Gregorčičeva 20–25, Sl-1001 Ljubljana T: +386 1 478 1000

F: +386 1 478 1607

E: gp.gs@gov.si

http://www.vlada.si/

Številka: 00104-375/2019/11

Datum: 23. 1. 2020

**Odgovor na zahtevo za dopolnitev odgovora na poslansko vprašanje Zmaga Jelinčiča Plemenitega v zvezi z registrom upraviteljev večstanovanjskih stavb**

Predsednik Državnega zbora Republike Slovenije je Vladi Republike Slovenije v reševanje posredoval zahtevo za dopolnitev odgovora na pisno poslansko vprašanje poslanca Državnega zbora Republike Slovenije Zmaga Jelinčiča Plemenitega v zvezi z upravniki večstanovanjskih stavb in registrom upravnikov.

Vsebina zahteve za dopolnitev odgovora na pisno poslansko vprašanje se nanaša na obveznost upravnika, da etažnemu lastniku omogoči 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.

Vlado Republike Slovenije poslanec sprašuje:

1. Koliko inšpekcijskih postopkov je bilo začetih v zadnjih petih letih zoper upravnike in kakšne so bile sankcije zaradi onemogočanja vpogleda v pogodbe in stanje rezervnega sklada?

2. Kakšna je kadrovska zasedba stanovanjske inšpekcije?

3. Ali razpolagate z informacijo o številu odškodninskih tožb vloženih zoper upravnike s strani etažnih lastnikov.

4. Kako je v praksi zaživela pogodba o medsebojnih razmerjih (predvsem v starejših večstanovanjskih stavbah) in če se glede pogodbe o medsebojnih razmerjih obetajo spremembe v novem stanovanjskem zakonu. Ali so bile v tem delu s strani inšpekcije zaznane kakšne kršitve?

5. Poslanec vztraja, da se kot prilogo k odgovorom priloži aktualne podatke o upravnikih večstanovanjskih stavb iz registra upravnikov.

V nadaljevanju Vlada Republike Slovenije odgovarja na vprašanja:

**1.**

Obstoječi Stanovanjski zakon (v nadaljevanju: SZ-1) v zvezi z onemogočanjem vpogleda kot je to opredeljeno v 65. členu SZ-1 ne predvideva inšpekcijskega ukrepa ampak prekrškovni postopek, kar pomeni, da sicer ob morebitno ugotovljeni kršitvi SZ-1, stanovanjska inšpekcija izreče globo ob upoštevanju določb Zakona o prekrških (v nadaljevanju: ZP-1), ne more pa stanovanjska inšpekcija odrediti, da naj upravnik omogoči vpogled (ali izročitev) etažnemu lastniku v dokumentacijo.

Na vprašanje o številu prejetih prijav zaradi onemogočanja vpogleda v dokumentacijo in stanje rezervnega sklada je potrebno pojasniti, da se prejete pobude ne razvrščajo po domnevnih kršitvah členov ali kakorkoli drugače kategorizirajo po različnih atributih. Iz vpogleda v lasten arhiv (inSpis) je bilo mogoče zanesljivo izluščiti naslednje podatke o uvedenih prekrškovnih postopkih (domnevna kršitev 65. člena SZ-1) po uradni dolžnosti:

• Leto 2015: 1 postopek (odločba o prekršku – opomin);

• Leto 2016: 1 postopek (ni bilo ugotovljene kršitve);

• Leto 2017: 3 postopki (ni bilo ugotovljene kršitve);

• Leto 2018: 1 postopek (ni bilo ugotovljene kršitve);

• Leto 2019: 1 postopek (v teku).

Ob tem je potrebno še dodati, da stanovanjska inšpekcija pogosto prejme več pobud za ukrepanje zoper isto kršitev ali eno pobudo z več kršitvami SZ-1, ki je očitana upravniku, tako da je dejansko število prijav običajno višje kot dejansko število uvedenih prekrškovnih postopkov.

V skladu z 171. členom SZ-1, se z globo od 5.000 do 125.000 eurov kaznuje upravnik pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki ne ravna v skladu z 65. členom SZ-1. Pristojnost stanovanjske inšpekcije je torej uvedba prekrškovnega postopka po uradni dolžnosti. Ob morebitni uvedbi prekrškovnega postopka je potrebno upoštevati, da postopek o prekršku ni dopusten, če pretečeta dve leti od dneva, ko je bil prekršek storjen (42. člen ZP-1).

**2.**

Na dan 31. 12. 2019 je bilo na stanovanjski inšpekciji zaposlenih 6 inšpektorjev (2 arhitekta, 1 gradbenik, 2 pravnika in 1 ekonomist).

**3.**

Z informacijo o številu odškodninskih tožb, vloženih zoper upravnike s strani etažnih lastnikov ne razpolagamo.

**4.**

Obveznost sprejetja pogodbe o medsebojnih razmerjih v stavbah z vzpostavljeno etažno lastnino izhaja že iz Stvarnopravnega zakonika. Stanovanjski zakon je s spremembami in dopolnitvami leta 2008 znižal zahtevano soglasje za sprejem omenjene pogodbe v večstanovanjskih in stanovanjsko poslovnih stavbah v etažni lastnini. Z omenjeno spremembo stanovanjskega zakona je tako pogodba sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev (predhodno je bilo za sklenitev omenjene pogodbe zahtevano soglasje vseh). Sestavni del pogodbe je tudi sporazum o določitvi ali spremembi solastniških deležev in morebitni sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, katerega sprejmejo vsi etažni lastniki.

Znižanje zahtevanega soglasja je omogočilo lažji sprejem pogodbe, ki je bolj pogosta v novejših stavbah in stavbah, ki imajo že vzpostavljeno etažno lastnino. Temeljno oviro pri sklepanju omenjenih pogodb še vedno predstavlja atomizirano lastništvo večstanovanjskih stavb v Sloveniji.

Osnutek novega stanovanjskega zakona predvideva, da bo pogodba o medsebojnih razmerjih opcijska in bo z njo mogoče poleg dosedanje vsebine določiti tudi drugačno razdelitev obratovalnih stroškov, kot jih bo določal stanovanjski zakon. V novogradnjah jo bo mogoče skleniti šele, ko bo več kot polovica etažnih lastnikov po solastniških deležih končnih kupcev glede na določbe Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (ne bo mogoče s prevlado investitorja, kot večinskega lastnika določiti pogodbe o medsebojnih razmerjih).

**5.**

Kot je bilo že pojasnjeno v odgovoru na poslansko vprašanje, registre upravnikov vodijo upravne enote, na območju katere se večstanovanjska stavba nahaja, oziroma organ mestne občine. V Stanovanjskem zakonu (SZ-1) trenutno ni pravne podlage za vodenje enotnega registra upravnikov, zato Ministrstvo za okolje in prostor z aktualnimi zbirnimi podatki registra upravnikov za območje celotne države ne razpolaga. Ker kljub temu vztrajate pri pridobitvi omenjenih podatkov, vam sporočamo, da bomo na vašo zahtevo zaprosili za podatke pristojne upravne enote in organe mestnih občin. Ko bomo prejeli njihov odziv, vam bomo poslali posamezne registre upravnikov, ki jih vodijo upravne enote in organi mestnih občin.

Naj še pojasnimo, da osnutek novega stanovanjskega zakona predvideva uvedbo konstitutivnega registra upravnikov, ki bo enoten, elektronski in javen register z naslednjimi značilnostmi:

- zaupanja vreden javno dostopen podatek – upravnikom se pri izvajanju poslov ne bo več potrebno izkazovati s pogodbo;

- vodenje postopkov vpisa v register upravnikov bo v pristojnosti upravnih enot;

- enoten register bo vzpostavljen na straneh Ministrstva za okolje in prostor.