za ugotovitev minimalnega dohodka posameznikov, ki bivajo sami, ne glede na določbe, ki urejajo minimalni dohodek in socialnovarstvene prejemke, minimalni dohodek zviša za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka, s čimer se navedeni ranljivi skupini omogoči lažji dostop do subvencije najemnine in njen višji znesek. Zaradi uvedbe lokacijskega faktorja, ki ga določa spremenjeni deveti odstavek 118. člena SZ-1, se bo po novem subvencija obračunavala od najemnine z upoštevanjem lokacijskega faktorja, s čimer se zagotovi, da se materialni položaj socialno šibkejših z uvedbo sprememb v ničemer ne bi poslabšal.

Nazadnje velja omeniti tudi spremenjeni peti odstavek 121. člena SZ-1, na podlagi katerega se bo ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke v skladu s 116. členom brez izdaje posebne odločbe uskladila tudi subvencija neprofitne najemnine, tako da se višina subvencije preračuna z novo vrednostjo točke, pri tem pa se upošteva tudi morebitni novi osnovni znesek minimalnega dohodka, ki je določen s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke.<sup>34</sup>

Da zaradi opisanih sprememb ne bi bili v neenaopravnem položaju najemniki tržnih stanovanj, ki so upravičeni do neprofitne najemnine, se s spremembo tretjega odstavka 121.b člena SZ-1 (25. člen predloga) tem priznana neprofitna najemнина določi v višini 4 evre za m<sup>2</sup> stanovanjske površine. Ta uskladitev sicer ne bo vplivala na višjo subvencijo k plačilu tržne najemnine, a se zaradi spremenjene višine priznane neprofitne najemnine spremeni dohodninski prag za upravičenost do subvencije.<sup>35</sup>

## Možnost višjega zadolževanja javnih skladov

Medtem ko je uskladitev vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine predvsem namenjena zagotavljanju pogojev za vzdrževanje obstoječega fonda javnih najemnih stanovanj, so stanovanjski skladi v preteklosti opozarjali tudi na preostre omejitve glede njihovega zadolževanja. Z višjim zadolževanjem bi namreč lahko še posebej v času izjemno nizkih obrestnih mer na trgu pridobili dodatna finančna sredstva, ki bi jih namenili za gradnjo novih javnih (najemnih) stanovanj. Tudi v tem delu so pripravljavci predloga zakonskih sprememb prisluhnili pobudam in predvideli zvišanje omejitev zadolževanja javnih stanovanjskih skladov.

Za Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS) se navedeno doseže s spremembo sedme alineje prvega odstavka 147. člena SZ-1 (29. člen predloga), s katero se stopnja dodatnega zadolževanja poleg tistega, ki ga v višini 10 odstotkov namenskega premoženja določa Zakon o javnih skladih (ZJS),<sup>36</sup> poviša z 20 odstotkov na 40 odstotkov namenskega premoženja. Posledično bo skupna zadolžitev SSRS lahko znašala do 50 odstotkov namenskega premoženja.

Za javne stanovanjske sklade, ki jih ustanovijo občine, bo isti rezultat dosežen s spremembo 4. točke tretjega odstavka 158. člena SZ-1 (33. člen predloga). S tem se

za omenjene stanovanjske sklade stopnja dodatnega zadolževanja poleg tistega, ki ga tudi za te v višini 10 odstotkov namenskega premoženja določa ZJS, poviša s sedanjih 10 odstotkov na 40 odstotkov namenskega premoženja. Posledično se bodo torej tudi javni stanovanjski skladi, ki so jih ustanovile lokalne skupnosti, lahko zadolževali do višine 50 odstotkov namenskega premoženja.<sup>37</sup>

Čeprav bo navedena sprememba vsem stanovanjskim skladom omogočila lažje pridobivanje sredstev za gradnjo stanovanj, predstavniki teh skladov opozarjajo, da je to lahko le kratkoročna rešitev, saj bo za trajno izvajanje stanovanjske politike in gradnjo javnih najemnih stanovanj nujno v prihodnje zagotoviti stabilen vir financiranja stanovanjske gradnje po vzoru rešitev, ki jih poznajo v nekaterih drugih evropskih državah, npr. v Avstriji.

## Predkupna pravica Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

Za učinkovito izvajanje stanovanjske politike predlog novele poleg že navedenih rešitev predvideva tudi predkupno pravico SSRS pri prodaji občinskih zemljišč, namenjenih za gradnjo večstanovanjskih stavb. Predkupna pravica se uvaja z novima tretjim in četrtem odstavkom 154. člena SZ-1, ki določa pristojnosti občine. Občine bodo morale v skladu z določbo novega tretjega odstavka o nameravani prodaji takšnega zemljišča obvestiti SSRS in mu ponuditi, da ga odkupi pod enakimi pogoji. SSRS pa bo moral o svoji odločitvi občino obvestiti v 14 dneh, sicer se šteje, da predkupne pravice ne bo izkoristil. Novi četrti odstavek določa sankcijo, če bi občina ob prodaji takšnega zemljišča ravnala v nasprotju z določbo tretjega odstavka.

S predkupno pravico SSRS želi predlagatelj zagotoviti trajnostno gospodarjenje z zazidljivimi zemljišči, ki naj bodo predvsem namenjeni izvajanju stanovanjske politike in zagotavljanju dostopnih stanovanj. Po prepričanju pripraviljavcev predloga je takšen ukrep v javnem interesu, saj je primanjkljaj javnih najemnih stanovanj med najpomembnejšimi razlogi za omejen dostop do primernih stanovanj, s katerim se trenutno srečujejo prebivalci Republike Slovenije. Nedvomno gre tudi za sorazmeren ukrep, saj SSRS ni omogočeno pridobivanje takšnih zemljišč pod ugodnejšimi pogoji, ampak ima zgolj pravico zemljišče odkupiti pod enakimi pogoji, kot je bilo v odkup ponujeno tretji osebi. S tem je zagotovljena tudi ustrezna učinkovitost razpolaganja z nepremičnim premoženjem občin.

Tudi po mnenju predstavnikov stanovanjskih skladov je ukrep primeren in bi lahko prispeval k lažji dostopnosti javnih najemnih stanovanj, a hkrati opozarjajo, da ni prav nobenega razloga, da ne bi za predkupne upravičence določili tudi javnih stanovanjskih skladov, katerih ustanoviteljice so občine, pa tudi drugih neprofitnih stanovanjskih organizacij oziroma pravnih oseb, ki so ustanovljene z namenom pridobivanja javnih najemnih stanovanj.

## Javni najem stanovanj

Ena pomembnejših novosti, ki jih prinaša predlog novele, je uvedba javnega najema stanovanj (v nadaljevanju: JNS) oziroma javne najemne službe. To je rešitev, ki jo sicer pod drugim imenom predvideva že ReNSP 15-25

<sup>34</sup> Enako se z določbo 45. člena predloga novele ureja tudi postopek uskladitve subvencije neprofitne najemnine v prehodnem obdobju glede na postopno zviševanje vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine. Tudi v tem primeru se uskladitev izvede brez izdaje nove odločbe, lastnika stanovanja in upravičenca do subvencije pa pristojni center za socialno delo obvesti o novi višini subvencije.

<sup>35</sup> Tudi za priznana neprofitna najemmina se v četrtem odstavku 121.b člena predvideva usklajevanje njene višine, na način, ki je za usklajevanje vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine po novem določen v šestem odstavku 116. člena SZ-1.

<sup>36</sup> Ur. l. RS, št. 77/08.

<sup>37</sup> Pripravljavci predloga novele sicer pričakujejo, da se bo pri vseh javnih stanovanjskih skladih z uskladitvijo vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine postopoma zmanjšala potreba po dodatnem zadolževanju.

in o kateri že več let poteka intenzivna strokovna razprava. Izhodišče ideje izhaja iz statističnih podatkov, ki kažejo, da je v Republiki Sloveniji več kot 150 tisoč praznih stanovanjskih enot.<sup>38</sup> Tudi če od omenjene številke odštejemo vse enote, ki so za bivanje neprimerne, navidezno prazne ali na drug način kvarijo statistične podatke, še vedno lahko z veliko gotovostjo trdimo, da se v tej številki skriva ogromen potencial za zagotavljanje lažje dostopnosti do stanovanj. Za to seveda obstaja več razlogov, eden glavnih je sorazmerno slabo pravno varstvo najemodajalcev, zaradi česar se lastniki pogosto odločijo, da stanovanje ostane prazno. Pri čemer ravno te razloge naslavlja uvedba javnega najema stanovanja. S tem instrumentom namreč država od zasebnega lastnika najame stanovanje in ga odda v podnajem upravičencu po neprofitni najemini, ob tem pa nase prevzame vsa pravna in dejanska tveganja, ki iz tega (pôd)najemnega razmerja izhajajo (neplačevanje najemnine, poškodovanje stanovanja ipd.). Posledično bi lahko dosegli bistveno večji interes za oddajo zasebnih stanovanj, s tem pa bi sorazmerno poceni rešili marsikateri bivanjski problem v državi. Ideja ni izvirna in se že učinkovito izvaja v nekaterih drugih evropskih državah (npr. Luksemburg in Belgija).

Predlog novele JNS uvaja z določbo 30. člena, s katero se SSRS podeljuje tudi pristojnost za izvajanje JNS, in z določbo 31. člena, s katero se v SZ-1 vnašajo novi členi 148.a, 148.b, 148.c, 148.d, 148.e in 148.f, s katerimi se vsebina JNS podrobneje ureja. V skladu z navedenimi določbami bo JNS izvajal SSRS, ki ima v tem smislu vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Višina najemnine je predmet individualnega dogovora med SSRS in lastnikom stanovanja, vendar ne sme presegati 1,3-kratnika neprofitne najemnine za to stanovanje. Lastnik bo stanovanje v javni najem SSRS oddal za poljubno časovno obdobje, ki ne bo smelo biti krajše od treh let. Ne glede na to bo imel lastnik stanovanja možnost, da v primeru lastnih stanovanjskih potreb ali stanovanjskih potreb ožjega družinskega člana odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom najmanj 12 mesecev.<sup>39</sup> SSRS bo stanovanja v sistemu JNS oddajal v podnajem po neprofitni najemini in za določen čas.

Kritiki ureditve JNS, ki jo vsebuje predlog novele, opozarjajo predvsem na prenormiranost in administrativno zapletenost predloga ter tudi na nevarnost, da bo JNS pod predlaganimi pogoji povsem neučinkovita. Dejstvo, da zakonodajalec vnaprej omejuje višino najemnine, ki jo SSRS lahko ponudi lastniku stanovanja, a hkrati za tega ni predvidena nobena davčna olajšava, namreč verjetno pomeni, da bo za oddajo stanovanj v prvi fazi izjemno malo interesa. Ne glede na to je pozitivno vsaj to, da se JNS uvaja in bo imel SSRS možnost, da sistem preizkusi v praksi. Če se bo pokazalo – kar je zelo verjetno –, da instrument za lastnike pod takšnimi pogoji ni zanimiv, bo spet na potezi država, ki bo morala poskrbeti za dodatne ukrepe, s katerimi bi ta interes povečali. Po izkušnjah iz Luksemburga namreč instrument za lastnike stanovanj ni bil zanimiv, vse dokler država zanje ni predvidela posebne davčne olajšave za prihodke iz naslova najemnine.

### Lažja odpoved najemne pogodbe

V zadnji sklop spadajo spremembe, ki so namenjene lažjemu odpovedovanju najemnih pogodb. Zasebni najemni trg je pri nas namreč še vedno zelo tog, kar nedvomno

zmanjšuje interes lastnikov za oddajo stanovanj ali jih sili, da stanovanja oddajajo za krajša časovna obdobja ali celo »na črno«. V tem sklopu predlog novele tako s spremembo 102. člena SZ-1 (19. člen predloga) in prvega odstavka 112. člena SZ-1 (20. člen predloga) najprej predvideva skrajšanje odpovednega roka tako za najemnika kot najemodajalca, in sicer z 90 na 60 dni (če ni v pogodbi dogovorjeno drugače). S spremembo četrtega odstavka 112. člena SZ-1 pa se predvideva tudi skrajšanje roka za izselitev, ki ga najemniku v primeru sodne odpovedi pogodbe določi sodišče, in sicer na najmanj 30 in največ 60 dni.

Še pomembnejši je predlog novega 112.a člena SZ-1 (21. člen predloga), s katerim se ureja postopek odpovedi najemne pogodbe v primerih, ko najemnik v roku ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine. Lastnik v takšnem primeru najemno pogodbo odpove z vročitvijo odpovedi najemniku in obenem zahteva izpraznitev stanovanja v pogodbeno dogovorjenem roku. Če najemnik stanovanja v tem roku ne izprazni, lahko lastnik odpoved najemne pogodbe z zahtevkom za izpraznitev predloži sodišču, ki na podlagi tega izda izpraznitveni nalog, pred tem pa preveri, ali je že potekel rok za prostovoljno izpraznitev stanovanja. V nadaljevanju se postopek vodi po določbah Zakona o pravnem postopku glede plačilnega naloga. Najemnik mora stanovanje izprazniti v 30 dneh od prejema izpraznitvenega naloga ali v istem roku zoper nalog ugovarjati. V vsakem primeru lahko sodišče postopek nadaljuje s tožbo.

Predlog gotovo najemodajalca postavlja v nekoliko ugodnejši položaj, kar bi lahko vplivalo tudi na večji interes za oddajo stanovanj, a je v zvezi s tem potrebna previdnost, saj bo izjemno pomembno, v katero smer se bo glede tega vprašanja razvijala sodna praksa, ki je bila že do zdaj izrazito naklonjena (včasih tudi neupravičenim) interesom najemnika. Dodati je treba tudi, da predlog v zvezi z lažjim odpovedovanjem najemnih pogodb glede na pričakovanja lastnikov in stroke prinaša le manjše spremembe. V zvezi s predlogi, ki tokrat niso bili upoštevani, velja opozoriti predvsem na možnost zasebnega lastnika, da najemno pogodbo, sklenjeno za nedoločen čas, odpove brez krivdnega razloga, pri tem pa najemniku ni dolžan zagotoviti drugega primerne stanovanja (prvi odstavek 106. člena SZ-1). Povsem neupravičeno so namreč zasebni najemodajalci v tem delu izenačeni z javnimi, s čimer se dejansko preprečuje, da bi najemne pogodbe z najemniki sklepali za nedoločen čas.<sup>40</sup>

## Sklep

Načeloma velja predlog novele pozdraviti, saj prinaša nekatere nujne spremembe, na katere izvajalci stanovanjske politike v državi že dolgo čakajo. Toda še vedno so rešitve preveč previdne in s tem nezadostne. Bodo pa resornemu ministrstvu in drugim deležnikom omogočile, da pod bistveno manjšim pritiskom začnejo pripravljati celovito reformo SZ-1, pri čemer bo nujna poglobljena strokovna razprava, saj si ne smemo privoščiti, da bi ministrstvo ponovno pripravilo neusklajene predloge, kot se je zgodilo leta 2019, s čimer bi se njihova uveljavitev nedvomno še oddaljila. Način priprave tokratnega predloga in usklajevanje z različnimi predstavniki gospodarstva jemljemo kot dobro podlago za prihodnje aktivnosti.

<sup>38</sup> <<https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/8160>>.

<sup>39</sup> SSRS v takšnem primeru pod najemniku ponudi nadomestno stanovanje za preostanek predvidenega časa podnajema, če s prostim stanovanjem razpolaga.

<sup>40</sup> V ureditvah primerljivih držav EU je povsem običajno, da lahko lastnik najemno pogodbo odpove brez krivdnih razlogov, pri čemer običajno zakon najemnika štiti tem, da za takšno odpovedi določa bistveno daljši odpovedni rok. A pri nas očitno čas za uvedbo takšne rešitve še ni primeren.