

## STANOVANJSKI ZAKON – UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKE STAVBE

Predlog vladi predstavljen v tem dokumentu je nastal zaradi nemogočega razmerja z našim upravnikom. Prepričan sem, da primer ni osamljen in da je takšnih slabih upravnikov kar nekaj. Vsekakor vem, da vsi, ki imajo istega upravnika kot mi, imajo podobne težave.

Že nekaj let pokušamo na zborih lastnikov in preko dopisovanja stvari izboljšati in popraviti, pa se zadeva ne premakne na boljše niti za milimeter oziroma je celo vedno slabše.

Večina etažnih lastnikov in tudi vseh ostalih stanovalcev večstanovanjskih stavb namreč nima časa, da obiskuje upravnika zato, da rešuje v bistvu malenkosti, ki so za stanovalce sicer pomembne in izboljšujejo kakovost njihovega življenja, za upravnike pa v mnogih primerih deveta briga.

Rešitev vidim v dopolnitvah in spremembah Stanovanjskega zakon in to čim prej.

Predloge za spremembe sem opisal po členih trenutno veljavnega zakona oziroma po neuradnem prečiščenem besedilu zakona SZ-1-NPB3.

### 36. člen (zbor lastnikov)

Drugi odstavek 34. člen (način odločanja lastnikov) daje možnost sklica zbora lastnikov tudi lastnikom in nadzornemu odboru.

36. člen v prvem odstavku pa določa način obveščanja le upravniku. Predlagam, da se v drugem stavku tega odstavka besedo »upravnik« zamenja z besedo »sklicatelj«. Tako bo člen skladen s 34. členom, ki omogoča sklic tudi samim lastnikom in nadzornemu odboru.

Tretji odstavek določa upravniku dolžnost sklica vsaj enega zbora letno. Mnogi upravniki upoštevajo ta odstavek dobesedno – res samo en zbor in še ta tik pred novim letom. Običajno je, da se na zboru obravnava delo upravnika v preteklem letu, obratovalni stroški v preteklem letu in pretekla kurilna sezona. Obravnavanje teh tem šele novembra ali celo decembra ni najbolj produktivno. Predlagam spremembo tretjega odstavka:

»(3) Upravnik je dolžan sklicati in izvesti zbor lastnikov najmanj enkrat letno priporočljivo pred začetkom nove kurilne sezone najkasneje pa do 15. novembra.«

Glede na obnašanje nekaterih upravnikov do lastnikov predlagam tudi dodaten odstavek 36. člena:

»(5) Če je sklicatelj zbora petina lastnikov ali nadzorni odbor, pošlje sklicatelj pisno vabilo tudi na sedež upravnika. Če za upravnika termin ni sprejemljiv, mora pisno sporočiti in predlagati drug termin v roku treh delovnih dni od dneva prejema vabila. Če sklicatelj prejme v roku od upravnika predlog drugačnega termina za zbor, lahko predlog upošteva in v tem primeru ponovno obvešča kot določa drugi odstavek tega člena. Če upravnik ne prejme novega vabila se smatra, da sklicatelj ni spremenil datum in uro zbora.«

### 37. člen (vodenje in odločanje na zboru lastnikov)

Tretji odstavek člena določa, da v primeru nesklepčnosti zbora, lahko večina prisotnih naloži upravniku nalogo, da ponovno skliče zbor v roku 14 dni.

Glede na prakso pri nekaterih upravnikih – res samo en zbor in še ta tik pred novim letom, je beseda »lahko« premila. Ravno tako se kaj hitro zgodi, ker je že skoraj novo leto, da bo ponovni sklic šele po novem letu. Druga težava je povezana s 34. in 36. členom – kaj če ni upravnik sklicatelj.

Predlagam spremembo tretjega odstavka in sicer:

»(3) Če sklepov ni mogoče sprejeti, ker na zboru ni prisotna potrebna večina lastnikov po lastniških deležih, večina prisotnih lastnikov na zboru ali sklicatelj, če se večina ne more odločiti, določi datum ponovnega zbora, ki naj bo v roku 14 dni.«

Odstavka 4 in 5 seveda ostaneta kot sta!

Člen je poleg tega potrebno dopolniti in to spet predvsem zaradi neetičnega obnašanja nekaterih upravnikov. Predlagam predvsem naslednje:

»(6) Predlog sklepov o katerih se bo na zboru odločalo se dopolni in potrdi na začetku zbora. Upravni odbor in vsak posameznik ima pravico predlagati spremembe predlaganih sklepov kakor tudi nove sklepe. O predlaganih sklepih s strani sklicatelja, o predlaganih spremembah le teh in o novih predlaganih sklepih se odloča v skladu s zgornjimi določili tega člena.«

### 38. člen (zapisnik zbora lastnikov)

Tako kot že 36. člen je tudi ta v nasprotju s 34. členom, saj določa le naloge upravnika. Kaj pa če sklicatelj zbora ni upravnik in ga celo ni na zboru?  
Predlagam, da se beseda »upravnik« v prvem in tretjem odstavku zamenja z besedo »sklicatelj«.

#### 39. člen (nadzorni odbor)

Krasno da zakon določa tudi nadzorni odbor in še boljše, da določa, da nadzoruje delo upravnika. Žal pa ničesar ne določa kar bi nadzornemu odboru resnično omogočalo nadziranje upravnika. Iz prakse lahko povem, da se na razno razne dopise s strani nadzornega odbora upravnik ne odziva ali pa se sklicuje na zakon in podzakonske akte. To drugo je še sprejemljivo ampak zato pa tudi ta predlog za spremembe že zastarelih in neživiljenjskih določil. Ni pa sprejemljivo, da se upravnik na dopise upravnega odbora sploh ne odzove.

Predlagam dodaten odstavek:

»(4) Upravni odbor ima pooblastila:

- da na upravnika naslovi vprašanja odbora ali lastnikov,
- da od upravnika zahteva dodatna pojasnila na poročila,
- da od upravnika zahteva dodatna poročila in
- da od upravnika zahteva izvajanje sprejetih sklepov.

Upravnik je dolžan v doglednem roku, ki nikakor ni daljši od 30 dni, na vprašanja ali zahteve odgovoriti.«

#### 44. člen (uporaba sredstev rezervnega sklada)

Pri uporabi tega člena s strani nekaterih upravnikov prihaja do zlorab ali pa člen interpretirajo v škodo etažnih lastnikov oziroma tako, kot ustreza upravniku. Skratka nekateri upravniki se obnašajo, kot da so sredstva rezervnega sklada njihova. Predvsem v zadnjih letih je bilo veliko govora o možnosti plačila stroškov za prehod na merjenje porabe toplote po enotah iz rezervnega sklada in stališče nekaterih upravnikov je bilo, da to ne gre, kar se je izkazalo za napačno. Konkretno v naši stavbi smo lastniki sprejeli na zboru sklep, da se zadeva financira iz rezervnega sklada in se tako usposobi merjenje za vse etažne enote. Upravnik pa to ni dovolil in rezultat je, da še danes po dveh letih ni usposobljeno merjenje porabe toplote za vse enote.

Sredstva rezervnega sklada so last aktualnih etažnih lastnikov, zato smatram, da so v vsakem primeru najbolj pristojni za odločanje glede porabe teh sredstev. Mislim, da je nemogoče, da se več kot polovica etažnih lastnikov lahko odloči za napačno investicijo oziroma za investicijo v škodo večstanovanjske stavbe. Zato predlagam dopolnitev prvega odstavka člena:

»Sredstva rezervnega sklada se porabijo tudi na način, ki ga sprejmejo etažni lastniki na zboru etažnih lastnikov ali s podpisovanjem listine.«

#### 50. člen (pooblastila upravnika)

Izraz »pooblastila« je vsekakor premalo, saj če si za nekaj pooblaščen še ne zagotavlja, da boš to tudi izvajal. Predlagam »pooblastila in obveznosti upravnika«.

Med naštetimi pooblastili in obveznostmi pa manjka ena pomembna obveznost:

»8. Dosledno izvajanje sklepov lastnikov sprejetih na zboru lastnikov ali s podpisovanjem listine.«

#### 53. člen (pogodba o opravljanju upravniških storitev)

Glede te pogodbe prihaja do nenavadnih situacij. Predvsem je problem pridobiti mogoče dodatno kopijo te pogodbe oziroma nov lastnik ne dobi kopije, ki mu po trenutnem zakonu pripada. Izgovori upravnika so različni od tega, da pogodbo so vsi prejeli že leta XXXX, ali da pogodbo bi moral prejeti od prejšnjega lastnika, ipd. Po mojem je vzrok v tem, da nekateri upravniki sploh ne sklenejo z lastniki večstanovanjske stavbe pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Drug vzrok je verjetno v dejstvu, da pogodba določa obveznosti, ki jih upravnik ne želi izpostavljati in eden od načinov je tudi »skrivanje« te pogodbe. Če pogodbo ima čim manj lastnikov, je tudi drugi odstavek 60. člena, majhno tveganje za upravnika. Namreč ta odstavek omogoča lastnikom odpoved upravniku zaradi kršitve pogodbe.

Predlagam dopolnitev člena s šestim odstavkom:

»(6) Lastnik lahko zahteva od upravnika kopijo pogodbe. Upravnik mora zahtevo izpolniti v roku 10 dni. Za kopijo lahko zaračuna stroške kopiranja po ceni na trgu za kopijo A4 strani pomnoženo s

številom strani pogodbe in stroške pošiljanja v primeru pošiljanja po pošti. V kolikor lastnik zahteva le elektronsko obliko po elektronski poti, je to brezplačno.«

65. člen (vpogled v pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami)

Vsebina člena trenutno veljavnega zakona je:

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

Ta člen vsebuje kar nekaj neživiljenjskih in do neke mere tudi neumnih določil.

Kot prvo »dolžnost vsakemu etažnemu lastniku« lahko privede za upravnika več večstanovanjskih stavb do zahtev nekaj sto ali celo več kot 1000 lastnikov. Kako bo to izvedel? Ali pa velja določilo člena, da če na primer lastnik 1 dobi izpolnjeno zahtevo, ostali vsaj za mesec dni morajo počakati – se pravi pri 100 zahtevah pride 100-ti na vrsto po 100-tih mesecih (8 let+). Tudi če sem nekoliko pretiraval, je res, da lahko vsak dan pride eden ali tudi več lastnikov in seveda tratijo čas upravnika za to. Nekateri vseeno poskusijo s srečo z obiskom na sedežu upravnika in pogosto naletijo na izgovor, da je oseba na terenu ali na dopustu ali na bolniški. Pogosto pa tudi ko dobimo sogovornika, je odgovor na vprašanja slab ali prikazan material pomanjkljiv. In navsezadnje je danes vsakemu že kar težko najti čas, da se oglasi na sedežu upravnika, sploh če ta omejuje obisk samo na določene dni in ure v tednu.

V sodobnem svetu elektronskih komunikacij in tudi elektronskih dokumentov je seveda člen v takšni obliki popolnoma odveč. Pri nas smo že 4 leta zaporedoma na zboru lastnikov sprejeli sklep, da upravnik vsako fakture pošlje v elektronski obliki na upravni odbor. V 4 letih smo prejeli dve fakturi. Drugače je izgovor vedno isti – pridite na sedež upravnika in boste dobili vse v vpogled. Za rezervni sklad smo podobno prosili za izpisek odhodkov že par let, pa je odgovor pridite k nam na sedež. Ko se o tem govori na zboru upravnik ne nasprotuje, saj se zaveda, da tudi če sklepa ne bo izvajal, ne bo zaradi tega sankcioniran.

Zaradi tega predlagam nov 65. člen:

»(1) Upravnik vsakemu etažnemu lastniku na njegovo zahtevo, vendar ne več kot enkrat mesečno, na sedežu upravnika omogoči vpogled v odprte postavke med lastnikom in upravnikom ter v dokumente sklenjene s tretjimi osebami povezanimi z odprtimi postavkami.

(2) Vsako pogodbo sklenjeno s tretjo osebo glede poslov obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe in vsako knjigovodsko listino, ki je pridobljena na podlagi pogodb in poslovnih razmerij upravnika s tretjimi osebami, upravnik pretvori v elektronsko obliko in pošlje po elektronski poti tudi upravnemu odboru večstanovanjske stavbe na katero se listina navezuje. To se izvaja v primeru ko etažni lastniki sprejmejo sklep o tem na zboru lastnikov in takšno izmenjavo tudi omogočijo.«

66. člen (izstavljen obračun stroškov)

V predlogu 65. člena sem izpustil rezervni sklad. Razlog je predvsem v tem, da je skoraj nemogoče na podlagi sedanjih obveznosti upravnika glede rezervnega sklada dobiti res pravo in točno sliko oziroma stanje rezervnega sklada. Kot sem omenil smo pri nas že večkrat prosili za izpisek odhodkov, pa jih upravnik ne da, ker zakon tega ne določa.

Zato predlagam dopolnitev 66. člena s tretjim odstavkom:

»(3) Upravnik mora mesečno poročati upravnemu odboru glede rezervnega sklada večstanovanjske stavbe:

Na začetku poročila mora biti točno navedeno stanje stavbe glede etažne lastnine: kolikšna površina je v zasebni lasti in kolikšna je v državni in sicer v m<sup>2</sup> in v % glede na celotno površino. Izrecno mora upravnik navesti ali se v rezervni sklad zbirajo zgolj sredstva zasebnih lastnikov ali vseh. Temu sledi poročilo o prihodkih in odhodkih:

- stanje sklada za celotno stavbo oziroma za del stavbe v zasebni lasti,
- redna mesečna obveznost za celotno stavbo oziroma za del stavbe v zasebni lasti,
- zamudne obresti za celotno stavbo oziroma za del stavbe v zasebni lasti,
- odprte redne terjatve za celotno stavbo oziroma za del stavbe v zasebni lasti,
- odprte terjatve zamudnih obresti za celotno stavbo oziroma za del stavbe v zasebni lasti,
- odprte druge terjatve za celotno stavbo oziroma za del stavbe v zasebni lasti,
- prihodki od zadnjega poročila specificirani na naslednji način:

- iz naslova rednih obveznosti za celotno stavbo oziroma za del stavbe v zasebni lasti,
- iz naslova zamudnih obresti za celotno stavbo oziroma za del stavbe v zasebni lasti,
- iz naslova bančnih obresti za celotno stavbo oziroma za del stavbe v zasebni lasti,
- iz naslova donosa vloženih sredstev v skladu z zakonsko dovoljenimi vlaganji sredstev rezervnega sklada celotne stavbe oziroma dela stavbe v zasebni lasti,
- iz naslova vseh drugih posameznih terjatev (izterjani stroški izvršbe, izterjani stroški sodne takse, ...),
- odhodki od zadnjega poročila specificirani na naslednji način:
  - plačila pogodbenih obveznosti do tretjih oseb specificirana po pogodbah/fakturah in deležu zasebnega dela stavbe ter državnega dela stavbe,
  - plačilo drugih stroškov, ki bodo naknadno izterjani od posameznikov,
  - plačilo drugih stroškov, ki ne bodo izterjani od posameznikov.

Poročilo pošlje v elektronski obliki po elektronski poti ali z navadno pošto na naslov predsednika upravnega odbora.«

V tem predlogu se nisem odločil za spremembe členov, ki omogočajo/določajo prekinitve pogodbe z upravnikom oziroma zamenjavo upravnika, ker smatram, da je to težja pot, tudi če bi se zakonsko bolje uredila. Zadeve so preveč kompleksne sploh v primeru, ko ima stavba skupne stvari še z drugimi stavbami.