



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

SLUŽBA ZA ODNOSE Z JAVNOSTMI

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 73 63
F: 01 478 74 25
E: pr.mop@gov.si
www.mop.gov.si

UKOM
predlagam.vladi@gov.si

Datum: 24. 11. 2016

Zadeva: Predlog 7835-278; Rezervni sklad manjših stanovanjskih blokov

Zveza: e-pošta, z dne 8. 11. 2016

Spoštovani,

v nadaljevanju vam posredujemo odgovor na predlog 7835-278, ki se nanaša na Rezervni sklad manjših stanovanjskih blokov.

*Predlog 7835-278: Rezervni sklad (vzdrževanje) manjših stanovanjskih blokov
Predlagam, da se odpravi ovire za odprtje računa rezervnega sklada za manjše bloke brez upravnika. Trenutno stanje je takšno, da za zbiranje sredstev na skupni TRR pri bankah za vzdrževanje stanovanjskih stavb z manj kot 8 enotami ni mogoče.*

Pogoj je za odprtje TRR:

- Ali najem upravnika (veliko nepotrebnih stroškov za majhne skupnosti)*
- Ali pa registriranje kot skupnost stanovalcev (pravni subjekt), ki pa mora voditi računovodstvo, kar je zopet nepotreben strošek za majhne skupnosti (recimo 6 stanovanj).*

To pa otežuje dogovor med strankami/lastniki, saj večje investicije, kot so toplotna izolacija (fasada) in menjava strehe pa je za primere kjer bivajo tudi družine/posamezniki, ki finančno niso zmožne venkratnem znesku sodelovati pri obnovah.

KOMENTARJI

Komentarje k predlogu najdete na: <http://www.predlagam.vladi.si/webroot/idea/view/7835>

ODGOVOR

Mejo za obvezno imenovanje upravnikov in obvezno ustanovitev rezervnega sklada je določil Stvarnopravni zakonik, ki sicer sodi v delokrog Ministrstva za pravosodje. Stvarnopravni zakonik v 118. členu določa obveznost imenovanja upravnika na nepremičninah, ki imajo več kot 2 etažna lastnika in več kot 8 posameznih delov. Enaka meja velja za ustanovitev rezervnega sklada, pri čemer Stvarnopravni zakonik v 119. členu izrecno določa, da so sredstva rezervnega sklada skupno premoženje etažnih lastnikov, ki jih vodi upravnik ločeno na posebnem računu.

Stanovanjski zakon je v zvezi z rezervnim skladom vpeljal nekaj dodatnih varovalk, da bi se zaščitili interesi etažnih lastnikov. Med drugim v 44. členu natančno določa za katere namene se smejo porabiti sredstva rezervnega sklada. Za vodenje sredstev rezervnega sklada in pravilno torej namensko porabo sredstev rezervnega sklada ter za morebitno izterjavo je skladno z določili Stanovanjskega sklada odgovoren upravnik. Upravnik, ki bi deloval v nasprotju s citiranimi določili, bi storil prekršek, za kar je zagrožena globa. Sredstva rezervnega

sklada se lahko porabijo le za vzdrževalna dela, ki so predvidena v načrtu vzdrževanja, ki ga morajo sprejeti etažni lastniki.

V zakonodaji je torej vprašanje vodenja rezervnih skladov urejeno celovito, vključno z odgovornostjo v primerih morebitnih kršitev zakonskih določb.

Stanovanjski zakon ne določa niti pravil niti omejitev za morebitno odprtje transakcijskih računov na bankah. Zato glede na navedeno menimo, da ni potrebno dopoljevati ali spreminjati stanovanjske zakonodaje.

Ne glede na navedeno pa je treba ločiti odločanje v zvezi z vzdrževanjem večstanovanjske stavbe, kamor sodi tudi odločitev o prenovi fasade, ki jo izpostavlja predlagatelj, od načina zagotavljanja sredstev za plačilo izvajalcev. Za odločitev za sanacijo fasade ni potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov, pač pa je odločitev veljavno sprejeta, ko zanjo glasuje več kot polovica solastnikov glede na celoto, če gre za fasado, kateri je pričakovana doba trajanja že potekla. Če ta doba še ni potekla, pa zadošča soglasje več kot 75% solastnikov.

V konkretnem primeru imajo etažni lastniki torej več možnosti. Lahko imenujejo upravnika, čeprav po zakonu ni obvezen, ali se sami registrirajo kot skupnost etažnih lastnikov, ki bi upravljala svojo večstanovanjsko stavbo, v tem primeru bi lahko odprli tudi transakcijski račun.

Ker je iz predloga razbrati, da takšna rešitev etažnim lastnikom ni v interesu, jim preostane možnost, da se z izvajalcem del dogovorijo o obročnem plačilu, če določeni etažni lastniki svojih obveznosti ne bi mogli poravnati v celoti.

S spoštovanjem,

Ministrstvo za okolje in prostor