Številka: 00104-375/2019/5

Datum: 12. 12. 2019

**Odgovor na poslansko vprašanje Zmaga Jelinčiča Plemenitega v zvezi z upravniki večstanovanjskih stavb in registrom upravnikov**

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

Vsebina vprašanja se nanaša na trditve volivca, da upravnik večstanovanjske stavbe nepregledno in izkoriščevalsko upravlja s stavbo. Omenjeni volivec kot etažni lastnik si želi zamenjave upravnika, vendar je po njegovem mnenju to skorajda nemogoče, saj je za odpoved pogodbe zahtevano po njegovem mnenju previsoko soglasje.

Vlado Republike Slovenije poslanec sprašuje:

1. Kako se bo z novim Stanovanjskim zakonom uredilo področje delovanja upravnikov večstanovanjskih stavb?

2. Ali bo država okrepila inšpekcijski nadzor nad delom upravnikov?

3. Kot prilogo k odgovorom poslanec želi aktualne podatke o upravnikih večstanovanjskih stavb iz registra upravnikov.

V nadaljevanju Vlada Republike Slovenije odgovarja na vprašanja:

**1.**

*1.1 Upravniki in upravljanje večstanovanjskih stavb po obstoječem Stanovanjskem zakonu (SZ-1)*

Upravnik večstanovanjske stavbe je v skladu s stanovanjsko zakonodajo pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in ki skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov. Glede potrebnega soglasja za zamenjavo upravnika v večstanovanjski stavbi pojasnjujemo, da je v skladu z obstoječim Stanovanjskim zakonom (SZ-1) za imenovanje upravnika in odstop od pogodbe o opravljanju upravniških storitev potrebno soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot 50% solastniških deležev. Ta odločitev spada med posle v zvezi z rednim upravljanjem stavbe in je zanjo potrebna najmanjša zakonsko določena večina etažnih lastnikov (tako po Stanovanjskem zakonu kot Stvarnopravnem zakoniku). Ne moremo se strinjati z mnenjem volivca, da je omenjeno soglasje previsoko, zato je tudi v osnutku novega Stanovanjskega zakona (SZ-2), ki je v javni obravnavi, za omenjene odločitve potrebno enako soglasje.

Glede nepreglednega upravljanja s stavbo še pojasnjujemo, da skladno z zakonom etažni lastniki lahko imenujejo nadzorni odbor, katerega temeljna naloga je prav nadzor nad delom upravnika. Skladno s 65. členom Stanovanjskega zakona (SZ-1) je upravnik zavezan, da vsakemu etažnemu lastniku enkrat mesečno omogoči vpogled v pogodbe, knjigovodske listine in v stanje rezervnega sklada večstanovanjske stavbe. Če upravnik krši navedeni določbi, lahko stanovanjski inšpektor zoper njega sproži prekrškovni postopek. Vsak upravnik mora tudi redno poročati etažnim lastnikom, vsaj enkrat letno pa pripraviti poročilo o svojem delu. Glede finančno-računovodskih in knjigovodskih opravil mora upravnik poročati o obračunu letnih stroškov upravljanja, o stanju plačil in neplačanih obveznostih etažnih lastnikov na podlagi pogodb, sklenjenih s tretjimi osebami, o morebitnih škodah na skupnih prostorih, objektih, delih in napravah, ki se krijejo iz naslova pogodbe z zavarovalnico in o stanju sredstev računa rezervnega sklada, porabi sredstev sklada ter morebitnem zadolževanju. Upravniki so, kot subjekti na trgu, podvrženi tudi vsem nadzorom, ki v splošnem veljajo v Republiki Sloveniji. Revizijo finančno-računovodskega poslovanja določenega subjekta opravljajo za to pooblaščene revizijske organizacije, revizija pa se lahko naroči tudi v primeru, če ta ni predpisana oziroma zahtevana z zakonom. Nekateri upravniki revizorjevo poročilo tudi pridobijo in ga objavijo na svojih spletnih straneh. Če etažni lastniki (ali posamezni etažni lastnik) menijo, da jih je upravnik oškodoval, lahko kadarkoli zoper upravnika sprožijo tudi odškodninsko tožbo.

*1.2 Upravniki in upravljanje večstanovanjskih stavb po osnutku novega Stanovanjskega zakona (SZ-2)*

Področje upravljanja večstanovanjskih stavb sta v temelju uredila Stvarnopravni zakonik (SPZ) in veljavni Stanovanjski zakon (SZ-1), kjer je omenjeno področje zelo podrobno urejeno (zakonsko predpisana delitev obratovalnih stroškov, nadzorni odbor, način vzdrževanja, način odločanja in obveznosti sklica zborov etažnih lastnikov, načrt vzdrževanja, inšpekcijski ukrepi…).

Osnutek novega Stanovanjskega zakona (SZ-2) na obstoječem temelju tako na področju upravljanja ponuja nekatere nove rešitve in podrobneje opredeljuje ter pojasnjuje zakonske določbe, ki so se izkazale za problematične:

- podrobnejše se bodo opredelile dolžnosti in pooblastila upravnika; opredelilo se bo, kaj so po pogodbi naloge upravnika, če ni drugače določeno s pogodbo o opravljanju upravniških storitev; pogodba bo podlaga za upravljanje le, v kolikor se upravnik vpiše v enotni register upravnikov;

- načrt vzdrževanja stanovanjske stavbe bo bolj določen glede njegove vsebine; podrobneje bo urejeno tudi zbiranje ponudb v primeru dobave ali dela v vrednosti več kot 10.000 EUR; določeno bo varovalo glede neplačevanja upravnika za stroške obratovanja skupnih delov;

- podrobnejše se bo opredelil način upravljanja s skupnimi deli, ki služijo večjemu številu stanovanjskih stavb (kurilnice,…), predvsem glede porazdelitve stroškov obratovanja;

- določeni bodo obvezni ločeni fiduciarni računi za rezervni sklad vsako večstanovanjsko stavbo posebej;

- urejena bo zunanja revizija nad razpolaganjem s sredstvi rezervnega sklada;

- vpeljal se bo konstitutiven register upravnikov, ki bo predstavljal centralen/enoten, elektronski in javen register upravnikov (prednosti takega registra bodo v tem, da bo v registru vedno na voljo zaupanja vreden in 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; podrobno bodo urejeni postopki glede vpisa v register upravnikov);

- določen bo mandat za upravnika (največ 5 let); trenutno je večina pogodb o opravljanju upravniških storitev sklenjena za nedoločen čas, kljub možnosti da so sklenjene za določen ali nedoločen čas; te pogodbe bodo z uveljavitvijo zakona spremenjene in bodo imele zakonsko določen mandat 5 let;

- določeno bo, da lahko upravnik razpolaga s sredstvi rezervnega sklada skupaj z etažnim lastnikom, razen če se etažni lastniki odločijo drugače.

**2.**

Nadzor nad upravniki se vrši v okviru planiranih akcij stanovanjske inšpekcije ter na podlagi prejetih prijav, v zvezi s katerimi so kršitve opredeljene kot prekršek upravnika v 171. členu Stanovanjskega zakona (SZ-1). Tako vsako leto stanovanjski inšpektorji izvedejo usmerjene akcije za preveritev zagotavljanja pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb. V ta namen je načrtovan inšpekcijski nadzor nad naključno izbranimi večstanovanjskimi stavbami, razpršenimi po celotnem območju Republike Slovenije. Zaradi zagotovitve zajema čim večjega nabora upravnikov, ki upravljajo večstanovanjske stavbe, kot jih opredeljuje 49. člen Stanovanjskega zakona (SZ-1), je vzorec naključnih stavb izbran na način, da se posamezni upravnik pojavi le enkrat. Ob ustrezno zagotovljenemu okolju za upravljanje večstanovanjskih stavb, lahko zasledujemo javni interes, kot je opredeljen v 124. členu Stanovanjskega zakona (SZ-1), to je, zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba in zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb. Usmerjeni nadzor upravljanja večstanovanjskih stavb obsega kontrolo različnih obveznosti upravnika, ter dejanj ali njihovih opustitev, ki so opredeljena kot prekršek, kot jih določa Stanovanjski zakon (SZ-1). Stanovanjska inšpekcija namerava akcijo nadzora nad upravniki uvrstiti v letni načrt dela tudi v naslednjem letu.

V osnutku novega Stanovanjskega zakona (SZ-2), ki je trenutno v javni obravnavi, se predvideva razširitev inšpekcijskega nadzora in ukrepanja v primeru posega iz posameznega dela v skupni del brez soglasij ter določitev izvršbe inšpekcijske odločbe s prisilitvijo z denarno kaznijo. Prav tako se bodo razširile pristojnosti stanovanjske inšpekcije na področju vzdrževanja stanovanjskih enot tudi na oskrbovana stanovanja in bivalne enote, saj je prav, da se tudi tu zagotavlja določen standard vzdrževanja. Posledično predvidevamo, da bo potrebno kadrovsko okrepiti inšpekcijsko službo (5 dodatnih inšpektorjev). Predvideva se razširitev določb glede začasne določitve upravnika s strani inšpekcije, določen pa bo tudi način izvršb inšpekcijskih odločb s prisilitvijo z uporabo denarne kazni.

**3.**

Registre upravnikov vodijo upravne enote, na območju katere se večstanovanjska stavba nahaja, oziroma organ mestne občine. Omenjeni register vsebuje seznam posameznih večstanovanjskih stavb in upravnikov teh stavb. V register upravnikov stavb se vpiše identifikacijska oznaka večstanovanjske stavbe iz katastra stavb, naslov večstanovanjske stavbe, ime in sedež upravnika, ki upravlja z omenjeno stavbo ter datum sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev. 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 in vam jih trenutno ne moremo posredovati. V kolikor vztrajate pri zahtevi po pridobitvi omenjenih podatkov vas prosimo, da nam to sporočite, da pripravimo podatke s poizvedovanjem na pristojne upravne enote in organe mestnih občin.