

UNIVERZA V LJUBLJANI
EKONOMSKA FAKULTETA

DIPLOMSKO DELO

**VPLIV NOVEGA STANOVANJSKEGA ZAKONA
NA POSLOVANJE UPRAVNIKA**

KSENIJA RADMINIČ VIRANT

Ljubljana, januar 2004

IZJAVA

Študentka Ksenija Radminič Virant izjavljam, da sem avtorica tega diplomskega dela, ki sem ga napisala pod mentorstvom dr. Iva Lavrača in dovolim objavo diplomskega dela na fakultetnih spletnih straneh.

V Ljubljani, dne 12.1.2004

Podpis:

KAZALO

1. UVOD	1
2. PREDSTAVITEV UPRAVNIŠKEGA PODJETJA	3
2.1. ZDRUŽENJE ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI	3
2.2. PREDSTAVITEV PODJETJA TERCA D.O.O. ŠENTRUPERT	4
2.2.1. Dejavnost družbe	4
2.2.2. Organizacija podjetja in zaposleni	5
2.2.3. Strategija podjetja	5
2.2.4. Priprave na novo zakonodajo	6
3. ETAŽNA LASTNINA	7
3.1. ZGODOVINSKI RAZVOJ ETAŽNE LASTNINE	7
3.2. ETAŽNA LASTNINA PO STVARNOPRAVNEM ZAKONIKU	8
3.2.1. Osnovni pojmi	8
3.2.2. Nastanek etažne lastnine	9
3.2.3. Razmerja med etažnimi lastniki	10
4. STANOVANJSKI ZAKON (SZ-1)	12
4.1. VPLIV DOLOČB SZ-1 NA POSLOVANJE UPRAVNIKA	12
4.1.1. LASTNINSKA RAZMERJA V VEČSTANOVANJSKI HIŠI	14
4.1.2. UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKE STAVBE	17
4.1.2.1. Načrt vzdrževanja	18
4.1.2.2. Rezervni sklad	18
4.1.2.3. Hišni red	20
4.1.2.4. Pogodba o medsebojnih razmerjih	21
4.1.2.5. Način odločanja v poslih upravljanja	24
4.1.2.6. Upravnik večstanovanjske stavbe	25
4.1.2.7. Razmerja med etažnimi lastniki in tretjimi osebami	28
4.1.3. NAJEMNA RAZMERJA, NAJEMNINA IN SUBVENCIONIRANJE	29
4.1.4. DRUGE DOLOČBE SZ-1	33
4.1.4.1. Inšpekcijsko nadzorstvo	33
4.1.4.2. Pristojnosti države in občin	33
4.1.4.3. Kataster stavb in registri	34
4.1.4.4. Kazenske, prehodne in končne določbe	36
4.1.5. PODZAKONSKI PREDPISI NA OSNOVI STANOVANJSKEGA ZAKONA	37
4.2. VPLIV SZ-1 NA POSLOVNI IZID UPRAVNIKA	39
4.2.1. Terminski plan izvajanja novih nalog upravnika	39
4.2.2. Povečanje obsega dela in vpliv na stroške podjetja	42
4.2.3. Povečanje cene storitev in vpliv na prihodke podjetja	42
4.2.4. Vpliv na rezultat podjetja	43
5. SKLEP	43
LITERATURA	45
VIRI	47
PRILOGE	

1. UVOD

Danes so nepremičnine v središču pozornosti pravne, ekonomske, davčne, geodetske, arhitekturne, gradbene in številnih drugih strok, ki se ukvarjajo z urejanjem vseh vidikov njihovega oblikovnega, premoženjskega in pravnega položaja (Jenull, 2003, str. 10-15).

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/91), sprejet oktobra 1991, je omogočil proces lastninjenja in privatizacije stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Po ugodni ceni in plačilnih pogojih je prišlo do lastnega stanovanja več kot 139.000 prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice, to pa posledično pomeni številno etažno lastništvo oziroma solastništvo v večstanovanjskih stavbah, pogosto premoženjsko prešibkih lastnikov, da bi bili sposobni celovito prevzemati in izvajati vloge lastnika pri upravljanju večstanovanjskih stavb. Takšna nenormalna lastniška struktura stanovanj otežuje upravljanje v večstanovanjskih stavbah.

Veliko število etažnih lastnikov, ki povzroča z vidika upravljanja organizacijsko zelo zahteven in kompliciran proces sprejemanja lastniških odločitev, in socialna struktura lastnikov oziroma njihova vedno manjša finančna sposobnost za sodelovanje pri vzdrževanju skupnih delov in naprav večstanovanjske hiše, zlasti pa za sodelovanje pri njihovi prenovi ali izboljšavi, sta tako glavna razloga za nezadovoljivo vzdrževanje večstanovanjskih stavb v preteklosti. Ta problem se kaže tudi pri neplačevanju stroškov upravljanja in obratovanja ter tudi v odnosih med dobavitelji vseh vrst energije in izvajalci komunalnih storitev na eni strani ter upravniki in uporabniki teh na drugi strani. Finančna nedisciplina komitentov in dolgotrajni, dragi in zapleteni postopki za realizacijo terjatev, povzročajo upravnikom vedno večji izpad sredstev, kar slabi njihovo uspešnost in likvidnost (Frelih, 2002, str. 118-121).

Novi Stanovanjski zakon (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03) skupaj s Stvarnopravnim zakonikom (SPZ, Uradni list RS, št. 87/02), prinaša na stanovanjskem področju mnogo novosti in sistemskih rešitev, ki naj bi olajšale upravljanje, sprejemanje odločitev in omogočile kakovostnejše vzdrževanje večstanovanjskih hiš.

Izhodišča Ministrstva za okolje, prostor in energijo (MOP) so bila pri pripravi novega stanovanjskega zakona, predvsem olajšati upravljanje in omogočiti boljše vzdrževanje stanovanjskega fonda, poenostaviti in poenotiti oblikovanje najemnin na stroškovni ravni, zagotoviti preglednost in varnost sredstev lastnikov stanovanj, na novo opredeliti socialne korektive na stanovanjskem področju, podpreti interes lastnikov stanovanj za oddajo prostih stanovanjskih površin, zagotoviti dodatne materialne spodbude za pogojno rečeno nadomestno privatizacijo z možnostjo dodeljevanja nadomestnih najemnih stanovanj, utrditi vlogo stanovanjske inšpekcije ter racionalizirati inšpekcijske postopke na stanovanjskem področju. Novi zakon ureja tudi vrste stanovanjskih stavb, zbiranje sredstev lastnikov stanovanj za večja vzdrževalna dela v rezervnem skladu, razširja dejavnost Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, zagotavlja zaščito kupcev novozgrajenih stanovanj in vzpostavlja ustrezne evidence na stanovanjskem področju (Novak, 2002, str. 8-15).

Delo MOP je bilo v preteklih dveh letih usmerjeno tudi v pripravo Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr, Uradni list RS, št. 42/03), Zakona o graditvi objektov (ZGO-1, Uradni list RS, št. 110/02) in Zakona o urejanju prostora (ZUreP-1, Uradni list RS, št. 110/02). Poleg teh na področje poslovanja z nepremičninami posega tudi Zakon o zemljiški knjigi (ZZK-1, Uradni list RS, št. 58/03), ki je zasnovan kot sistemsko zaokrožena ureditev vseh pravil zemljiško-knjižnega prava.

Ugotovimo lahko, da se počasi zaključujejo aktivnosti pri urejanju razmer na stanovanjskem in nepremičninskem področju. Poleg že sprejetih so v pripravi še številni novi pravilniki, uredbe, smernice in strategije, ki bodo vsebinsko zaokrožili zakonodajo tega področja.

Doseganje ciljev na področju upravljanja pa je seveda odvisno tudi od stroke, torej od dela upravnikov. Novi stanovanjski zakon prinaša upravnikom na tem področju mnogo novih del in nalog, pooblastil ter možnosti za zagotovitev ustreznega upravljanja z večstanovanjskimi in poslovnimi stavbami ob hkratni vzpostavitvi primerne bivanja v njih. Zaradi novih zahtev se bo gotovo počistil tudi upravniški trg. V konkurenčnem boju bodo preživeli le tisti upravniki, ki bodo s svojimi kadri in tehnično, programsko in drugo podporo, sposobni zagotoviti hitre in kvalitetne storitve, sprejemljive za večino lastnikov in najemnikov ter skladne z zakonodajo. Upravniki nikakor niso le za pošiljanje položnic, kot je bilo dostikrat v preteklosti slišati kritike na račun slabega dela nekaterih upravnikov, obtožbe pa so metale slabo luč na vse upravnike. Po starem stanovanjskem zakonu je imel upravnik zelo malo možnosti za dobro opravljanje svojega dela, če so bili etažni lastniki popolnoma neaktivni in niso hoteli sodelovati niti med seboj niti z upravnikom (Kopušar, 2003a, str. 2). Zavedamo se, da so le dobro sodelovanje z lastniki stanovanj, nadzor lastnikov nad delom upravnika, predlaganje dobrih strokovnih rešitev lastnikom s strani upravnika in korekten odnos vseh pogodbenih strank, zagotovilo za uspešno delovanje upravnikov in za izboljšanje kakovosti opravljanja vseh storitev na stanovanjskem področju.

Pri izbiri teme diplomske naloge me je vodila želja, kar najbolje spoznati in uporabiti določila nove zakonodaje, še posebej SZ-1 in določb o etažni lastnini iz SPZ, v praksi in sodelovati pri seznanjanju svojih sodelavcev in komitentov podjetja Terca d.o.o. Šentrupert z novostmi, ki nam jih je prinesla zakonodaja.

Vsebinsko sem nalogo razdelila v tri sklope. V prvem na kratko predstavljam podjetje Terca d.o.o. Šentrupert, v katerem sem zaposlena že 12 let, in Združenje za poslovanje z nepremičninami, katerega članica je. V drugem delu sem se dotaknila etažne lastnine, njenega razvoja pri nas in določil SPZ. Najobširnejši in najpomembnejši del naloge pa sem namenila predstavitvi določil SZ-1, zlasti novostim, ki jih prinaša, njegovemu vplivu na poslovanje in delo upravnika in uporabi v praksi ter na koncu podala še svojo oceno vpliva uvedbe zakona na poslovni rezultat podjetja. Poudariti moram, da gre zgolj za oceno, ki temelji na osebni presoji in vzorčnih podatkih, saj se dejanskega vpliva uvedbe zakona na poslovanje podjetja, pred pričetkom glavnih aktivnosti, ne da povsem realno in z gotovostjo ovrednotiti.

2. PREDSTAVITEV UPRAVNIŠKEGA PODJETJA

2.1. ZDRUŽENJE ZA POSLOVANJE Z NEPREMIČNINAMI

Združenje za poslovanje z nepremičninami deluje v okviru Gospodarske zbornice Slovenije (GZS) in sodi med najšibkejša združenja, ki delujejo v njenem okviru, vendar njegov pomen še zlasti v zadnjem času raste in se utrjuje. V letu 2002 je imelo 1100 članov, med katerimi so prevladovale majhne pravne osebe, aktivnih je bilo le 520 članic in le 56 od teh je svoj članski prispevek plačevalo mesečno (Kožar, 2002, str. 66-67).

Med matičnimi člani združenja so praviloma organizacije, katerih glavna dejavnost je po Standardni klasifikaciji dejavnosti razvrščena v razred K70 – poslovanje z nepremičninami, najem in poslovne storitve in razred J – finančno posredništvo. Obvezni člani, teh je po zdajšnjih podatkih GZS 1.135, so upravitelji večlastniških objektov, družbe, ki poslujejo z lastnimi nepremičninami, družbe za promet z nepremičninami, stanovanjske zadruge, neprofitne stanovanjske organizacije, skupnosti lastnikov, ki so registrirane kot pravne osebe, samostojni podjetniki in drugi. Neobvezni člani so lastniki stanovanj in poslovnih prostorov za najem, občinski stanovanjski skladi, Slovensko nepremičninsko združenje – Fiabci Slovenija, strokovna društva, raziskovalne institucije in drugi.

Člani združenja imajo določene pravice in dolžnosti: sodelujejo v organih in pri delu združenja, uporabljajo storitve združenja, odločajo o ustanovitvi, preoblikovanju in prenehanju združenja, o njegovih pravilih, izpolnjevati pa morajo obveznosti po statutu GZS in pravila združenja, plačevati članarino in drugo. Med organe združenja sodijo delovna telesa, strokovna služba združenja in upravni odbor, v njem ima svojega člana tudi Terca d.o.o. Šentrupert. Sredstva za delo združenja so članarina, plačila za opravljene storitve, namenska sredstva članov za posebne naloge in kotizacije. V okviru združenja delujejo: sekcija nepremičninskih posrednikov, sekcija lizing družb za premičnine in nepremičnine, sekcija Fiabci, upravniki in družba za upravljanje.

Naloge združenja so organiziranje izobraževanja, povezovanje izvajalcev s področja poslovanja z nepremičninami v RS, zastopanje njihovih interesov v okviru GZS in državnih institucij, oblikovanje in vzdrževanje informacijske baze podatkov o članih združenja, razvoj in promocija dejavnosti in stroke, svetovanje, povezovanje nepremičninske dejavnosti, sklepanje panožne kolektivne pogodbe, sodelovanje z lokalnimi organi, ki se ukvarjajo s problemi stanovanjske oskrbe, sodelovanje z vladnimi institucijami, predvsem z MOP (člani združenja aktivno dajejo pripombe in predloge na novo zakonodajo, predvsem na podzakonske akte, ki jih mora izdati ministrstvo), organiziranje letnega posveta (Že 14. strokovno srečanje, Država, državljani, stanovanja v okviru našega združenja, je potekalo 13. in 14.11.2003 v Portorožu.), priprava poklicnih standardov, priprava kodeksa dobrih poslovnih običajev, delo po sekcijah in drugo.

Poslovanje z nepremičninami je nakup, prodaja, zakup in zamenjava nepremičnin, oddaja v najem, opravljanje posredniških storitev pri prometu, upravljanju, vrednotenju nepremičnin, investicijski inženiring in storitve v zvezi z obratovanjem objektov.

Poslovanje z nepremičninami obsega:

1. Poslovanje z lastnimi nepremičninami:

1.1. Organizacija izvedbe nepremičninskih projektov za trg:

- dejavnost zbiranja finančnih, tehničnih in fizičnih sredstev za realizacijo nepremičninskih projektov za kasnejšo prodajo.

1.2. Trgovanje z lastnimi nepremičninami:

- nakup in prodaja nepremičnin za svoj račun – stanovanjskih blokov in hiš z zemljiščem, nestanovanjskih zgradb z zemljiščem, posameznih stanovanj in etaž, zemljišč za stanovanjsko gradnjo in drugih nezazidanih zemljišč.

2. Dajanje lastnih nepremičnin v najem:

2.1. Dajanje lastnih nepremičnin v najem ali zakup drugim in upravljanje z njimi:

- stanovanjskih blokov in stanovanj, nestanovanjskih zgradb in tudi razstaviščnih prostorov, tržnih in razstaviščnih površin, zemljišč in drugo.

3. Poslovanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi:

3.1. Dejavnost agencij za posredništvo v prometu oziroma trgovanje z nepremičninami:

- posredovanje pri nakupu, prodaji, najemu in oddaji nepremičnin (zgradb in zemljišč),
- trgovanje (prodaja, nakup, oddaja) nezazidanih zemljišč,
- ocenjevanje nepremičnin (objektov in nezazidanih zemljišč).

3.2. Upravljanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi:

- upravljanje stanovanjskih nepremičnin,
- upravljanje poslovno – industrijskih, večnamenskih zgradb, kmetijskih posesti,
- agencije za pobiranje najemnine (spletna stran GZS).

Zelo na splošno bi lahko v okviru poslovanja z nepremičninami lahko ločili dve veliki skupini - nepremičninske posrednike in upravnike. Družba Terca d.o.o. Šentrupert deluje na trgu upravnikov, njena osnovna dejavnost je upravljanje stanovanjskih in poslovnih stavb.

2.2. PREDSTAVITEV PODJETJA TERCA D.O.O. ŠENTRUPERT

“Terca” vzdrževanje stanovanj in poslovnih prostorov ter promet z nepremičninami d.o.o., Šentrupert, s skrajšanim imenom Terca d.o.o. Šentrupert, je bila ustanovljena 13.06.1991 kot družba z omejeno odgovornostjo. Njena ustanoviteljica je Stanovanjska zadruga Šentrupert. Sedež podjetja je Šentrupert 124, Šentrupert, podjetje pa ima svoje poslovne enote v Sevnici, Novem mestu, Litiji, Metliki in Črnomlju.

2.2.1. Dejavnost družbe

Osnovna dejavnost podjetja Terca d.o.o. Šentrupert je upravljanje z nepremičninami za plačilo ali po pogodbi, ki se uvršča v šifro 70.32 Standardne klasifikacije dejavnosti. Družba skladno z registracijo opravlja naslednje dejavnosti:

- upravljanje stanovanj, stanovanjskih hiš, pomožnih, spremljajočih in poslovnih objektov,
- opravljanje inženiringa za preureditev stanovanj, stanovanjskih hiš, pomožnih, spremljajočih in poslovnih objektov,

- opravljanje dogovorjenih del pri vzdrževanju ali prenovi stanovanj, stanovanjskih hiš in pomožnih ter spremljajočih objektov in poslovnih objektov,
- opravljanje storitve vpisa etažne lastnine v zemljiško knjigo,
- obračunavanje, pobiranje in izterjava najemnin za lastnike stanovanj,
- upravljanje s kotlovnici in izvajanje ogrevanja,
- posredovanje pri sklepanju zavarovanj lastnikov stanovanj in poslovnih objektov,
- strokovni nadzor nad gradnjo objektov in izvajanjem ostalih investicijskih projektov,
- zastopanje v pravnih zadevah in priprava raznih pogodb,
- ceno objektov, zemljišč in drugo (Akt o ustanovitvi družbe).

S sprejetjem Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91 in 21/94) so bili postavljeni pravni temelji za delovanje podjetij na področju upravljanja s stanovanji in stanovanjskimi enotami (Ude, 1994, str. 17-20, str. 67), v te namene je bila ustanovljena tudi družba Terca d.o.o. Šentrupert. Država je s sprejetjem zakona omogočila privatizacijo in odprodajo družbenih stanovanj in postavila temelje za upravljanje in vzdrževanje večstanovanjskih stavb z več lastniki. Zaradi številnih pomanjkljivosti stanovanjskega zakona, ki so se pokazale v času njegove veljavnosti, je bila njegova sprememba nujna in pričakovana.

2.2.2. Organizacija podjetja in zaposleni

Podjetje Terca d.o.o. Šentrupert sodi med majhne gospodarske družbe. Svoj sedež in upravo ima v Šentrupertu, v občini Trebnje, poleg tega pa ima tudi pet poslovnih enot in sicer v občinah Novo mesto, Metlika, Črnomelj, Sevnica in Litija, s svojim delovanjem pa sega tudi na področje občin Semič, Žužemberk in Laško, kar pomeni geografsko zelo veliko področje.

Organizacija podjetja je preprosta, saj ima podjetje organizirane le tri oddelke: računovodsko-finančni oddelek, tehnično službo in pravno službo. Poslovne enote so del tehničnega oddelka, vendar sodelujejo in pripravljajo informacije tudi za ostala oddelka. Naloge in delo oddelkov so med seboj tesno povezane, zato je pomembna medsebojna koordinacija in sodelovanje med zaposlenimi. Podjetje ima 21 zaposlenih, vodi ga direktor v sodelovanju z vodji oddelkov (vodja računovodstva, tehnični direktor in vodja pravne službe). Na upravi je poleg vodstvene strukture še pet knjigovodij in referent za pravne zadeve ter vodja vzdrževanja. Enote upravljajo vodje enot, na posameznih enotah pa so zaposleni še pomočniki vodij enot, vzdrževalci, hišniki in kurjači (interni podatki družbe).

2.2.3. Strategija podjetja

Podjetje je vstopilo na trg v prvi polovici leta 1992 z izjemno nizko ceno svojih storitev, saj se je srečevalo z močno konkurenco, predvsem s podjetji, ki so se preoblikovala iz prejšnjih stanovanjskih skladov in s komunalnimi podjetji, na katere so občine prenesle svoja stanovanja. Najmočnejši konkurent je še vedno stanovanjsko podjetje Zarja d.d. iz Novega mesta. Delovalo je v dveh smereh, na eni je ponujalo svoje storitve lastnikom večjega števila stanovanj, ki so bili bolj občutljivi na ceno (Občine, ZPIZ, MORS, MNZ, Lisca), na drugi pa pridobivalo v

upravljanje večstanovanjske hiše z več lastniki. Po letu 1993 je podjetje svojo dejavnost začelo širiti tudi na upravljanje poslovno trgovskih centrov (TPC Novi trg, Novo mesto). Pogodbe o upravljanju večstanovanjskih hiš, ki so še v veljavi, so bile sklenjene na osnovi enotne cene upravljanja na stanovanjsko enoto in z ločevanjem na posle upravljanja in obratovanja, za poslovne centre pa se je cena oblikovala na m² poslovnega prostora, vendar ne manj od minimalno določenega zneska na enoto. Danes ima podjetje v upravljanju okrog 5500 stanovanjskih, 500 poslovnih enot in 14 kotlovnice ter sodi med večja upravniška podjetja pri nas.

Ceno svojih storitev podjetje v večstanovanjskih stavbah zaenkrat še oblikuje skladno s prvotnimi pogodbami in se ni odločilo za dvig cen upravljanja v letu 2000, ki so ga omogočile podzakonske spremembe, metodologija za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih je v strukturi najemnine priznala 0,3% od vrednosti stanovanja za stroške upravljanja na letnem nivoju, izkoristilo pa tudi veliko upravnikov. SZ-1 nalaga upravnikom mnogo novih zadolžitev, zato je za nadaljnji obstoj in rast podjetja izjemno pomembno, da na njegovi osnovi sklene nove pogodbe z višjimi cenami upravnine, saj bo le na ta način lahko opravilo z zakonom povečani obseg storitev in izboljšalo njihovo kvaliteto. Višji prihodki bodo pozitivno vplivali tudi na likvidnost podjetja, ki želi s poslovnimi partnerji, ki niso le dobavitelji podjetja, ampak predvsem osebe s katerimi sodelujemo v imenu in za račun etažnih lastnikov, ohraniti dobre poslovne odnose, ki so povezani tudi z redno poravnavo vseh obveznosti.

2.2.4. Priprave na novo zakonodajo

V drugi polovici leta 2003 je podjetje začelo z intenzivnimi pripravami na nov stanovanjski zakon. Skupaj z drugimi upravniki in Združenjem za poslovanje z nepremičninami se je vključilo v oblikovanje nove stanovanjske zakonodaje, predvsem preko dajanja predlogov in pripomb k novim podzakonskim aktom, ki jih pripravlja MOP, s sodelovanjem v projektni skupini v okviru združenja za pripravo osnutka pogodbe o medsebojnih razmerjih, pri sooblikovanju informatorja za etažne lastnike, ki ga v okviru projekta Stanujemo skupaj, izdajajo SPL Ljubljana, Dom Nova Gorica, Domplan Kranj, Staninvest Maribor, Alpdom Radovljica in Terca Šentrupert. Namen projekta informiranja etažnih lastnikov je olajšati spoznavanje zakonskih določil in drugih zadev, ki se dotikajo skupnega bivanja lastnikov, ki so nam zaupali upravljanje svoje stavbe in na ta način tudi olajšati delo upravnika. Izredno pomemben del aktivnosti je izobraževanje vodstva preko seminarjev in sodelovanja z drugimi upravniki, ter seveda interno izobraževanje vseh zaposlenih v podjetju. Zastavili smo tudi nov projekt, postavitev svoje spletne strani, preko katere bomo obveščali komitente o storitvah družbe, predstavljali novosti in odgovarjali na vprašanja, sprejemali podatke, ki so pomembni za obračun obveznosti posameznih komitentov (spremembe števila oseb, podatki o porabi vode in drugo) in komunicirali s svojimi komitenti, dobavitelji in javnostjo, ki jo zanima poslovanje podjetja. Ta projekt bo dokončan predvidoma v februarju 2004.

Uveljavitev SZ-1 predstavlja prelomnico na področju upravljanja, saj daje stroki dober okvir za kvalitetnejše opravljanje upravniških storitev. Zakon upravnikom sicer nalaga več dela, vodenje in obračunavanje sredstev rezervnega sklada, priprava načrta vzdrževanja, oštevilčenje

stanovanj, poročanje etažnim lastnikom o svojem delu in drugo, vendar njihovo delo tudi olajšuje. Še posebej v večstanovanjskih in poslovnih objektih, kjer je bila zainteresiranost lastnikov za sodelovanje z upravnikom zelo majhna, njegova vloga pa ponekod omejena le na zaračunavanje stroškov upravnine in organizacijo izvedbe nujnih vzdrževalnih del, ponuja nov zakon različne postopke, s katerimi upravnik lahko dobi naročilo za izvedbo del, ki bi jih bilo potrebno opraviti v stavbi, pa se lastniki ne morejo dogovoriti za njihovo izvedbo.

V prvi vrsti je naloga upravnika pomoč etažnim lastnikom pri urejanju medsebojnih razmerij v večstanovanjskih in poslovnih objektih. Temelj teh je lastninska pravica na delih stavb vpisana v zemljiško knjigo in pa dogovor solastnikov o upravljanju skupne lastnine. Večina vpisov v zemljiško knjigo je bila za posamezne dele, stanovanja in poslovne prostore, v našem upravljanju že narejena, razen v občini Litija, kjer se srečujemo s težavi, ko je izbrani izvajalec razglasil stečaj, medtem ko pogodb, ki bi urejala medsebojna razmerja, praktično ni, oziroma so jih etažni lastniki ob pomoči upravnika sklenili le v poslovnih objektih. Prva naloga upravnika je torej pomoč etažnim lastnikom pri čimprejšnji pripravi in sklenitvi teh pogodb, saj je zakonski rok za njihovo sklenitev, 1.1.2004, že potekel. Zaradi prekratkega roka po zagotovitvi MOP inšpekcije vsaj pol leta ne bodo kaznovale kršiteljev. S pogodbami se bodo uredila lastninsko pravna razmerja med etažnimi lastniki in določili kriteriji, ki jih bodo pri izvajanju svojih nalog morali upoštevati upravniki, služile pa naj bi tudi za vpis skupnih delov v zemljiško knjigo.

3. ETAŽNA LASTNINA

3.1. ZGODOVINSKI RAZVOJ ETAŽNE LASTNINE

Pred drugo svetovno vojno je na našem ozemlju obstajala stanovanjska lastnina le v Primorju, ki je bilo pod takratno Italijo. Določbe o etažni lastnini so bile vsebovane v italijanskem civilnem zakoniku. Po osvoboditvi je bilo prepovedano ustanavljanje posebnih zemljiških vložkov in vknjiževanje samostojne lastninske pravice za fizične dele zgradb.

Leta 1949 je Prezidij ljudske skupščine FLRJ s posebnim ukazom določil, da se sme v primerih, ko pridobi država na neki zakonski podlagi (nacionalizacija, konfiskacija) lastninsko pravico na določenem delu zgradbe, izjemoma ustanoviti poseben zemljiškoknjžni vložek in vpisati samostojno lastninsko pravico na fizičnih delih zgradb v korist države, kot tudi v korist lastnika ostalega dela zgradbe. Z uredbo o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev leta 1951 je bila izrecno dopuščena zasebna lastnina delavcev in uslužbencev na posameznih stanovanjih kot fizičnih delih zgradbe. Zakon o prometu z zemljišči in stavbami in kasneje Zakon o nacionalizaciji najemnih zgradb in gradbenih zemljišč iz leta 1958 sta priznala etažno lastnino na posameznih delih zgradb in omogočila promet s stanovanji in poslovnimi prostori. Z Zakonom o lastnini na delih stavb (Uradni list FLJR, št. 16/59) in njegovi dopolnitvi (Uradni list SFRJ, št. 43/65, 57/65) je bilo določeno, da so posamezni deli stavbe lahko državljanska ali pa družbena lastnina. Na skupnih delih večstanovanjske hiše, ki služijo hiši kot celoti ali samo nekaterim posameznim delom, so imeli lastniki stanovanj trajno pravico uporabe teh delov stavbe izhajajoč iz pravic, ki so jih imeli lastniki na posameznih delih.

Po letu 1971 je etažna lastnina prešla v pristojnost republiške zakonodaje. Leta 1976 smo v Sloveniji dobili Zakon o pravicah na delih zgradb (Uradni list SRS, št. 19/76), ki je urejal lastninsko pravico, pravico uporabe in druge pravice na posameznih delih stavb in zemljiščih, ki pripadajo tem stavbam, pravice in obveznosti lastnikov in imetnikov pravice uporabe posameznega dela stavbe in vzajemna razmerja med njimi, predkupno pravico na posameznih delih stavb in vknjižbo pravic na teh delih stavb. Po zakonu so na stavbi v družbeni lastnini imeli etažni lastniki na skupnih delih stavbe skupno trajno pravico uporabe. Če stavba ni bila v družbeni lastnini, so bili skupni deli stavbe, skupna lastnina etažnih lastnikov. Etažni lastnik je imel pravico trajne uporabe tudi na funkcionalnem zemljišču, na katerem je stavba stala. Medsebojna razmerja med lastniki posameznih delov zgradbe so se urejala s splošnimi predpisi in s pogodbo o medsebojnih razmerjih. Splošne pogoje o vzajemnih razmerjih je določila, na predlog takratne samoupravne stanovanjske skupnosti, občinska skupščina.

Stanovanjski zakon iz leta 1991 (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93, 9/94, 21/94, 22/94, 29/95, 23/96, 24/96, 44/96) pa je določbe prejšnjih zakonov v celoti razveljavil.

3.2. ETAŽNA LASTNINA PO STVARNOPRAVNEM ZAKONIKU

Pri opredelitvi pojma etažne lastnine poznamo v teoriji dva pravna pristopa. Po unitaristični teoriji, ki je zastopana v germanskem sistemu, pravica na posameznem delu izhaja iz solastniškega deleža, ki ga ima posameznik na stavbi kot enotnem pravnem objektu. V romanskem sistemu, po dualistični teoriji, pa gre pri etažni lastnini za dvoje pravnih razmerij, za izključno lastninsko pravico na posameznem delu stavbe (primerljivo z lastninskim razmerjem na enotni stvari), s katero pa je neločljivo povezano solastninsko razmerje na tistih delih z etažno lastnino razdeljene stvari (skupni deli), ki služijo vsem ali več posameznim delom. V Sloveniji je uveljavljena dualistična teorija (Rijavec, 2000, str. 1466-1477).

Stvarnopravni zakonik gradi in izhaja iz temeljev Zakona o temeljnih lastninskih razmerjih (ZTLR, Uradni list SFRJ št. 6/80, 36/90) in postavlja etažno lastnino na jasne stvarnopravne temelje ter jo umešča v sistem stvarnega prava. Osnovno izhodišče te ureditve je, da je etažna lastnina posebna vrsta delitve lastninske pravice na nepremičnini, ki temelji na enakih osnovah kot prenos lastninske pravice ter ustanovitev in prenos omejenih stvarnih pravic. Za nastanek sta torej potrebna veljaven pravni naslov in vpis v zemljiško knjigo (Tratnik, 2002, str. 29).

3.2.1. Osnovni pojmi

SPZ opredeljuje etažno lastnino kot lastnino posameznega dela zgradbe in solastnino skupnih delov (105. člen SPZ). Posamezni del zgradbe mora predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo, kot so zlasti stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor. Skupni deli zgradbe so deli, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov in zemljišče, na katerem zgradba stoji. Solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu in se ji ni mogoče odpovedati oziroma zahtevati njene delitve.

3.2.2. Nastanek etažne lastnine

SPZ določa dopustnost oblikovanja etažne lastnine pri vsakem objektu, ne glede na njegov namen (SZ je določil, da lahko etažna lastnina nastane le na večstanovanjski hiši in povzročil delno pravno praznino glede poslovnih stavb – analogna uporaba SZ za etažno lastnino na poslovnih stavbah ni bila splošno sprejeta, novi SPZ pa to delno praznino nedvoumno odpravlja), če so tehnične lastnosti objekta takšne, da omogočajo uporabo posameznih delov ob hkratni uporabi skupnih delov (Jenull, 2002, str. 16-19). To pomeni, da je mogoče stavbo oziroma objekt razdeliti na posamezne dele, ki morajo predstavljati samostojno funkcionalno celoto, primerno za samostojno uporabo (stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor) - pomembna je funkcionalna povezava, ki ni nujno tudi prostorska. Bistven in nujni skupni del pri oblikovanju etažne lastnine je zemljišče. Za zemljiškoknjižni vpis etažne lastnine mora obstajati zgradba, razdeljena na posamezne dele, ki se vpiše v zemljiško knjigo, skupaj z zemljiščem, na katerem stoji. Za skupne dele se štejejo vsi gradbeni elementi, prostori in drugo, ki je namenjeno skupni rabi vseh ali nekaterih lastnikov posameznih delov.

SPZ izrecno poudarja, da je oblikovanje etažne lastnine predvsem pravno dejanje, ki je posledica volje lastnika ali solastnikov zemljiške parcele z zgradbo, ki je tehnično primerna za vzpostavitev posebnega pravnega razmerja etažne lastnine. Etažna lastnina je posebna oblika lastninskega razpolaganja, zato ne more nastati na podlagi zakona, pač pa le kot posledica lastninske volje, ki se manifestira skozi pravni posel: sporazum o delitvi solastnine v etažno lastnino, če je zemljiška parcela z zgradbo v solastnini, ali enostranski pravni posel, s katerim lahko edini lastnik nepremičnine, razdeli svojo lastninsko pravico na njej v etažno lastnino. Sporazum o delitvi solastnine v etažno lastnino mora vsebovati imena etažnih lastnikov, zemljiško knjižno označbo nepremičnin, natančen opis posameznega dela zgradbe v razmerju do ostalih delov, opis skupnih delov in določitev solastniških deležev na skupnih delih ter pogodbeno ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki. Vsak solastnik nepremičnine lahko zahteva, da sodišče v nepravdnem postopku razdeli solastnino na nepremičnini v etažno lastnino, če med solastniki v skladu s splošnimi načeli urejanja solastnine ni mogoče doseči soglasja glede delitve. Tudi sodna odločba mora vsebovati vsaj najnujnejše elemente sporazuma o delitvi (Juhart, 2002, str. 48-51).

Z vidika lastninskih razmerij je pomembna predvsem določitev posameznih in skupnih delov ter določitev solastniškega deleža na skupnih delih, ki je po načelih solastnine tudi ključ za določanje koristi in bremen v zvezi s skupnimi deli. Način določanja solastniškega deleža vsakokratnega etažnega lastnika posameznega dela je predmet avtonomnega odločanja strank sporazuma o delitvi in se lahko opira na vrednost, površino, volumen ali drugo primerno merilo. Upravniki so v preteklosti večinoma uporabljali za izračun solastniškega deleža v večstanovanjskih hišah vrednost izračunano na podlagi zapisnika o točkovanju stanovanj, za poslovne objekte pa površino iz prodajnih pogodb. Nekateri lastniki večstanovanjskih hiš se niso strinjali s takšnim načinom delitve, ampak jim je bila bližja bruto površina stanovanja. Kakšen kriterij bo dejansko uporabljen, je odvisno od etažnih lastnikov, ki bodo svojo voljo izrazili v pogodbi o medsebojnih razmerjih, zato je ta bistvenega pomena.

3.2.3. Razmerja med etažnimi lastniki

Pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih so po 115. členu SPZ sorazmerne njihovim solastniškim deležem, če zakon ali pogodba ne določa drugače. Razmerja med etažnimi lastniki urejajo odnose lastnikov posameznih delov na skupnih delih zgradbe. Gre za posebno obliko solastninskega razmerja, zato zanje veljajo splošna pravila o solastnini (65.-68. člen SPZ). Za solastnino je značilno, da ima vsak od solastnikov na nerazdeljeni stvari svoj idealni delež (izraža se z ulomkom), določen v razmerju s celoto. Velikost solastninskega deleža je odločilna za določanje notranjega razmerja med solastniki glede koristi in bremen, saj so solastniki upravičeni, da v skladu s svojim deležem izvršujejo posest stvari, uživajo njene plodove in skupaj sprejemajo odločitve, ki se nanašajo na stvar.

Pri upravljanju stvari ločimo med posli rednega upravljanja in posli, ki ta okvir presegajo. Posli rednega upravljanja so tisti posli, ki so nujni za obratovanje in vzdrževanje stvari za doseganje njenega namena. O njih se odloča z navadno večino po idealnih deležih, sprejeta odločitev pa bremeni vse solastnike. SPZ omogoča, da solastnik, ki ne uspe s svojim predlogom, zahteva odločitev sodišča v nepravdnem postopku o nujnosti izvedbe vzdrževalnega dela, ne glede na nasprotovanje večine po idealnih deležih. Za posle, ki presegajo okvire rednega upravljanja, kot so zlasti razpolaganje s celotno stvarjo, določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari (to ni upravnik), je potrebno soglasje vseh solastnikov. Novost SPZ je tudi izrecna določba, da lahko solastniki predlagajo, da se nedosegljivemu solastniku postavi skrbnik za poseben primer, kar naj omogoči odločanje v zadevah upravljanja. Vsi sklepi, ki jih solastniki sprejmejo, imajo stvarni učinek tudi v korist in breme njihovih pravnih naslednikov.

Določitev solastniškega deleža je bistven element pravnega razmerja etažne lastnine in njegov nujen pogoj, ki izvira iz pravnega temelja, s katerim nastane etažna lastnina. SPZ v 116. členu uvaja obveznost etažnih lastnikov, da sklenejo pogodbo, s katero uredijo medsebojna pravna razmerja. Gre predvsem za določitev pravil, ki odstopajo od splošnih načel urejanja solastnine.

Pogodba o medsebojnih razmerjih ureja zlasti:

- opredelitev stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažne lastnike, če se ti ne delijo v skladu s solastniškimi deleži;
- način oblikovanja rezervnega sklada, če ta presega najnižji znesek določen s podzakonskim predpisom (Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, Uradni list RS, št. 75/03);
- morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažni lastnini;
- način uporabe skupnih delov;
- namen uporabe posameznih delov v etažni lastnini;
- nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu;
- način upravljanja skupnih delov;
- uporabo posameznih delov v etažni lastnini v posebne namene;
- zavarovanje zgradbe kot celote;
- pooblastila upravnika, če ta odstopajo od pooblastil, ki jih ima upravnik po zakonu.

Med pomembnejše nove mehanizme, ki jih uvaja SPZ, je potrebno šteti določbo o obveznem oblikovanju rezervnega sklada, za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja v zgradbah. Takšno ureditev poznajo mnoge evropske države, po katerih se zgleduje tudi naša zakonodaja. Z vplačili mesečnih prispevkov etažnih lastnikov se bodo zagotavljala finančna sredstva za vzdrževanje. Vzdrževanje skupnih delov še zlasti v večjih skupnostih predstavlja velik problem, pogosto je potrebno za večje storitve (rekonstrukcija strehe, kotlovnice) plačati izvajalcu predjem za nabavo materiala. Upravnik niti nujnih popravil ne more naročiti brez zagotovljenih sredstev, saj načelno ni dolžan zalagati svojega denarja namesto etažnih lastnikov, čeprav se v preteklosti temu ni dalo izogniti. Zbiranje sredstev rezervnega sklada v različnih različicah uporabljajo tudi v tujini. Rezervni sklad se oblikuje v skupnostih etažnih lastnikov, ki morajo po zakonu imenovati upravnika, zato je upravnikova naloga tudi zbiranje, gospodarjenje in razpolaganje s sredstvi rezervnega sklada, vendar le za namene plačila vzdrževalnih del, izboljšav in za odplačevanje posojil, najetih v te namene. Ker gre za strogo namenska sredstva, imajo položaj ločenega premoženja in predstavljajo skupno premoženje etažnih lastnikov, etažni lastniki tudi ne morejo zahtevati vračila vplačanih zneskov, izvzeta so iz stečajne mase upravnika, ta pa jih mora voditi tudi na ločenem oziroma posebnem računu rezervnega sklada in z njimi skrbno in varno gospodariti (Rijavec, 2003, str. 1-6).

Preprečevanju in odpravi slabih medsebojnih odnosov med etažnimi lastniki je namenjen institut izključitvene tožbe. Gre za pravico in možnost etažnih lastnikov, da se uprejo ravnanjem posameznika, ki onemogoča normalno delovanje skupnosti etažnih lastnikov s svojimi ravnanji, kot so neprimerna raba posameznih in skupnih delov, neplačevanje bremen, ki izhajajo iz skupnih delov, grobo kršenje hišnega reda in podobno. SPZ v 123. členu določa, da lahko solastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, sprejmejo sklep, da se kršilec opomni. Če kljub opominu nadaljuje s svojim ravnanjem, lahko etažni lastniki sprejmejo sklep, da se vloži tožba za njegovo izključitev in prodajo njegovega posameznega dela. Če sodišče zahtevku ugotovi, se posamezni del proda na javni dražbi v skladu z določbami, ki urejajo izvršbo na nepremičnine. Izključitvena tožba pomeni močan poseg v lastninsko pravico, vendar je nujen za zagotavljanje sožitja skupnosti etažnih lastnikov. V hišah, kjer je sobivanje skoraj nemogoče, jo bodo lastniki verjetno tudi uporabili (Juhart, 2002, str. 51-54).

SPZ v 118. členu tudi znižuje merila za določitev upravnika, njegova določitev je obvezna za zgradbe, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Določitev upravnika sodi med posle rednega upravljanja, kar pomeni z večino po solastniških deležih. Če upravnik ni določen, lahko vsak lastnik predlaga njegovo določitev v nepravdnem postopku. Upravnik mora pri svojem delu upoštevati interese etažnih lastnikov. Njegova pooblastila po SPZ so naslednja: izvajati sklepe etažnih lastnikov, skrbeti za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov, poskrbeti za porazdelitev in izterjavo obveznosti, upravljati z rezervnim sklodom in skupnim denarjem, zastopati etažne lastnike v poslih upravljanja in v imenu preostalih lastnikov vložiti izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika, tem pa stanovanjski zakon dodaja še druga.

4. STANOVANJSKI ZAKON (SZ-1)

Novi Stanovanjski zakon prinaša na stanovanjskem področju mnogo novosti in dobrih rešitev. Njegova ureditev v celoti izhaja iz SPZ, v katerem je etažna lastnina urejena kot splošen institut, ki se uporablja za vse oblike nastanka etažne lastnine, ker pa ima etažna lastnina v večstanovanjskih stavbah poseben družben pomen, je nujno, da to področje ureja poseben zakon. Razmerje med SPZ in SZ-1 je potrebno razlagati kot odnos med splošnim in posebnim zakonom, oba skupaj pa dajeta osnovo za usklajeno in celovito urejanje vseh stvarnopravnih razmerij na stanovanjskem področju.

Prej veljavni Stanovanjski zakon, sprejet v letu 1991, je bil trikrat spremenjen in dopolnjen, doživel pa je tudi številne presoje Ustavnega sodišča Republike Slovenije, ki je razveljavilo nekatere njegove določbe, predvsem v delu, ki je urejal najemninsko področje in razmerja med lastniki in najemniki denacionaliziranih stanovanj (Starič Strajnar, 2003, str. 13-14).

Glede na te spremembe in sprejeti Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/00), Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00) in končane postopke privatizacije stanovanj, ter predvsem zato, ker so posegi v besedilo zakona tako celoviti in obsežni, bi bile spremembe in dopolnitve obstoječega zakona nesmiselne, saj bi bilo tako zakonsko besedilo nepregledno in težko uporabno. Edina možnost je bila sprejetje novega zakona, ki je bil objavljen v Uradnem listu RS, št. 69/2003, dne 16.7.2003, uporabljati pa se je pričel s 14.10.2003.

Osrednji cilji novega stanovanjskega zakona so naslednji (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 40-41):

- opredelitev vrste stanovanjskih stavb;
- oživljanje gradnje in prenove ter boljše vzdrževanje stanovanjskega fonda;
- vzpostavitev identifikacijskih oznak stavb in stanovanj zaradi vzpostavitve, vodenja in izmenjave podatkov iz katastra stavb in registra stanovanj;
- učinkovitejše upravljanje večstanovanjskih stavb;
- preglednost in varnost sredstev lastnikov;
- zbiranje sredstev za večja vzdrževalna dela v rezervnem skladu;
- usposobljenost lokalnih skupnosti za izvajanje nalog na stanovanjskem področju in razvijanje različnih oblik zagotavljanja najemnih in lastnih stanovanj;
- poenostavitev in poenotenje neprofitnih najemnin na stroškovni ravni;
- izpopolnitev sistema socialnih korektivov na stanovanjskem področju;
- zaščita kupcev novozgrajenih stanovanj in vzpostavitev katastra stavb.

4.1. VPLIV DOLOČB SZ-1 NA POSLOVANJE UPRAVNIKA

SZ-1 ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za njihovo vzdrževanje, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in uporabi

stanovanja, pristojnosti in naloge občin in države na stanovanjskem področju, registre in inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem zakona in postavlja nove temelje upravniški stroki. Stanovanjski zakon iz leta 1991 je bil opredeljen ožje, urejal je predvsem upravljanje v večstanovanjskih hišah, stanovanjska najemna razmerja, lastninska razmerja so bila opredeljena pomanjkljivo, zakon je dodatno urejal še lastninjenje in privatizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Njegova slabost je bila, da so se medsebojna razmerja med lastniki urejala skupaj z upravljanjem, v SZ-1 pa je to ločeno. Urejanje medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki je izključno v njihovi pristojnosti, pogodba med njimi se sklene s soglasjem, odločitev o izbiri upravnika pa je prepuščena volji večine po solastniških deležih. Pogodbe o upravljanju sklenjene po SZ so bile premalo dorečene in obvezujoče za lastnike stanovanj, ki se še vedno ne zavedajo obveznosti, ki jim jih prinaša lastništvo. Novi zakon odpravlja tudi pomanjkljivo razmejitev ukrepov in posegov v večstanovanjsko hišo, ki potrebujejo soglasje vseh oziroma za katere zadostuje soglasje večine solastnikov.

Določbe SZ-1 se nanašajo na dvo- in večstanovanjske ter stanovanjske stavbe za posebne namene (začasna bivališča, namenjena začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb). Če so v stavbi poleg stanovanjskih tudi poslovni prostori in je več kot polovica površine namenjena stanovanjem, je takšna stavba stanovanjsko-poslovna in zanjo veljajo določbe SZ-1. Za poslovno-stanovanjske, poslovne in ostale nestanovanjske stavbe veljajo določbe SPZ, za poslovne pa še določbe Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02-odločba US).

Večstanovanjske stavbe so sestavljene iz posameznih in skupnih delov. Posamezni deli so stanovanjske enote (stanovanja ali bivalne enote), poslovni prostori ter drugi individualno odmerjeni prostori (klet, shramba, garaža, atrij stanovanja), s tem da ni nujno da so med seboj prostorsko povezani, pomembna je funkcionalna povezava. Skupni deli večstanovanjske stavbe je enoten izraz za skupne prostore, zemljišče, skupne gradbene elemente ter skupne inštalacije, naprave in opremo. Skupni deli stavbe so najbolj tipičen primer skupne posesti (Juhart, 1999, str. 1053-1060). SZ-1 loči med tistimi skupnimi deli, ki so v solastnini vseh solastnikov – skupni deli, in tistimi, ki so v solastnini le nekaterih etažnih lastnikov – posebni skupni deli, kar določijo lastniki s pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero določijo tudi solastniške deleže na takih posebnih skupnih delih. O upravljanju takšnega posebnega dela odločajo njegovi lastniki in tudi sami krijejo stroške njegovega vzdrževanja. Če služi določen gradbeni element tako posameznemu kot skupnim delom, se šteje za skupni del, če se z njim zagotavlja funkcija stavbe kot celote (primer pohodne terase, ki sicer spada k posameznemu delu, hkrati pa je streha večstanovanjske stavbe – pohodni del krije lastnik terase, ostale stroške solastniki hiše).

SZ-1 v 7. in 8. členu povsem na novo predpisuje identifikacijske oznake stavb in stanovanj za potrebe vzpostavitve, vodenja in izmenjave podatkov iz katastra stavb in registra stanovanj. Označevanje podrobneje določa Uredba o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot (Uradni list RS, št. 134/03), opraviti pa ga bo moral upravnik, če ima stavba upravnika.

SZ-1 v 9. členu opredeljuje upravljanje kot sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe. Poudarek je na obstoju stavbe, njenem vzdrževanju in ohranjanju njenih lastnosti (etažni lastnik ne more prosto razpolagati z lastnino, ampak je omejen s solastnino drugih in ne sme pustiti stvari propasti), poudarek je tudi na vestnem, poštenem poslovanju in skrbnem gospodarju. Po starem zakonu je upravljanje obsegalo stanovanjske storitve, vzdrževanje in obratovanje večstanovanjske hiše, vzdrževanje funkcionalnega in skupnega funkcionalnega zemljišča, skrb za varstvo bivalnega okolja in drugo. Stanovanjske storitve so se delile na organizacijsko-administrativna, tehnično-strokovna, finančno-računovodska in knjigovodska in pravno-premoženjska opravila. Upravljanje ne pomeni rabe ali uporabe (s katero se uresničujejo individualni interesi), z upravljanjem se uresničujejo skupni, kolektivni interesi. Vzdrževanje zajema vlaganja, ki ohranjajo uporabne vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb ves čas njihove uporabe. Obratovanje stanovanjske hiše pa zajema storitve v zvezi z uporabo skupnih prostorov, delov in naprav stanovanjske hiše in funkcionalnega zemljišča in stroške, ki nastajajo s tem v zvezi, predvsem pa stroške čiščenja in elektrike skupnih prostorov, porabljene vode in ogrevanja, ker so običajno vsa stanovanja vezana na skupen števec, obratovanje drugih naprav in vse druge skupne stroške. V pogodbi o medsebojnih razmerjih etažni lastniki opredelijo delitev obratovalnih in drugih stroškov, ki odstopajo od splošne delitve obveznosti na skupnih delih.

Že po Ustavi naj bi država ustvarjala možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje (78. člen Ustave). SZ-1 v 10. členu definira primerno stanovanje kot tisto stanovanje, ki je v takšni eno- ali večstanovanjski hiši, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanjo v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano obrtno dovoljenje, razen pri garsonjeri, mora imeti ločen spalni in bivalni del in mora ustrezati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in z njim živečih družinskih članov. Po starem zakonu ponujeno stanovanje ni smelo pomeniti poslabšanja razmer uporabnikov stanovanja, nova definicija pa izhaja predvsem iz gradbenih okoliščin in stanovanjskih potreb lastnika oziroma najemnika in je kot taka bolj uporabna.

4.1.1. LASTNINSKA RAZMERJA V VEČSTANOVANJSKI HIŠI (12.–24. člen)

V tem delu stanovanjski zakon podrobno ureja vsa razmerja v večstanovanjski stavbi (novi zakon uporablja termin stavba, stari zakon pa je govoril o hiši), ki izhajajo iz lastninske pravice posameznih delov, s katero je neločljivo povezan solastniški delež na nedeljivih skupnih delih stavbe, posebej pa je urejeno tudi razmerje med lastnikom in najemnikom stanovanja.

1. Lastninskopravna razmerja na posameznih delih v etažni lastnini

Zakon pravi, da je večstanovanjska stavba lahko v etažni lastnini le pod pogoji, ki jih določa stvarnopravni zakonik. Osnovni pojmi, nastanek etažne lastnine in druga določila SPZ o etažni lastnini so pojasnjena v poglavju o etažni lastnini v razdelku 3.2. Etažni lastniki v večstanovanjski stavbi morajo lastninsko pravico na posameznem delu izvrševati na način, ki najmanj moti etažne lastnike drugih posameznih delov in skupno rabo skupnih delov v etažni

lastnini (13. člen SZ-1). Nihče ne sme svoje pravice izkoriščati v škodo drugih, vsakemu etažnemu lastniku pa mora biti omogočena raba njegove lastnine v skladno z njeno naravo in namenom (stanovanje, klet, drvarnica). Etažni lastniki morajo tudi upoštevati potrebe in namen večstanovanjske stavbe kot celote in zagotoviti rabo njenih skupnih delov ter prispevati za pokrivanje stroškov in vseh drugih bremen povezanih z njimi (dvigalo, centralno ogrevanje, stopnišče). Takšne omejitve lastnika so nujne, saj izhajajo iz prostorske tesne bližine sosedov v določeni stavbi (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 71-75).

Podobno velja tudi za izvedbena dela v posameznem delu, saj ta ne smejo omejevatih drugih solastnikov pri uporabi svoje in skupne lastnine. Če ta pomenijo tudi poseg v skupne dele, mora etažni lastnik pridobiti več kot polovično soglasje etažnih lastnikov. Dela morajo biti izvedena v skladu s predpisi o graditvi objektov in omogočen strokovni nadzor (15. člen SZ-1).

Za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, mora lastnik pridobiti soglasje etažnih lastnikov, katerih solastniški deleži presegajo polovico etažne lastnine, dejavnost ne sme motiti stanovalcev pri mirni rabi stanovanja in ne sme povzročati prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske hiše in okolja. Na tej podlagi lahko etažni lastnik ali najemnik pridobi pri pristojni upravni enoti dovoljenje za opravljanje take dejavnosti, če je dejavnost skladna z odlokom občine. Občine lahko z odlokom opredelijo dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja. Etažni lastniki se lahko v pogodbi o medsebojnih razmerjih že vnaprej dogovorijo, ali in za kakšne namene bodo dovoljevali opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja. Opravljanje dejavnosti brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem je po zakonu sankcionirano.

Povsem nova je določba o solidarni odgovornosti etažnega lastnika ali najemnika s povzročiteljem škode, in sicer za škodo, ki jo na posameznih delih ali skupnih delih povzročijo osebe, ki pridejo v večstanovanjsko stavbo s povabilom ali pozivom najemnika oziroma lastnika in oseb, ki z njim prebivajo (16. člen SZ-1). Škoda je lahko materialna, če pride do nezmožnosti uporabe določene stvari, ali tudi nematerialna, če gre za nedopustno jakost hrupa ali podobno. Po starem zakonu upravniki niso imeli podlage za ukrepanje, čeprav so lastniki poznali povzročitelja škode na skupnih delih in napravah, po tej določbi pa bo lahko upravnik stroške odprave povzročenih poškodb na skupnih delih in napravah zaračunal lastniku oziroma najemniku stanovanja ali pa ju opozoril na kršitve hišnega reda, če škoda ni materialna. V preteklosti smo se pogosto srečevali tudi z dejstvom, da se lastniki niso želeli izpostavljati in prijaviti povzročitelja, ali bo ta določba po novem zaživela v praksi, je torej odvisno predvsem od njih samih in njihove pripravljenosti za soudeležbo pri poravnavi stroškov popravil za sanacijo povzročene škode.

Etažni lastnik, ki proda stanovanje ali z drugim pravnim poslom prenese lastninsko pravico, mora takoj, najkasneje pa v 30 dneh od dneva, ko ima pridobitelj pravico predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, o spremembi lastništva obvestiti upravnika, ta pa geodetsko upravo. Z obvestilom o spremembi lastninske pravice mora predložiti kopijo dokumenta, iz katere so razvidni vsi podatki o spremembi lastništva in o novem lastniku (17. člen SZ-1). O tej dolžnosti lastnika smo komitente obveščali v prvem informatorju Stanujemo

skupaj, ki je priloga 1. Upravnik mora biti tekoče obveščen o vseh spremembah, tako lastništva kot najema, in vseh drugih zadevah, ki so potrebne za pravilno razmejevanje obveznosti in pravic etažnih lastnikov ali najemnikov.

2. Lastninska razmerja na skupnih delih v etažni lastnini

Skupni deli večstanovanjske hiše so v solastnini vseh etažnih lastnikov, njihov solastniški delež se določi s pogodbo o medsebojnih razmerjih. Etažni lastniki jih morajo uporabljati na način, da pri tem ne omejujejo drugih etažnih lastnikov. S pogodbo o medsebojnih razmerjih lahko solastniki določijo posebne skupne dele, ki so lahko skupni prostori ali skupne naprave in služijo le posameznim lastnikom, ki med seboj določijo solastninski delež, način uporabe posebnega skupnega dela in razdelitev stroškov povezanih z njim. Preoblikovanje skupnega dela v posebni skupni del ali obratno je možno samo s soglasjem vseh etažnih lastnikov.

SZ-1 v 23. členu ureja problem skupnih delov večstanovanjske hiše, ki se nahajajo na drugi nepremičnini, oziroma skupnih delov, ki kot skupni del služijo več večstanovanjskim hišam (primer je skupna kotlovnica, hidrofor). Tak del se mora izločiti iz splošnega režima hiše v kateri je in določiti kot poseben skupni del in kot tak se tudi vpiše v zemljiško knjigo. Upravljanje teh skupnih delov je preneseno na upravnike večstanovanjskih hiš, ki jim ta del služi. Upravniki in pooblašenci se morajo dogovoriti o vseh poslih upravljanja, predvsem pa o načinu delitve stroškov, povezanih z uporabo tega skupnega dela. Ti stroški bremenijo vse skupne lastnike. Glede tega obstajajo v praksi tudi drugačne ureditve. Podjetje, ki se ukvarja izključno z izvajanjem ogrevanja za večstanovanjske hiše v določeni soseski, je ta posel pridobilo na podlagi veljavno sklenjene pogodbe o upravljanju in obratovanju skupne kotlovnice, ki je v lasti solastnikov več večstanovanjskih hiš. Na podlagi te pogodbe izvaja ogrevanje iz skupne kotlovnice in o tem poroča kurilnemu odboru, ki je predstavnik lastnikov, to pomeni da obratovanje kotlovnice normalno teče, pojavlja pa se drug problem, ki je povezan z vzdrževanjem kotlovnice tako v dobi njene koristnosti kot po njenem poteku, ko bo potrebno izvesti rekonstrukcijo. Nosilci teh stroškov so vsi solastniki kotlovnice, zato bi stanje kotlovnice morali dobro poznati tudi upravniki stavb, ki jim ta kotlovnica služi in imeti tudi vpogled v oblikovanje cene ogrevanja, saj le tako lahko zastopajo interese lastnikov in jim o tem poročajo.

3. Razmerje lastnik – najemnik (24. člen SZ-1)

Lastnik stanovanja lahko posamezen del odda v najem s sklenitvijo najemne pogodbe. V njej lahko prenese izvrševanje pravic, ki jih ima kot etažni lastnik, na najemnika, ki nastopa do drugih lastnikov kot zastopnik lastnika, če ga ta pisno pooblasti in o tem obvestiti upravnika.

Delitev stroškov med lastnikom in najemnikom – dolžnik vseh stroškov vzdrževanja skupnih delov je lastnik stanovanja ne glede na to, kakšen je dogovor med njim in najemnikom. Drugi etažni lastniki in upravnik lahko nadomestilo za stroške zahtevajo neposredno od etažnega lastnika, ta pa jih mora potem terjati od najemnika. Glede stroškov obratovanja pa je osnovni dolžnik najemnik, seveda če ni z najemno pogodbo dogovorjeno drugače, in tudi za plačilo teh stroškov odgovarja lastnik stanovanja (Juhart, 2003, str. 24–25). To pomeni, da mora upravnik za plačilo obratovalnih stroškov najprej terjati najemnika kot osnovnega dolžnika, in če najemnik

ne plača in zamuja s plačilom, za plačilo odgovarja lastnik. Ta subsidiarna odgovornost lastnika velja le za službeni in tržni najem, ne pa tudi za stanovanja oddana v neprofitni najem, ki jim je SZ-1 podelil poseben status (gotovo bo zahtevana ustavna presoja te določbe). Lastnik lahko najemniku, ki ne plačuje najemnine ali stroškov, iz krivdnih razlogov odpove najemno pogodbo. Etažni lastnik mora o spremembi oziroma sklenitvi najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika in mu sporočiti ime najemnika in število oseb, navedenih v najemni pogodbi. Do trenutka obvestila je dolžnik vseh terjatev iz naslova upravljanja stavbe etažni lastnik. V preteklosti se je zelo pogosto dogajalo, da upravitelj o sklenitvi najemnega razmerja ni bil obveščen in je moral na osnovi naknadno sporočenih podatkov, popravljati svoje obračune za nazaj. Ker zakon jasno določa obveznost lastnika, bo vse terjatve do najemnika iz naslova prepoznanih sporočenih sprememb, po novem moral uveljavljati lastnik sam skupaj z najemnino.

4.1.2. UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKE STAVBE (25.–67. člen SZ-1)

Določbe starega stanovanjskega zakona o upravljanju večstanovanjskih hiš so bile premalo dorečene in preohlapne, zato je bilo izredno težko priti do veljavnega sklepa o izvedbi vzdrževalnih del, etažni lastniki pa se niso in se še vedno ne zavedajo obveznosti, ki jih prinaša lastništvo. SZ-1 je močno razširil posle, za katere je dovolj soglasje lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev (posli rednega upravljanja), poenostavil je tudi odločanje etažnih lastnikov in omogočil, da o izvedbi vzdrževalnega posla, odloči sodišče v nepravdnem postopku. Te določbe naj bi olajšale upravljanje in vzdrževanje stavb v etažni lastnini.

Med posle rednega upravljanja sodijo (25.-27. člen SZ-1):

- posli obratovanja in vzdrževanja večstanovanjske stavbe;
- določitev in razrešitev upravnika in nadzornega odbora;
- oddajanje skupnih delov v najem (v preteklosti se je za te posle zahtevalo soglasje vseh solastnikov, kljub mnenju MOP, da to ni potrebno, saj je oddaja skupnih prostorov v najem povezana s pridobivanjem dohodkov od premoženja in je kot taka zavezana obdavčitvi z dohodnino vsakega posameznega lastnika);
- vgradnja dodatnih merilnikov, delilnikov ali odštevalnih števecov, ki omogočajo posredno določanje deležev za porabljeno toploto, toplo in hladno vodo;
- sprejem načrta vzdrževanja (1-5 let),
- sprejem hišnega reda in podobno.

Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v stanovanjskih stavbah z več odjemalci (Uradni list RS, št. 49/03) omogoča, da se etažni lastniki odločijo za vgradnjo dodatnih števecov, ki omogočajo posredno merjenje porabljene toplote v posameznem delu. Običajno se ti stroški delijo glede na velikost stanovanja, kar pa je lahko razlog za spore, saj se vsi lastniki ne obnašajo enako varčno. Pravilnik določa, da se od 55 do 75% stroška za ogrevanje razdeli med posamezne enote glede na porabniške deleže, ki so določeni s števci, preostanek pa se razdeli sorazmerno z velikostjo ogrevalne površine. Podobno se lahko delijo tudi stroški tople in hladne vode. Zaradi možnosti zlorab odštevalnih števecov, komunalna podjetja v preteklosti niso pristala na delitev hladne vode po števcih, razen s soglasjem vseh solastnikov. Pri

odčitavanju so problem zlasti zamiki v odčitavanju posameznih odštevalnih števecov in glavnega števca ter izgube, do katerih prihaja skoraj v vseh stavbah. Ta izguba se razdeli po številu oseb v stanovanju, medtem ko se odčitana poraba zaračuna po števcih. Opozoriti je potrebno tudi na to, da v določenih stavbah vgradnja dodatnih merilnikov v praksi ni mogoča, saj imajo posamezni deli tudi po več odjemnih mest in bi bilo potrebno preurediti instalacije na objektu, kar je povezano z velikimi stroški. Pri merjenju porabljene toplote pa lahko pride do tega, da bi tisti, ki se že tako ali tako slabo ogrevajo iz skupnega sistema, morali plačevati še več, tisti, kjer je zaradi dobre lege stanovanja ogrevanje bistveno boljše, pa bi plačevali še manj kot doslej, čeprav se ravno ti stanovalci običajno obnašajo najmanj varčno (Ba. P., 2003, str. 28-29).

4.1.2.1. Načrt vzdrževanja

V načrtu vzdrževanja, ki ga pripravi upravnik za obdobje 1–5 let, se določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila, oceni vrednost teh del in okviren način zagotavljanja sredstev z vplačili v rezervni sklad. Rok za pripravo načrtov vzdrževanja po SZ-1 je osem mesecev od sprejetja zakona. Po starem zakonu je sodila izdelava programa vzdrževalnih del med tehnično strokovna opravila, ki jih je bil dolžan opravljati upravnik. Plani vzdrževanja so se običajno pripravljali za vsako posamezno leto, le redko so bili finančno ovrednoteni, etažni lastniki pa jih največkrat niso potrdili, zato se je vzdrževanje večinoma omejilo na nujna, neodložljiva vzdrževalna dela.

4.1.2.2. Rezervni sklad (41.–47. člen SZ-1)

Obvezno združevanje sredstev etažnih lastnikov v rezervnem skladu je novost, ki je obvezna za stavbe v etažni lastnini že po SPZ, njegovo višino pa podrobneje določa poseben pravilnik. Zaradi določenih nejasnosti glede meril za določitev prispevka bo obstoječi Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka, ki je bil 1.8.2003 objavljen v Uradnem listu RS, št. 75/2003, spremenjen, zato bo prišlo do zamika pri vplačevanju sredstev v rezervni sklad, s katerimi naj bi se prvotno pričelo v januarju 2004. O vsebini pravilnika, višini minimalnega prispevka v rezervni sklad in uporabi teh sredstev smo etažne lastnike obveščali z drugim informatorjem Stanujemo skupaj, ki predstavlja prilogo 2.

Po zdajšnjem pravilniku se za določitev minimalnega prispevka v rezervni sklad upošteva višina neprofitne najemnine, starost nepremičnine v etažni lastnini, ki določa uvrstitev v enega izmed štirih starostnih razredov (do 10 let, nad 10-30 let, nad 30-60 let in nad 60 let) in rekonstrukcija nepremičnine. Ločimo celovito rekonstrukcijo, ki pomeni, da so bila na stavbi opravljena že vsa potrebna investicijska vzdrževalna dela (na strehi, ogrevalnem sistemu, vodovodnih, električnih in drugih instalacijah, zamenjavi fasade in toplotni izolaciji), in delno rekonstrukcijo, če sta bili na stavbi opravljeni vsaj dve od naštetih investicijskih del. Pri celoviti rekonstrukciji se upošteva, da je starost nepremičnine v letu po rekonstrukciji 5 let, pri delni pa 20 let. Minimalni znesek prispevka v rezervni sklad je določen v odstotku od neprofitne najemnine in sicer za prvi razred v višini 0%, drugi 5%, tretji 8% in četrti 10%. Novi pravilnik, ki je še v pripravi, naj bi kot osnovo za izračun mesečnega prispevka, uporabil velikost stanovanja in ceno za posamezni starostni razred določil v EUR/m² (0, 0.25, 0.30 oziroma 0.35 EUR/m²).

Ker za sprejem načrta vzdrževanja zadostuje soglasje lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev, je tudi za odločitev o višjih zneskih vplačevanja v rezervni sklad od minimalno določenih, dovolj soglasje etažnih lastnikov, ki imajo nad polovico solastniških deležev, seveda tak višji znesek vplačil velja le v obdobju veljavnosti načrta vzdrževanja (41. člen SZ-1). Višji znesek se lahko določi tudi v pogodbi o medsebojnih razmerjih.

V skupni rezervni sklad so dolžni združevati sredstva vsi etažni lastniki, razen občin, države, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij, ki lahko oblikujejo rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev. O tem so dolžne obvestiti upravnika z listinami, ki dokazujejo obstoj rezervnega sklada in višino zbranih sredstev. O oblikovanju rezervnega sklada sta nas obvestila že Stanovanjski sklad RS in Stanovanjski sklad PIZ. Zakonodajalec s to izjemo postavlja lastnike v neenakopraven položaj, obenem pa bo povzročil upravnikom težave pri evidentiranju in porabi sredstev rezervnega sklada za predvidena vzdrževalna dela. Zaradi te določbe se bodo morala zbrana sredstva odšteti za namene vzdrževanja le od stroškov vzdrževanja tistih lastnikov, ki bodo svoja sredstva morali združevati v rezervnem skladu pri upravniku. Ob koriščenju teh sredstev pa bodo morali lastniki, ki bodo sredstva združevali sami, upravniku poravnati pripadajoč znesek vzdrževanja v celoti in pravilno evidentirati porabo svojih sredstev iz rezervnega sklada. Menim, da bi zakonodajalec v tem primeru moral ravnati bolj racionalno in upoštevati tudi mnenje in pripombe stroke (tudi ta določba bo verjetno predmet ustavne presoje).

Upravnik mora voditi vsa vplačila etažnih lastnikov v rezervni sklad na posebnem transakcijskem računu, ki ga je moral odpreti do konca leta 2003. V te namene lahko odpre poseben transakcijski račun za vsako stavbo v etažni lastnini, kar bo verjetno možno pri upravnikih, ki upravljajo z eno ali manjšim številom stavb, zaradi nepreglednosti in težav pri poslovanju z velikim številom računov, pa bodo večji upravniki gotovo izkoristili možnost enega samega računa. Zbiranje sredstev bo lahko potekalo preko rednih upravnikovih položnic in s prenakazili prejetih vplačil iz upravnikovega rednega računa na račun rezervnega sklada, najkasneje v roku desetih dni od prejema plačil, ali pa z direktnim vplačevanjem teh sredstev preko posebnih položnic, ki jih bo upravnik izdajal za ta namen, poleg svojih rednih mesečnih obračunov oziroma posebnih položnic za stroške povezane z upravljanjem večstanovanjskih in poslovnih stavb. Po pogovorih z drugimi upravniki, se bo večina odločila za vplačila na svoj račun in prenakazovanje na račun rezervnega sklada, tako bodo imeli 10 dni na voljo več likvidnih sredstev. Naše podjetje se je odločilo za ločeno vplačevanje tekočih obveznosti in rezervnega sklada in v ta namen že odprlo poseben transakcijski račun. Po pogovoru z direktorjem SPL d.d. smo izvedeli, da se je za tak način poslovanja odločila tudi njihova družba.

Sredstva rezervnega sklada za posamezno stavbo mora upravnik voditi knjigovodsko ločeno, prepovedano je prelivanje oziroma posojanje sredstev med posameznimi stavbami. Zbrana sredstva so vezana na stavbo, ker se zbirajo za ohranitev njenega namena, zato etažni lastnik tudi ne more zahtevati vračila vplačanih zneskov. Menim, da bodo v primeru prodaje stanovanja, tudi proračunski uporabniki morali namenska sredstva rezervnega sklada nakazati v skupni fond večstanovanjske hiše, v kateri so bili solastniki.

Sredstva rezervnega sklada so strogo namenska, zato se lahko uporabijo le za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav v skladu z načrtom vzdrževanja, za nujna vzdrževalna dela in za odplačilo v ta namen najetih posojil. Višino mesečnega prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad je dolžan upravnik izračunati enkrat letno in o tem obvestiti etažnega lastnika. O stanju sredstev rezervnega sklada mora upravnik mesečno poročati etažnim lastnikom, kar bo potekalo z izdajo obračuna prispevka v rezervni sklad, potrebno pa bo zagotoviti čimbolj pregledno obliko.

Upravnik je dolžan etažnega lastnika, ki ne vplačuje prispevka v rezervni sklad, pisno pozvati k vplačilu, če ta tega ne poravna, se poziv upravnika šteje za verodostojno listino po Zakonu o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 75/02) in je tako podlaga za izterjavo obveznosti. Ker je izterjava obveznosti povezana s stroški postopka, bo verjetno upravnik tisti, ki bo zalagal ta sredstva, ob plačilu pa bo dobil povrnjene stroške, izterjani prispevek skupaj s pripadajočimi obrestmi pa se bo nakazal na rezervni sklad stavbe v etažni lastnini.

Upravnik mora s sredstvi rezervnega sklada upravljati kot dober gospodar. Zaradi varnosti jih lahko naložiti samo v depozite pri bankah, ki imajo ustrezno dovoljenje, v nakup obveznic države ali vrednostnih papirjev centralne banke. Za varnost je dodatno poskrbel 45. člen SZ-1, ki omejuje izvršbo na sredstva rezervnega sklada posamezne večstanovanjske hiše za plačilo obveznosti iz pravnih poslov le za namene, za katere je predviden rezervni sklad. Premoženje rezervnega sklada ne more biti del upravnikove stečajne mase in nanj ne morejo poseči upravnikovi upniki. Dodatno varnost pri porabi teh sredstev lahko etažni lastniki v skladu z določbami zakona dogovorijo v pogodbi o upravljanju in sicer z določilom, da lahko upravnik sredstva rezervnega sklada dviguje le skupaj z enim od etažnih lastnikov. V praksi bo to določbo skoraj nemogoče izvesti, ker večino poslov plačilnega prometa poteka v elektronski obliki na sedežu upravnika in ker je nemogoče določiti sopodpisnika plačilnih nalogov za vsako stavbo, saj bo naše podjetje vsa sredstva vodilo na enem samem računu rezervnega sklada, banka preko katere se odvija plačilni promet pa v vodenje teh sredstev nima vpogleda. S tega vidika je kontrola upravnika omejena in pri tem bodo morali etažni lastniki imeti določeno mero zaupanja v njegovo delo. Pooblastilo za dvig sredstev mu bodo lahko dali s pogodbo o medsebojnih razmerjih ali s pogodbo o upravljanju ali s pisnim pooblastilom za vsak posamični dvig.

4.1.2.3. Hišni red

Sprejetje hišnega reda je bistveno za prijetno bivanje in sožitje v večstanovanjski hiši. Njegov namen je ureditev pravil obnašanja in ravnanja etažnih lastnikov in drugih uporabnikov, npr. spoštovanje nočnega reda in miru, prepoved uporabe pralnih strojev v tem času, uporabe balkonov za shranjevanje stvari, iztepanja preprog, oblačil in posteljnine na balkonih, takojšnje sporočanje okvar na kakršnihkoli skupnih napravah pristojnim osebam, prepoved postavljanja anten na zunanje zidove in balkone, uporaba shramb in kleti v skladu z njihovim namenom in drugo. Ker gre za posle rednega upravljanja, se sprejme z večino po solastniških deležih, njegove določbe pa morajo spoštovati tudi tisti etažni lastniki, ki niso sodelovali pri njegovem sprejetju. Kršitev pravil hišnega reda, ki so v njem opredeljena kot groba kršitev, je lahko razlog za

vložitev izključitvene tožbe (52. člen SZ-1) pod pogoji in po postopku, ki ga določa SPZ. S prodajo posameznega dela na javni dražbi se etažni lastnik izloči iz stavbe v etažni lastnini. Primer hišnega reda je razviden iz priloge 3. Pravila sosedskih odnosov so bila v hišnih redih opredeljena tudi v preteklosti, vendar je smiselno vključiti tudi določbe novega zakona, zato kot upravnik ponujamo lastnikom pripravo novega hišnega reda, ki bo jasneje opredeljeval pravila obnašanja v stavbi in hujše kršitve, ki so lahko razlog za vložitev izključitvene tožbe.

Odločba, ki nadomešča sklep glede rednega upravljanja - Če etažni lastniki glede posla rednega upravljanja, ne morejo sprejeti sklepa, posel pa je nujen za vzdrževanje stvari, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da o izvedbi posla odloči sodišče v nepravdnem postopku, začasno do njegove odločitve pa lahko načrt določi tudi stanovanjska inšpekcija. Če postopka ne sproži nihče od lastnikov v 30 dneh od nesprejetja sklepa, je to dolžan v 15 dneh storiti upravnik. Če etažni lastnik uspe s svojim predlogom pred nepravdnim sodiščem, grede stroški postopka v breme tistih, ki so glasovali proti predlogu in tistih, ki se glasovanja niso udeležili in s tem posredno povzročili, da sklep o nujnem vzdrževanju ni bil sprejet (28. člen SZ-1).

Posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja, so (29. člen SZ-1):

- spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli,
- posebne omejitve rabe skupnih delov,
- izboljšave, ki se ne štejejo za vzdrževanje – tisto investicijsko vzdrževanje, ki posega v konstrukcijo objekta, spreminja njegovo zmogljivost, velikost, namembnost, zunanji videz. Takšna izboljšava se lahko izvede brez soglasja, stroške izvedbe pa krijejo lastniki, ki želijo izboljšavo, in s tem ne ovirajo izvrševanja lastninske pravice drugih.

Če etažni lastniki v teh poslih ne dosežejo soglasja, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku.

Delitev stroškov upravljanja – etažni lastniki so odgovorni za plačilo stroškov upravljanja in drugih stroškov v skladu s solastniškimi deleži, če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače. Ker ni smotno, da bi se vsi obratovalni stroški delili na ta način, je nujno, da se etažni lastniki o tem natančno dogovorijo z medsebojno pogodbo.

4.1.2.4. Pogodba o medsebojnih razmerjih (32.-33. člen SZ-1)

Novi stanovanjski zakon je prinesel številne spremembe in med drugim v središče postavil ureditev medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki (Kopušar, 2003, str.2). Pogodba o medsebojnih razmerjih je temelj za vzpostavitev vseh lastninskopравnih odnosov na stavbi v etažni lastnini. SPZ je splošen predpis, ki ureja njene temelje, SZ-1 pa te temelje nadgrajuje na tistih mestih, kjer je to nujno potrebno zaradi doseganja posebnih namenov, značilnih za stanovanjsko področje. Že stari stanovanjski zakon je predvideval, da lastniki med seboj sklenejo pogodbo, v kateri bodo uredili medsebojna razmerja, vendar je takšnih pogodb zelo malo, po ocenah le okrog 10% v celi Sloveniji, ker pa večinoma niso podpisane s strani vseh lastnikov, kot take tudi niso veljavne. Sklenitev pogodbe v pisni obliki je obvezna tako po SPZ kot SZ-1, zakon pa za nesklenitev predvideva tudi sankcije.

V razmerju med etažnimi lastniki se mora predvsem urediti fizična in pravna delitev nepremičnine. Fizična delitev pomeni določitev posameznih in skupnih delov stavbe, pravna delitev pa določitev solastniškega deleža vsakokratnega lastnika vsakega posameznega dela na skupnih delih. Pogodba naj bi urejala zlasti tisto, kar odstopa od splošne ureditve – gre torej za urejanje medsebojnih razmerij drugače, kot jih ureja zakon. S tega vidika bi bila pogodba za stavbe, kjer se za medsebojna razmerja uporabljajo zakonska določila, nepotrebna, vendar pa je zakonodajalec določil obvezno sklenitev pogodbe, razlog je v tem, da so etažni lastniki v večstanovanjskih hišah praviloma prava neuke stranke. Pogodba o medsebojnih razmerjih naj bi jim zato služila kot pojasnilo njihovega pravnega položaja v skupnostnem razmerju. Pogodba o medsebojnih razmerjih naj zato predvsem ponovi najpomembnejše zakonske določbe, ki določajo vsebino notranjega pravnega razmerja, in jih v izognitev sporom prilagodi značilnostim vsake stavbe v etažni lastnini. Vsekakor pa mora pogodba določiti vse tiste elemente, kjer volja etažnih lastnikov odstopa od zakonskega modela (Juhart, 2003a, str. 112–114).

Večina upravnikov se zaveda, da je sklenitev te pogodbe, ki je sicer v izključni pristojnosti etažnih lastnikov, zanje prezahteven projekt, zato so jim ponudili pomoč pri njeni pripravi. Projektna skupina v okviru Združenja za poslovanje z nepremičninami se je v septembru lotila priprave osnutka pogodbe o medsebojnih razmerjih. Pripravljeni osnutek je vseboval več kot devetdeset členov, ki so povzele vse določbe SPZ in SZ-1 in jih nadgradile z določbami, ki odstopajo od zakonskih, vendar je bila ta pogodba preobširna in prezahtevna za večino etažnih lastnikov. Njeno vsebino smo predelali in jo prilagodili stavbam v etažni lastnini, s katerimi upravlja naše podjetje. Primer pogodbe o medsebojnih razmerjih je priloga 4.

Hkrati s pripravo osnutka pogodbe o medsebojnih razmerjih, pa so s strani upravnika tekale tudi aktivnosti informiranja etažnih lastnikov in sicer preko skupnih sestankov in informatorja (prilogo 5 predstavlja informator iz meseca novembra, ki etažne lastnike seznaja s sklenitvijo pogodbe o medsebojnih razmerjih). Naša družba je o novostih zakona obvestila komitente tudi s krajšim dopisom in na njegovi podlagi sklicala informativne sestanke za vse večstanovanjske hiše v našem upravljanju. Ti sestanki so potekali od druge polovice novembra do konca decembra 2003, na njih pa smo kratko predstavili novosti SPZ in SZ-1 ter vsebino, obveznost in pomembnost sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih. Etažni lastniki v stavbah v našem upravljanju so pripravo teh pogodb večinoma naročili pri nas, hkrati jim bomo pripravili hišni red in jim v podpis ponudili tudi novo upravniško pogodbo, ki bo usklajena z novo zakonodajo.

Sklenitev pogodbe med etažnimi lastniki v pisni obliki je obvezna po 116. členu SPZ in učinkuje tudi proti vsakemu novemu etažnemu lastniku, torej proti nasledniku osebe, ki je pogodbo sklenila. Vsebini iz SPZ (glej razdelek 3.2.3.), SZ-1 dodaja še način uporabe posebnih skupnih delov, storitve, ki presegajo okvire obratovanja, nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu in način obveščanja etažnih lastnikov v poslih upravljanja. Oba zakona zlasti opozarjata na pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih. Če zakon ali pogodba ne določa drugače, so sorazmerne njihovim solastniškim deležem. Solastniški delež se bo v praksi večinoma izračunaval tako kot v preteklosti, torej na podlagi vrednosti stanovanja, določeni po zapisniku o ugotovitvi vrednosti stanovanja, v razmerju do skupne vrednosti nepremičnine,

določene na enak način, za tiste večstanovanjske hiše, kjer so ti zapisniki izdelani, ali na osnovi bruto površine posameznega dela v etažni lastnini razvidne iz prodajne pogodbe, v razmerju do skupne površine vseh posameznih delov. Etažni lastniki pa lahko v pogodbi o medsebojnih razmerjih določijo tudi kakršenkoli drug kriterij. Zelo pomembno je, da pogodba opredeli tiste stroške in obveznosti, ki odstopajo od te delitve.

Med stroške, ki se ne delijo po solastniškem deležu, gotovo sodijo vsi obratovalni stroški. V praksi se za delitev porabljene vode, skupne elektrike, čiščenja skupnih prostorov uporablja najpogosteje število oseb, ki prebivajo v stanovanju, stroški ogrevanja se delijo po ogrevalni površini, deratizacija po številu stanovanjskih enot in drugo. Od kriterija solastniškega deleža odstopajo tudi nekatera vzdrževalna dela, ki jih je mogoče povezati z vsakim posameznim delom, kot so montaža domofona, vzdrževanje skupnih anten in drugo, če ima vsako stanovanje en priključek. Vsi ti kriteriji morajo biti opredeljeni v pogodbi o medsebojnih razmerjih, v preteklosti pa so bili ti kriteriji sestavni del pogodbe o upravljanju. Pogodb o medsebojnih razmerjih v večstanovanjskih hišah v preteklosti praktično ni bilo, čeprav jih je predlagal že stari zakon, niso pa bile predpisane sankcije v primeru neskenitve. Ponekod so bile pogodbe delno podpisane, ker pa stari zakon ni vseboval možnosti za nadomestitev volje lastnikov, ki je niso podpisali, v nepravdnem postopku, niso bile veljavne, saj ni bilo doseženo soglasje vseh pogodbenih strank. Etažni lastniki lahko v pogodbi o medsebojnih razmerjih opredelijo tudi višji znesek mesečnih vplačil v rezervni sklad od minimalnega, na tako potrebo kaže predvsem ocenjena vrednost vzdrževalnih del po sprejetem načrtu vzdrževanja.

Etažni lastniki lahko v pogodbi določijo morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažni lastnini. Generalno pravilo je, da mora etažni lastnik stvari uporabljati skladno z njihovo naravo in namenom. Kleti, ki so del posameznega dela, so namenjene shranjevanju ozimnice in orodja, nikakor pa v njih ne smemo kopičiti stvari katerim niso namenjene, saj to lahko povzroči zdravstveno ali požarno ogroženost ali drugače moteče vpliva na druge solastnike. V njej lahko določijo, kakšne dejavnosti in pod katerimi pogoji se lahko opravljajo v delu posameznega stanovanja, lahko pa tudi prepovedo opravljanje kakršnekoli dejavnosti v posameznih delih. Omejitve se določajo v interesu vseh etažnih lastnikov, zato da se zagotovi normalno življenje v večstanovanjski hiši. Določila glede hrupa nasploh, glasnosti radia in TV sprejemnikov, uporaba posebnih naprav in drugo se lahko določijo tudi v hišnem redu, lahko pa se vsa njegova pravila sosedskega obnašanja etažnih lastnikov in njihovih najemnikov vključijo tudi v pogodbo o medsebojnih razmerjih.

Tudi glede uporabe skupnih delov in posebnih skupnih delov se v prvi vrsti poudarja njihov namen. Nihče si na teh stvareh ne sme prilaščati posebnih pravic, saj služijo stavbi kot celoti in so dane glede na skupne potrebe in namen. Zagotoviti je potrebno njihovo varno in nemoteno delovanje in uporabo, kar je naloga upravnika. Etažni lastniki se lahko dogovorijo tudi za opravljanje drugih storitev, ki presegajo posle obratovanja (posebno varovanje, sprejemna služba v bloku), kar pa je povezano z dodatnimi stroški, ki jih nosijo etažni lastniki oziroma njihovi najemniki.

Etažni lastniki lahko določijo način zavarovanja skupnih delov in naprav večstanovanjske stavbe in delitev stroškov zavarovalnih premij. Iz preteklih izkušenj ugotavljamo, da bi določilo o sklenitvi zavarovanja vsaj v minimalnem obsegu moralo biti sestavni del vsake pogodbe o medsebojnih razmerjih. Na ta način lastniki zmanjšujejo rizike vsak posebej in tudi skupaj za stavbo kot celoto. Našim komitentom smo tudi za leto 2004 pripravili ponudbe zavarovalnic Tilia, Triglav, Adriatic in Generali. Zavarovanje obsega požarno zavarovanje z izlivom vode, strojelomno zavarovanje z odkupom ali brez odkupa odbitne franšize in zavarovanje civilne odgovornosti. V preteklosti je pristopil lastnik stanovanja k zavarovanju s podpisom posebne izjave o sklenitvi zavarovanja. Za navedene nevarnosti je tako zavaroval svoj solastniški delež na skupnih delih in napravah in svoje stanovanje brez opreme v njem. V kolikor bo določilo o zavarovanju vsebovala pogodba o medsebojnih razmerjih, bo upravnik lahko sklenil zavarovanje za stavbo kot celoto in strošek razdelil med vse solastnike po solastniškem deležu. Ker pa imajo nekateri lastniki že sklenjene individualne police preko zavarovalnih zastopnikov, bo potrebno do njihovega poteka to upoštevati in te lastnike ob predložitvi dokaza o sklenjenem zavarovanju, izločiti iz skupnega zavarovanja. Prednost zavarovanja preko upravnika je tudi pri prijavi in povrnitvi škode s strani zavarovalnice, ker gre za eno samo polico in iz vsakega škodnega primera le za en odškodninski zahtevek. Upravnik pri zavarovalnici zaradi velikega števila zavarovanih stanovanj dosega tudi boljše cenovne in plačilne pogoje.

V pogodbi se etažni lastniki dogovorijo tudi o dodatnih pooblastilih upravnika, o načinu obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja (lahko se dogovorijo, da jih upravnik o delitvi stroškov in drugem pomembnem, obvešča preko oglasne deske v večstanovanjski stavbi, za kar mora upravnik imeti pisno privoljenje etažnih lastnikov zaradi določb Zakona o varstvu osebnih podatkov) in drugem (Marinšek, 2003, str. 33-59 in Zaljetelj, 2003, str. 11-32).

4.1.2.5. Način odločanja v poslih upravljanja (34.–40. člen SZ-1)

SZ-1 ponuja bistveno boljši model odločanja, ki bo omogočal učinkovito upravljanje tudi v stavbah, kjer so bili lastniki v preteklosti pasivni. Zakon za odločanje o poslih rednega upravljanja določa dve osnovni možnosti:

1. Zbor lastnikov:

- skliče ga lahko upravnik, etažni lastniki, ki skupaj dosegajo eno petino solastniških deležev ali nadzorni odbor;
- sklicatelj določi dnevni red zbora in predloge sklepov, o katerih naj bi se glasovalo;
- skliče se s pisnim vabilom vsaj 14 dni pred zborom (vabilo se pusti v predalčku za pošto in objavi na oglasni deski);
- upravnik je dolžan sklicati zbor lastnikov najmanj enkrat letno;
- praviloma vodi zbor lastnikov upravnik;
- namesto etažnega lastnika se lahko udeleži zbora tudi njegov pooblaščenec;
- največkrat za veljavno odločanje zadošča večina po solastniških deležih;
- o odločanju zbora lastnikov se vodi zapisnik, ki ga podpišeta dva izbrana predstavnika etažnih lastnikov; v njem je potrebno navesti predloge sklepov, o katerih je zbor odločal, in

večino s katero je bil predlagan sklep sprejet ali zavrnjen; zapisnik se objavi na način, kot se sklicuje zbor lastnikov;

- če zbor ni sprejel ustreznih sklepov, se seja zbora ponovi, na tem zboru pa se glasuje o predlogih z večino navzočih lastnikov po solastniških deležih. Za ponovni sklic veljajo enaka pravila kot za prvi, vendar z opozorilom, da bo zbor lastnikov o predlogih, ki se nanašajo na redno upravljanje, na ponovljenem zasedanju sklepal z večino navzočih lastnikov po solastniških deležih. To določilo bo prisililo etažne lastnike, da se udeležujejo zbora lastnikov, sicer bodo o njihovi solastnini odločali drugi.

2. Podpisovanje listine s predlogi sklepov:

- v bistvu gre za to, da glasovanje pride k lastnikom, ker se ti ne udeležujejo zborov;
- s podpisovanjem začnejo osebe, ki so določene kot sklicatelj zbora lastnikov;
- na pisni list se zapiše predlog sklepa in njegova obrazložitev ter navede večina, ki je potrebna za sprejetje sklepa;
- etažni lastniki o predlogu odločajo tako, da ob svojem imenu podpišejo listino in navedejo, ali glasujejo za ali proti predlogu ter datum podpisa;
- odločanje s podpisovanjem je uspešno, če se doseže potrebna večina v roku treh mesecev od dneva prvega podpisa listine.

Nadzorni odbor je poseben organ etažnih lastnikov, ki je namenjen vzpostavitvi odnosa med etažnimi lastniki in upravnikom, nadzor se nanaša predvsem na opravljanje upravnih storitev, ki izhajajo iz pogodbe o upravljanju, predlaga predloge sklepov, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine, in daje pobude upravniku. Običajno ima tri člane, ki jih imenujejo etažni lastniki po pravilih, ki veljajo za posle rednega upravljanja. Nadzor lahko opravlja tudi en sam etažni lastnik, kar bo v praksi verjetno pogostejše, to funkcijo pa bodo tako kot doslej najverjetneje opravljali predsedniki zbora lastnikov (39. člen SZ-1), ki jim je upravnik že doslej omogočal vpogled v obračune mesečnih obveznosti in pogodbe sklenjene v imenu in za račun večstanovanjske stavbe. Zakon o varovanju osebnih podatkov je povzročil določene težave pri utečenem poročanju upravnika lastnikom, saj se je to izvajalo mesečno preko oglasnih desk, ker gre pri tem za uporabo osebnih podatkov pa bi moral upravnik pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov, da bi lahko posredoval takšna poročila, zato smo to poročanje opustili.

4.1.2.6. Upravnik večstanovanjske stavbe (48.–67. člen)

Zakon znižuje merila za obvezno določitev upravnika, njegova določitev je obvezna v večstanovanjskih stavbah z več kot osmimi posameznimi deli in več kot dvema etažnima lastnikoma (prej več kot deset posameznih delov). Določitev upravnika je posel rednega upravljanja, torej z večino po solastniških deležih. Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba registrirana za to dejavnost ali eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski hiši, za upravljanje z stavbo pa se lahko ustanovi tudi skupnost lastnikov kot pravna oseba. Za sprejetje takega sklepa je potrebno soglasje vseh solastnikov, saj so člani take skupnosti solidarno odgovorni za obveznosti skupnosti do tretjih oseb, kar pomeni da lahko upnik od vsakega izmed njih terjajo plačilo celotnega dolga. Zaradi solidarne odgovornosti in zato, ker mora taka skupnost lastnikov opravljati vse naloge po SZ-1, takšnih skupnosti lastnikov skoraj ne bo.

Za novozgrajene objekte velja, da mora investitor v 60 dneh po dokončanju gradnje določiti upravnika (122. člen SZ-1), gre za povsem novo določbo zakona. Rok za določitev upravnika v večstanovanjskih hišah brez upravnika je šest mesecev od uveljavitve SZ-1, torej do 14.4.2004. Vsak etažni lastnik lahko predlaga, da upravnika določi sodišče v nepravdnem postopku.

Pooblastila upravnika, ki jih določata 50. člen SZ-1 in 118. člen SPZ, so:

- izvaja sklepe etažnih lastnikov;
- skrbi za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov;
- poskrbi za porazdelitev in izterjavo obveznosti;
- upravlja z rezervnim skladom in s skupnim denarjem;
- zastopa etažne lastnike v poslih upravljanja, v imenu etažnih lastnikov vloži izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika;
- zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih poslih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem;
- pripravi načrt vzdrževanja in terminski plan izvedbe tega načrta ter skrbi za njegovo izvedbo;
- poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune;
- sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami;
- poda letno poročilo o upravljanju večstanovanjske stavbe;
- opravi oštevilčenje in označitev stanovanj in drugih prostorov, zbira podatke potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster stavb;
- zbira, vodi in obdeluje osebne podatke, ki jih je dolžan posredovati pristojnim organom v skladu s stanovanjskim zakonom,
- s pogodbo o medsebojnih razmerjih lahko etažni lastniki določijo še druga pooblastila in obveznosti upravnika.

Upravnik mora tekoče skrbeti za izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti na skupnih delih stavbe in za to ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov, ki jih bremenijo ti stroški, vendar mora o izvedenih delih poročati na zboru lastnikov (51. člen SZ-1).

Razmerje lastniki – upravnik

Pravno razmerje med upravnikom in etažnimi lastniki se vzpostavi s sklenitvijo pogodbe o upravljanju upravnikiških storitev (priloga 6 predstavlja vzorec pogodbe o upravljanju). Podlaga je sklep etažnih lastnikov o izboru upravnika, ki lahko za sklenitev pogodbe pooblastijo enega ali več etažnih lastnikov oziroma nadzorni odbor. Druga možnost je, da pogodbo z upravnikom podpiše toliko etažnih lastnikov, da je zagotovljena večina po solastniških deležih. Veljavno sklenjena pogodba učinkuje proti vsem etažnim lastnikom in njihovim pravnim naslednikom.

Vsebina pogodbe o upravljanju je določena v 54. členu SZ-1 in obsega:

- pooblastila in obveznosti upravnika;
- mesečno plačilo, ki pripada upravniku za upravljanje storitev, in rok njegove zapadlosti (v okviru višine neprofitne najemnine je upravniku po novem priznan kalkulativni strošek v višini 0,4% od vrednosti stanovanja, prej 0,3%, s tem da se lahko etažni lastniki dogovorijo za kakršnokoli višino plačila. Višji znesek je priznan zaradi povečanega obveznega obsega

dela, ki ga upravniku prinaša novi zakon – priprava načrta vzdrževanja, vodenje rezervnega sklada, oštevilčenje stanovanj);

- čas, za katerega je sklenjena pogodba;
- dan začetka veljavnosti pogodbe.

Ob sklenitvi pogodbe o upravljanju se upravniku izroči besedilo pogodbe o medsebojnih razmerjih skupaj z dopolnjujočimi sklepi, ki jo pregleda in predlaga spremembe za doseg najprimernejših pogojev za upravljanje večstanovanjske hiše. Trenutno je situacija pri nas ravno obratna, pogodbe o upravljanju so že sklenjene, pogodbe o medsebojnih razmerjih pa šele v pripravi. Ta situacija je za etažne lastnike zelo neugodna, saj bi upravniki morali z novim letom pričeti z obračunavanjem stroškov po solastniških deležih do prejema pogodbe o medsebojnih razmerjih. Za nekatere stroške bi bila taka delitev neživljenjska, zato bomo v naši družbi za delitev obveznosti v hišah, kjer so nam etažni lastniki naročili pripravo pogodb, v katerih naj bi uporabili enake kriterije kot smo jih za delitev stroškov uporabljali doslej, do končne sklenitve teh pogodb, uporabljali stare kriterije, za kar so nas etažni lastniki tudi pisno pooblastili.

Odpoved pogodbe - Etažni lastniki lahko odstopijo od pogodbe pisno z odpovednim rokom najmanj treh mesecev od dneva vročitve odpovedi upravniku, v katerem morajo tudi izbrati novega upravnika, v primeru upravnikove kršitve zakona ali pogodbe pa brez odpovednega roka. Upravnik lahko pogodbo odpove s trimesečnim odpovednim rokom, ki začne teči, ko sporoči upravnik svojo odločitev na zboru lastnikov. Na dan prenehanja pogodbe mora upravnik izdelati končno poročilo, obračun in opraviti predajo poslov novemu upravniku, tako da mu izroči vse listine, ki se nanašajo na upravljanje stavbe, in obvesti dobavitelje in izvajalce storitev o predaji, ter prenesti sredstva rezervnega sklada na račun novo izbranega upravnika.

Poročanje upravnika etažnim lastnikom (64. člen SZ-1) – Upravnik mora vsaj enkrat letno poročati etažnim lastnikom o svojem delu. Navodilo za izdelavo poročila o upravnikovem delu bo pripravil minister, pristojen za stanovanjske zadeve. Etažnim lastnikom mora biti omogočen vpogled v pogodbe sklenjene s tretjimi osebami glede poslov obratovanja in vzdrževanja stavbe, stanja rezervnega sklada, vendar največ enkrat mesečno (65. člen SZ-1).

Zbiranje ponudb (58. člen SZ-1) – s pogodbo o upravljanju se lahko določi koliko ponudb mora zbrati upravnik za sklepanje pogodb s tretjimi osebami, vendar najmanj dve za posle, ki po ocenjeni vrednosti presegajo desetino vrednosti za oddajo naročil male vrednosti v skladu s predpisi s področja javnih naročil, torej najmanj dve ponudbe za dela nad 2 mio SIT.

Upravnik mora vsakemu etažnemu lastniku oziroma najemniku mesečno izstaviti obračun stroškov (66. člen SZ-1). V njem mora ločeno izkazati vsak strošek vzdrževanja in obratovanja, strošek upravnine, višino mesečnega prispevka v rezervni sklad ter stanje rezervnega sklada za celotno stavbo. Pri izstavitvi obračuna mora upoštevati tudi računovodske standarde in davčno zakonodajo. Računi za končne potrošnike morajo vsebovati vse podatke, ki jih določa 35. člen Zakona o davku na dodano vrednost (ZDDV, Uradni list RS, št. 89/98), vsebino računa izdanega davčnim zavezancem pa predpisuje 34. člen ZDDV. Stroške opravljenih storitev oziroma

dobavljenega blaga, ki so jih izvedle oziroma dobavile tretje osebe, upravnik le razdeli etažnim lastnikom na podlagi prejetih računov skladno z dogovorjenimi kriteriji delitve v pogodbi o medsebojnih razmerjih. V obdobju do leta 2007 se za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih prostorov uporablja znižana davčna stopnja, kar po veljavni zakonodaji pomeni 8,5% stopnjo davka na dodano vrednost, uporablja pa se za vse gradbene storitve, ki so po Standardni klasifikaciji dejavnosti uvrščene v skupine F/45.21, F/45.22 in F/45.4 (Uradni list RS, št. 34/94). Poglavje o upravljanju je zelo obširno in natančno ureja vsa razmerja in posle upravnika, s tem da upravniku nalaga bistveno več dela, za kar je upravičen tudi do višjega plačila.

4.1.2.7. Razmerja med etažnimi lastniki in tretjimi osebami (68.-71. člen SZ-1)

Upravnik je oseba preko katere etažni lastniki izražajo svojo voljo. Sklepanje pogodb z dobavitelji blaga in izvajalci storitev je tako pristojnost upravnika, vendar ta v pravnem prometu nastopa v imenu in za račun etažnih lastnikov (68. člen SZ-1). Posel je sklenjen v imenu in za račun etažnih lastnikov, če vsebuje navedbo: Etažni lastniki z natančno navedbo večstanovanjske hiše, na katero se opravljeni posel nanaša. Ob sklenitvi pravnega posla, ki ga upravnik sklepa kot pooblaščenec etažnih lastnikov, mora drugi pogodbeni stranki izročiti seznam etažnih lastnikov in delilnik stroškov med lastniki. Doslej teh podatkov dobaviteljem nismo posredovali, ker se večina poslov s tretjimi osebami opravlja še na podlagi starih pogodb.

Vsak etažni lastnik v celoti in samostojno odgovarja samo za svoje obveznosti iz naslova etažne lastnine in nikakor ne odgovarja za obveznosti drugih lastnikov v isti stavbi (70. člen SZ-1). Svojo obveznost, sorazmerno solastninskemu deležu ali drugemu delitvenemu ključu dogovorjenemu med etažnimi lastniki, plača etažni lastnik upravniku, ta pa izvrši plačilo dobavitelju. Če eden od etažnih lastnikov ne plača, lahko dobavitelj zahteva plačilo manjkajočega dela samo od tistega etažnega lastnika, ki svoje obveznosti ni plačal. Na zahtevo dobavitelja mu mora upravnik posredovati vse podatke o neplačanih obveznostih etažnih lastnikov potrebnih za vložitev izvršbe. To pomeni, da mora upravnik etažnega lastnika, ki ni plačal svojega dela obveznosti, jasno identificirati, dobavitelju tako posreduje podatke o imenu in priimku, o stanovanju, zaposlitvi in drugem pomembnem za vložitev izvršbe.

V preteklosti smo kot upravnik vsem tretjim osebam plačevali račune v celotnem znesku. Nekateri upravniki so jim že pred sprejetjem SZ-1 plačevali le tiste zneske, ki so jih za plačilo njihovih računov prejeli od etažnih lastnikov. Dobavitelji so skušali dolgovane zneske izterjati neposredno od upravnika z vložitvijo izvršbe na njegov račun ali premoženje, ali pa so se poslužili začasnega odklopa večstanovanjske stavbe, kjer računi niso bili poravnani v celoti. Sodna praksa je pokazala, da upravnik ni pravni naslov, ki bi moral dobaviteljem poravnati zneske, za katere je prejel račune v imenu in za račun etažnih lastnikov ter jih razdelil po veljavnem delitvenem ključu. Novi zakon jasno določa, to kar je izoblikovala pravna praksa, da upravnik ni dolžan kriti manjkajoča sredstva iz svojih virov, niti jih ne sme vzeti iz kakšnega drugega vira. Začasni odklop ali motena oskrba pa predstavlja poseg v lastninsko pravico vseh solastnikov, zato dobavitelji ne smejo izvajati ukrepov, s katerimi bi motili posest etažnih lastnikov, ki so svoje obveznosti poravnali (sklep Vrhovnega sodišča RS, Ips 259/99).

O novih določbah smo v dopisu z dne 06.10.2003 obveščali izvajalce oziroma dobavitelje in jim predlagali sklenitev pogodbe o medsebojnem sodelovanju (priloga 7). V tej pogodbi se dogovori odnos med dobaviteljem, ki izvaja storitve oziroma dobavlja blago v večstanovanjske stavbe, kjer je upravnik Terca d.o.o. Šentrupert. Upravnik bo račune, prejete v imenu in za račun etažnih lastnikov, razdelil med lastnike oziroma najemnike skladno s pogodbo o medsebojnih razmerjih in pogodbo o upravljanju, dobavitelju pa v roku 30 dni po prejemu računa plačal znesek računa v celoti in na ta način prevzel nase dobaviteljeve terjatve. Pooblastilo dobavitelja daje upravniku podlago za opominjanje in izterjavo neplačanih zneskov od etažnih lastnikov. Za prevzem obveznosti, riziko neizterljivosti in vodenje postopkov izterjave, se dobavitelj in upravnik dogovorita za ustrezno plačilo. Provizije, ki jih dosegamo iz tega naslova, se gibljejo med 5% in 8% na znesek računov. Vzorec pogodbe o medsebojnem sodelovanju je priloga 8 te naloge.

4.1.3. NAJEMNA RAZMERJA, NAJEMNINA IN SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN (83.-121. člen SZ-1)

Slovenija je glede na število oziroma delež najemnih stanovanj v skupnem stanovanjskem fondu na evropskem dnu, s prenizkim deležem najemnih stanovanj pa so povezane številne težave predvsem z zagotavljanjem zadostnega števila stanovanj (Križnik, 2003, str. 6-7). Razmerje med lastnimi in najemnimi stanovanji je po končani privatizaciji 88%:12%, večina evropskih držav pa ima to razmerje precej nižje (delež lastniških stanovanj v Belgiji je 61%, Danski 51%, Nemčiji 38%, Španiji 77%, Franciji 54%, Italiji 67%). V Sloveniji je trenutno okrog 84.000 najemnih stanovanj, v lasti občin je 23.652 stanovanj, ki so večinoma opredeljena kot neprofitna (17.224) ter socialna (5.236). Glede na zastavljeni Nacionalni stanovanjski program nam manjka predvsem socialnih stanovanj, ki sodijo po novem v kategorijo neprofitnih stanovanj, tukaj ima pomembno vlogo država prek izrazitejše proračunske podpore in tudi lokalne skupnosti. Najemninska politika mora imeti pred seboj dva cilja, spodbujati vlaganja v stanovanjsko graditev in prenovo in hkrati ostati socialno vzdržna (Šinkovec, Tratar, 2003, str. 35-36).

Področje najemninske politike okvirno določa stanovanjski zakon, ki naj bi na novo uredil sistem neprofitnih najemnin in subvencioniranja najemnin, ki se bosta začela uporabljati s 1.1.2005. Na njegovi podlagi je že bila izdana Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003). Do konca leta 2004 se bo za oblikovanje najemnin še vedno uporabljal Odlok o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 23/00), ki je precej zahteven in neenoten, saj je za izračun najemnine potrebno uporabiti eno izmed tabel, ki razdeljuje najemodajalce v več skupin, področje subvencij pa je urejeno še z zakonom o socialnem varstvu in s to metodologijo. To pomeni, da imamo po zdajšnjem zakonu dve vrsti subvencij. Država regulira najemninsko politiko samo pri neprofitnih stanovanjih, ostale kategorije stanovanj pa so prepuščene tržnemu mehanizmu oziroma zakonu ponudbe in povpraševanja po najemnih stanovanjih (Hočevar Frantar, 2003, str. 98-103).

SZ-1 v 83. členu določa štiri osnovne tipe najemnih razmerij:

- neprofitna najemna stanovanja, ki se oddajajo za neprofitno najemnino (v tej kategoriji so po novem združena neprofitna in socialna stanovanja);
- tržna najemna stanovanja, ki se prosto oddajajo na trgu, najemnina je prosto oblikovana, ne sme pa biti oderuška, kar pomeni, da ne sme za več kot 50% presegati povprečne tržne najemnine v občini za podobna stanovanja);
- službena najemna stanovanja, ki se oddajajo v najem zaradi zadovoljevanja službenih potreb in sicer le za čas službovanja pri najemodajalcu;
- namenska najemna stanovanja, ki so namenjena institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva.

Odločitev glede sklenitve najemnega razmerja sodi med tista lastninska upravičenja, o katerih lahko odloča samo lastnik nepremičnine. Pravice in obveznosti glede stanovanja uredita najemodajalec in najemnik z najemno pogodbo, ki mora biti sklenjena v pisni obliki, vendar ta ni povsem prepuščena pogodbeni svobodi strank. Temeljna najemodajalčeva obveznost je izročitev stanovanja najemniku v uporabo, temeljna obveznost najemnika pa plačevanje najemnine za najeto stanovanje. Najemna pogodba se lahko sklepa za določen ali nedoločen čas, kar je odvisno od pogodbene volje obeh strank, za neprofitna stanovanja pa mora biti skladno z 90. členim SZ-1 vedno sklenjena za nedoločen čas.

Oddaja neprofitnih stanovanj v najem mora potekati preko javnega razpisa za dodelitev stanovanj. Do dodelitve teh stanovanj, ki so bodisi v lasti občine, države, javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, so upravičeni državljani RS, ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki ga izda minister. V njem se predpišejo splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, kriteriji in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer, kriteriji za morebitno plačilo lastne udeležbe in varščina za uporabo stanovanja ter možni zavezanci zanju (občina lahko razpiše dve listi, eno brez in eno z lastno udeležbo), površinski normativi in napotki glede njihove uporabe ter postopek dodeljevanja teh stanovanj. Ta pravilnik je še v pripravi (Ude, 2003, str. 108-111).

Ekonomski lastnik stanovanja v času trajanja najemnega razmerja je najemodajalec, zato ga bremenijo tudi vsi stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov. Stroški obratovanja primarno bremenijo najemnika in lastnik stanovanja subsidiarno odgovarja za te stroške samo, če gre za tržni ali službeni najem. Ta določba je verjetno v neskladju z ustavo, saj lahko neplačevanje obratovalnih stroškov povzroči, da hiša ne more normalno obratovati (delne zapore vode, temperiranje ogrevanja ali celo nezmožnost dobave kurilnega olja, ker pri dobavitelju ne bodo poravnane obveznosti), obenem pa so lastniki stanovanj postavljeni v neenakopraven položaj. Po neuradnih podatkih je že podana ustavna pritožba.

Obveznosti lastnika stanovanja predpisuje 92. člen SZ-1:

- izročitev stanovanja najemniku;
- vzdrževanje stanovanja med najemom v stanju, ki omogoča normalno uporabo stanovanja, torej v skladu s pravilnikom o vzdrževanju stanovanj;

- prijava pogodbe pri pristojnem davčnem organu in registracija pri pristojnem registrskem organu v 30 dneh od sklenitve najemne pogodbe ali aneksa k njej;
- obvestilo upravniku o sklenitvi pogodbe (Do tega obvestila je ekonomski nosilec vseh stroškov lastnik, ki je upravniku dolžan sporočiti ime in priimek najemnika in število oseb, ki bodo bivale z njim v stanovanju.).

Stanovanjska inšpekcija lahko odredi lastniku izvedbo tistih del, ki so potrebna za zagotavljanje normalne uporabe stanovanja in skupnih delov. Če tega ne opravi lastnik, lahko dela izvede najemnik in stroške pobota z najemnino, ki jo plačuje za najeto stanovanje.

Pravice in obveznosti najemnika stanovanja (94. člen SZ-1):

- uporaba stanovanja v skladu z najemno pogodbo;
- odgovarja za škodo, ki je nastala pri nepravilni ali malomarni rabi stanovanja;
- dopustiti lastniku na njegovo zahtevo vstop v stanovanje največ dvakrat letno;
- plačevati najemnino in stroške, ki se plačujejo poleg najemnine;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, ki po pravilniku odpade na najemnika;
- pridobiti soglasje za bivanje oseb v stanovanju več kot 60 dni, ki niso navedene v najemni pogodbi – sklenitev aneksa (če ne prosi za soglasje, je to odpovedni razlog);
- pridobitev soglasja za posege najemnika v stanovanje (lastnik ne more odreči soglasja za posege, ki jih opredeljuje 97. člen SZ-1).

Odpoved najemne pogodbe s strani najemodajalca je odvisna od tipa najemnega razmerja in razlogov, zaradi katerih se odpoved uveljavlja. 103. člen SZ-1 določa dvanajst krivdnih odpovednih razlogov. V utemeljenih okoliščinah najemniku neprofitnega stanovanja ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, v primeru nekrivdnih razlogov pa mora lastnik najemniku priskrbeti drugo primerno stanovanje.

Z najemno pogodbo se predpiše tudi višina najemnine, ki bo od 1.1.2005 oblikovana na nivoju stroškovne najemnine, kar pomeni, da bo pokrivala vse stroške uporabe. Neprofitna najemnina bo pokrivala stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov ter zavarovanja (1,11 % od vrednosti za stanovanja stara do 60 let, za starejša največ 1,81%, na letnem nivoju), stroške za opravljanje upravnih storitev (največ 0,4% od vrednosti stanovanja letno), amortizacijo v življenjski dobi 60 let (1,67% do 60 let, za starejša od 60 let ni amortizacije, ampak 0,97% za amortizacijo vlaganj potrebnih za podaljševanje dobe koristnosti, na letnem nivoju), stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe (1,5% letno). Seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov najemnine je zgornja letna stopnja najemnine in se izraža v odstotku od vrednosti stanovanja (največ 4,68%). Občina bo lahko na svojem območju določila vpliv lokacije na višino najemnine, ki bo lahko znašal največ do 30% najemnine (izražal pa se bo s količnikom od 1 do 1,3).

Vrednost stanovanja kot osnova za izračun neprofitne najemnine je produkt petih elementov: *število točk x vrednost točke (po novem 2,63 EUR) x uporabna stanovanjska površina x vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) x vpliv lokacije stanovanja.*

Večino podatkov dobimo v točkovalnih zapisnikih, ki so sestavljeni na podlagi Pravilnika o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistema točkovanja (Uradni list RS, št. 25/81, 65/99). Dvig najemnin se bo izvedel postopoma v letih 2005 in 2006, v povprečju naj bi se najemnine povečale za dobrih 22%. Najemnine, ki bodo v letu 2004 presegale stopnjo 4,68% letno od vrednosti stanovanja, se bodo s 1.1.2005 morale znižati, povprečno bo to znižanje doseglo 7,9%. Metodologija za izračun neprofitnih najemnin določa le najvišje dovoljene meje najemnin, ki jih lastniki neprofitnih stanovanj lahko zaračunajo svojim najemnikom, seveda pa lahko določijo nižje najemnine, predvsem tam, kjer so slabi materialni pogoji oziroma manjša kupna moč prebivalstva (Hočevar Frantar, 2003, str. 98-103).

Subvencioniranje najemnin določa 121. člen SZ-1. Po novem bodo subvencije lahko znašale celo do 80% neprofitne najemnine, v novi subvenciji pa bosta združeni obe dosednji obliki subvencije - stanovanjske subvencije, ki predstavljajo dodatek za plačilo najemnine, ki ga še ureja zakon o socialnem varstvu, in znižano najemnino, ki jo je vpeljala novela stanovanjskega zakona iz leta 2000. Subvencije se bodo lahko izračunavale največ do primerne površine stanovanja, površinske normative pa bo predpisal pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V okoliščinah, ki kažejo na dolgotrajno nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, lahko občina najemnika preseli v drugo primerno neprofitno stanovanje ali pa v bivalno enoto, namenjeno začasemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Nov sistem subvencioniranja naj bi zahteval manj sredstev, saj se bo močno zmanjšalo število socialnih upravičencev, predvidoma iz 30.000 na 12.000, vsekakor pa bo pravičnejši od veljavnega sistema, ki pozna le eno mejo za upravičenost do znižanja najemnine.

Družba Terca d.o.o. Šentrupert po pogodbah o opravljanju upravniških storitev izračunava in pobira najemnine za večje število lastnikov stanovanj, kot so Občina Sevnica, Metlika, Črnomelj in Semič, Ministrstvo za obrambo RS, Nepremičninski sklad PIZ, Stanovanjski sklad RS, Lisco Sevnica in druge. Naša naloga je tudi priprava najemnih pogodb, opominjanje in izterjava neplačanih obveznosti najemnikov v imenu in za račun lastnikov, vlaganje tožb na izselitev najemnika in drugo v skladu s pogodbami, zato moramo najemninska razmerja in način obračunavanja najemnin ter tudi subvencioniranja, da lahko pomagamo najemnikom z nasveti, ko se znajdejo v težki gmotni situaciji, dobro poznati.

Varstvo pravic najemnikov v obliki sveta za varstvo pravic najemnikov prepušča SZ-1 občinskim svetom, ki lahko ustanovijo svet na ravni občine (136.-137. člen SZ-1). Ti sveti se združujejo v nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, ki zastopa interese najemnikov na državni ravni, če obravnavajo problematiko stanovanjske politike (138. člen SZ-1).

SZ-1 v 139. in 140. členu določa možnost združevanja javnih stanovanjskih skladov, neprofitnih stanovanjskih organizacij, lastnikov najemnih stanovanj in izvajalcev stanovanjskih storitev v Stanovanjsko zbornico Slovenije. Gre za samostojno strokovno združenje s predvsem svetovalno in servisno funkcijo ter funkcijo vzpostavitve dobrih poslovnih običajev.

4.1.4. DRUGE DOLOČBE SZ-1

4.1.4.1. Inšpekcijsko nadzorstvo (124. – 135. člen SZ-1)

Stanovanjska inšpekcija izvršuje nadzor nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju, kamor sodi zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba in zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb.

Inšpekcijski organ z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti in primeren rok za njihovo izvedbo in jo vroči upravniku, ki mora o izdaji odločbe obvestiti etažne lastnike in v okviru svojih pooblastil storiti vse, kar je potrebno za njeno izvršitev. Pristojen je tudi za izdajo odločbe lastniku, ki ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju, za prisilno izvršitev te odločbe, za začasno določitev upravnika, prepoved opravljanja dejavnosti v stanovanju, če se ta izvaja v nasprotju z dovoljenjem ali brez dovoljenja. Upravnik in etažni lastniki morajo inšpekciji omogočiti nemoten inšpekcijski nadzor, le ta pa odloča po skrajšanem postopku. Stroške postopka trpi zavezanec, za katerega se je postopek neugodno končal. Že v preteklosti smo se upravniki posluževali stanovanjske inšpekcije takrat, kadar za določeno delo v stavbi ni bilo mogoče doseči nad polovičnega soglasja. Dogajalo se je, da je zaradi dotrajanosti strehe zamakalo v stanovanja v gornjem nadstropju, ostali stanovalci pa pri zamenjavi kritine sploh niso želeli sodelovati in so se izmikali svojim obveznostim. V izogib težavam pri dokazovanju nujnosti opravljenih del, smo se obračali na stanovanjsko inšpekcijo, ki je na osnovi inšpekcijskega pregleda, izdala odločbo o izvedbi del, ki smo jih kot upravnik izvedli, stroške pa razdelili med etažne lastnike po ključu solastniškega deleža.

4.1.4.2. Pristojnosti države in občin (141. - 160. člen SZ-1)

Med naloge in pristojnosti države na stanovanjskem področju po 141. členu SZ-1 sodijo:

- določanje stanovanjske politike v razvojnem in prostorskem načrtu države;
- določanje nacionalnega stanovanjskega programa in zagotavljanje sredstev za izvedbo;
- skrb za razvojno raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju;
- spremljanje višine najemnin po vrstah najemnih stanovanj v regijah in državi;
- ustanovitev in imenovanje stanovanjskega sveta ter njegovih članov;
- vodenje evidenc in registrov za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike;
- ustanovitev nacionalnega sveta za varstvo pravic najemnikov.

Najpomembnejša pristojnost države je opredelitev nacionalnega stanovanjskega programa, ki ga Državni zbor sprejema za uresničevanje ustavne določbe, da država ustvarja možnosti, da si državljani pridobijo primerno stanovanje in je podlaga za določitev stanovanjske politike in delovanja vseh organov države na stanovanjskem področju. Stanovanjski sklad RS uresničuje nacionalni stanovanjski program predvsem na področju gradnje stanovanj in zagotavljanja sredstev za pridobivanje, prenovo in vzdrževanje stanovanj. Njegove naloge opredeljuje 148. člen SZ-1. Najpomembnejša vloga sklada je poleg investiranja v gradnjo vloga kreditiranja in zagotavljanja spodbud za dolgoročno stanovanjsko varčevanje (Juhart, 2003, str. 68-69).

Namen nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, ki se je pričela izvajati v letu 1999, je vzpodbujati dolgoročno (petletno in desetletno varčevanje) in namensko varčevanje ter tako reševati stanovanjsko problematiko. Po preteku varčevalnega obdobja ima namreč varčevalec pravico uporabiti privarčevana sredstva nenamensko, hkrati pa je upravičen do najema stanovanjskega posojila do višine 2,2 kratnika privarčevanih sredstev. Prvo varčevalno obdobje naj bi se izteklo v drugi polovici leta 2004 in naj bi imelo ugoden vpliv na gospodarstvo, zlasti na sektor gradbeništva, seveda če bo prišlo do povečanega povpraševanja po novogradnjah oziroma adaptaciji starejših stanovanj in ne zgolj prelivanja sredstev znotraj že obstoječega stanovanjskega fonda (Križanič, Oplotnik, 2002, str. 20-24).

Stanovanjskemu skladu RS je s poseganjem na investicijsko področje uspelo doseči umirjanje cen m² stanovanjske površine, kar je še posebej pomembno v obdobju, ko pričakujemo povečano povpraševanje po stanovanjih. S sofinanciranjem je sklad dosegel večji zagon občin in njihovih stanovanjskih skladov in sicer tako, da se je v stanovanjske projekte vključilo že več kot 40 občin, kar bo prineslo več kot 720 novih oziroma prenovljenih stanovanj, odpira pa tudi možnost pridobitve več tisoč stanovanj v drugih oblikah – s soustvarjanjem urbanistične in zemljiške politike, v različnih delih Slovenije (Hegler, 2003, str. 80-83). Stanovanjski sklad mora torej igrati aktivno vlogo na strani ponudbe stanovanj, predvsem standardnih, manjših stanovanjskih enot, po katerih je povpraševanje največje in so bolj dostopna ciljni populaciji v okviru stanovanjsko - socialne politike ter prilagajati svojo vlogo razmeram na trgu, tudi z razširitvijo svoje dejavnosti in sodelovanjem s preostalimi akterji na trgu (Križanič, Oplotnik, 2003, str. 26-33).

Po 154. členu SZ-1 so pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju naslednje:

- sprejemanje in uresničevanje občinskega stanovanjskega programa;
- zagotavljanje sredstev za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj, namenjenih začasemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- spodbujanje različnih oblik zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavljanje sredstev za subvencioniranje najemnin in izredno pomoč;
- zagotavljanje pogojev za razvijanje različnih oblik gradnje z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- sprejemanje usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stavb (na primer tip strehe, višina stavbe, fasada, prehod na nove načine ogrevanja);
- določanje dovoljenih dejavnosti, ki se lahko izvajajo v delu stanovanja;
- vodenje registra stanovanj in drugih evidenc skladno z zakonom.

4.1.4.3. Kataster stavb in registri (161.-167. člen SZ-1)

Kataster stavb je kot posebno nepremičninsko evidenco uvedel že Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/00, 87/02). Njegova uvedba je pomembna zaradi povezave z zemljiško knjigo, saj v obeh evidencah uporabljamo enolično identifikacijo stavb in njenih posameznih delov, ki so predmet lastninske pravice.

Geodetska uprava RS (GURS) nas je v okviru projekta LREST - posodobitve evidentiranja nepremičnin, vzpostavitve katastra stavb in registrskih podatkov, z dopisom, dne 29.9.2003, pozvala k posredovanju vseh podatkov, ki jih imamo o večstanovanjskih stavbah s katerimi upravljamo, v zameno pa naj bi nam omogočili enkraten vpis v register upravnikov. Podatke smo posredovali konec oktobra 2003, v mesecu novembru pa so preko njihovih terenskih pisarn potekala tudi usklajevanja podatkov. Do 16.1.2004 naj bi nam GURS posredoval prve vmesne rezultate projekta in izdal potrdila o registrskem vpisu v kataster stavb za vse uspešno vpisane stavbe, dodan pa bo tudi seznam stavb, ki jih zaradi pomanjkljivosti podatkov ni bilo mogoče vklopiti v njihovo bazo in jih bomo lahko dopolnili do 12.3.2004, ko naj bi dobili končne rezultate. Po podatkih GURS so pridobili podatke 30 upravnikov, kar pomeni približno 70% podatkov vseh upravnikov oziroma 8.125 hišnih števil, 115.519 delov stavb in 138.994 lastnikov oziroma najemnikov. Upravniki bodo za vpis registrskih podatkov po 189. členu SZ-1 morali posredovati geodetski upravi prijave na obrazcu R1 do 14.4.2004. V skladu s 43. členom Pravilnika o vpisih v kataster stavb bo geodetska uprava pripravila poseben izmenjevalni format za registrske podatke katastra stavb do 1.3.2004, ki ga bodo morali vložiti vsi večji upravniki (za prijavo večje količine podatkov). Geodetska uprava predlaga, da upravniki, ki so sodelovali v projektu vzpostavitve registrskih podatkov, izpišejo R1 obrazce in jih posredujejo lastnikom, ki jih potrdijo ali dopolnijo, te spremembe in dopolnitve bo nato potrebno vnesti v izmenjevalne formate in do 14.4.2004 potrjene obrazce in izmenjevalne datoteke posredovati pristojni geodetski upravi. Istočasno naj bi upravniki pričeli z označevanjem bivalnih enot v skladu s 7. členom SZ-1. Najprej bo potrebno pripraviti načrt označitve in sicer katera identifikacijska številka dela stavbe na katero stanovanje, nato bo potrebno izdelati označbo, fizična označitev pa naj bi potekala predvidoma do junija 2004. Na GZS so obljubili, da bodo preučili tudi problem stroškov, ki so povezani z vpisom in označevanjem ter o tem poiskali mnenja pristojnih ministrstev (Pogorelčnik, 2003, str. 5-9).

Združenje za poslovanje z nepremičninami se z geodetsko upravo tudi pogovarja o nadaljnjem sodelovanju pri ažuriranju podatkov in sicer v smislu zagotovitve elektronskega dostopa do podatkov iz katastra stavb in stanovanj za vse upravnike, ki bi to želeli. Evidence, ki jih zbira GURS, bodo v prihodnosti podlaga za izračun davka na premoženje, ki bo pri nas uveden še pred vstopom v Evropsko unijo.

Za namene spremljanja stanja na stanovanjskem področju se vodijo naslednje javne evidence: kataster stavb, register stanovanj, register upravnikov stavb in register najemnih pogodb. Kataster stavb in centralni register stanovanj vodi GURS. V katastru stavb se za stavbe, stanovanja in druge nestanovanjske dele večstanovanjske stavbe vodijo podatki o številu etaž stavbe, letu zgraditve stavbe in letu zadnje prenovitve stavbe ali delov stavbe, komunalni opremljenosti stavbe, materialu in nosilni konstrukciji stavbe. V registru stanovanj vodijo občine podatke za posamezna stanovanja prevzete iz katastra stavb in druge podatke, ki so jih občine dodatno razširile s svojim predpisom, ter se vpisujejo v register in so jih dolžni posredovati etažni lastniki oziroma najemniki. Register upravnikov vodijo upravne enote. Predlog za vpis v register upravnikov izkazuje upravnik s pogodbo o upravljanju upravniških storitev, pristojni organ mora odločati o predlogu v 30 dneh od prejema (167. člen SZ-1). V register upravnikov se

vpíše identifikacijska oznaka iz katastra stavb, ulica in hišna številka večstanovanjske hiše, ime in firma ter bivališče oziroma sedež upravnika, datum sklenitve pogodbe o upravljanju. Register najemnih pogodb vodijo upravne enote oziroma mestne občine in se povezuje s katastrom stavb oziroma registrom stanovanj, namenjen pa je predvsem vnosu podatkov o višini najemnine (predvsem z vidika varstva pravic najemnika v smislu zaračunavanja oderuške najemnine, ki jo prepoveduje 119. člen SZ-1).

4.1.4.4. Kazenske, prehodne in končne določbe (168. - 197. člen SZ-1)

V poglavju o kazenskih določbah so določene visoke globe za kršitelje določb zakona, za etažne lastnike, upravnike in najemnike, vendar se le-te nižje od določenih do 1.5.2005.

Prehodne in končne določbe so vsebinsko široke in urejajo pomembna vprašanja, kot so:

1. urejanje razmerij v stanovanjih, odvzetih po predpisu o podržavljenju (to je eden najtrših orehov, ker si stojijo nasproti interesi najemnikov denacionaliziranih stanovanj in lastnikov, ki so jim bila le-ta vrnjena v denacionalizacijskih postopkih);
2. ohranjanje posebne pravice najemnika – prejšnjega imetnika stanovanjske pravice (predkupna pravica);
3. postopnost pri dvigu najemnin (o tem v razdelku 4.1.3.);
4. vzpostavitev upravljanja in druge uskladitve organizacijske narave (določitev solastniških deležev, določitev upravnika, sprejem načrta vzdrževanja);
5. vzpostavitev evidenc in druge upravne uskladitve (oštevilčenje stanovanj, registracija stavb in stanovanj, določitev zemljišča, vpis nevpisanih stanovanj v zemljiško knjigo),
6. uporaba, prenehanje in začetek veljavnosti.

Če na kratko povzamemo roke, ki jih določa zakon, potem so roki:

- za določitev upravnika v večstanovanjskih hišah brez upravnika do 14.4.2004 (6 mesecev od uveljavitve stanovanjskega zakona);
- za odprtje posebnega transakcijskega računa upravnika do konca leta 2003 (6 mesecev od sprejetja pravilnika o rezervnem skladu);
- za sprejetje načrta vzdrževanja večstanovanjske stavbe do 14.06.2004 (8 mesecev od SZ-1);
- za oštevilčenje in označitev stanovanj 6 mesecev od sprejetja uredbe GURS (junij 2004);
- za sklenitev pogodbe o medsebojnih razmerjih do konca leta 2003;
- upravnik mora takoj po sklenitvi pogodbe o medsebojnih razmerjih začeti z vpisom stavbe v zemljiško knjigo oziroma poskrbeti za uskladitev morebitnih sprememb.

V veljavi ostanejo še nekateri podzakonski akti in sicer do sprejetja novih, Pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih in standardih za vzdrževanje stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 39/83 in 3/94), Pravilnik o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81, Uradni list RS, št. 18/91, 65/99), Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij (Uradni list RS, št. 64/93) in Pravilnik o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 20/95 in 31/97).

4.1.5. PODZAKONSKI PREDPISI NA OSNOVI STANOVANJSKEGA ZAKONA

Določena področja SZ-1 bodo podrobneje urejena s podzakonskimi predpisi, ki bodo omogočili celovito in kakovostno izvajanje zakona, ki predvideva sprejem desetih podzakonskih predpisov:

1. Uredbo o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot;
2. Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih, ki jih morajo izpolnjevati stanovanjske stavbe za posebne namene;
3. Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj;
4. Pravilnik o vzdrževanju večstanovanjskih stavb;
5. Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu;
6. Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem;
7. Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš;
8. Uredba o metodologiji za izračun in uveljavljanje neprofitne najemnine ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencionirane najemnine;
9. Poslovnik o delu Stanovanjskega sveta;
10. Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Pri šestih pravilnikih gre le za njihovo prenovo in uskladitev z zakonom, predpisi s področja označevanja stanovanj, minimalnih tehničnih pogojih za stavbe za posebne namene, poročilo o upravnikovem delu in poslovnik o delu Stanovanjskega sveta pa bodo oblikovani na novo.

1. Uredba o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot (7. člen SZ-1). Uredba o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot je bila objavljena 30.12.2003 v Uradnem listu RS, št. 134/03. Vsem stavbam se v okviru katastra stavb za potrebe vodenja in izmenjave podatkov, tako tudi stanovanjskim stavbam in njihovim posameznim delom, določijo identifikacijske številke. To številko sestavljata štirimestna šifra katastrske občine in petmestna številka stavbe v okviru katastrske občine. Identifikacijska številka stavbe se povezuje z registrom prostorskih enot preko hišne številke, z zemljiškim katastrom pa se povezuje prek parcelne številke. GURS izvaja projekt vzpostavitve katastra stavb, pri tem si pomaga z obstoječimi podatki o stavbah in delih stavb in s posredovanimi podatki upravnikov in iz baz drugih podjetij, kot so Elektro, Telekom in drugi, ki razpolagajo s kakovostnimi in ažurnimi podatki (že omenjeni projekt LREST). Vzpostavitev katastra naj bi bila izvedena do aprila 2004, ko bo sledilo pošiljanje obvestil lastnikom iz vzpostavljenе baze, da bi se uskladile evidence. Označevanje stanovanj po tem pravilniku bo predvidoma potekalo v maju in juniju leta 2004.
2. Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih, ki jih morajo izpolnjevati stanovanjske stavbe za posebne namene (8. člen SZ-1). To bo nov pravilnik, ki izhaja iz Nacionalnega stanovanjskega programa, ki izpostavlja potrebo po reševanju stanovanjskih potreb ljudi, ki se jim je njihov stanovanjski položaj nenadoma ali postopoma tako zelo poslabšal, da zahteva nujno ukrepanje zaradi preprečitve oziroma omilitve njihove socialne izključenosti in varstva oziroma ohranjanja družine.

3. Pravilnik o minimalnih tehničnih pogojih za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (8. člen SZ-1). Novi pravilnik, ki je bil 16.12.2003 objavljen v Uradnem listu RS, št. 125/03, se bo uporabljal za novogradnje in pri prenovah obstoječih stavb, ter bo skušal odpraviti pomanjkljivosti obstoječega in zagotoviti minimalne standarde pri graditvi stanovanj in stanovanjskih stavb.
4. Pravilnik o vzdrževanju večstanovanjskih stavb (8. člen SZ-1). Novi pravilnik bo nagradil starega, saj bo vključeval vrsto novih gradbenih elementov zaradi razvoja tehnologije v gradbeništvu, upošteval bo krajšo življenjsko dobo stavb (60 let, prej je bila 100 let), neposredno bo mogoče določiti nosilca stroškov, lastnik ali najemnik, ko bo stanovanje oddano v najem, opredeljeval bo obratovalne stroške. Uporabljali ga bodo upravniki pri planiranju in izvajanju potrebnih vzdrževalnih del, stanovanjska inšpekcija in lastniki ter najemniki glede določitve obveznosti enih in drugih pri vzdrževanju stanovanj.
5. Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu (64. člen SZ-1). Navodilo bo zagotovilo enotno poročanje upravnikov o svojem delu, ki ga bodo ob zaključku vsakega poslovnega leta posredovali lastnikom. Pravilnik bo predpisal osnovno vsebino poročanja in sicer o letnih načrtih vzdrževanja in terminskih planih, stanju sredstev rezervnega sklada in gospodarjenju z njimi, finančnem poslovanju stavbe, upravljanju objekta v tem letu, pojasnila glede zbiranja ponudb izvajalcev, zastopanje lastnikov v sporih in drugem, v predpisani obliki se bo prvič uporabil za poročanje o delu upravnika v letu 2004.
6. Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (87. člen SZ-1). V tem pravilniku bo združena vsebina treh sedanjih predpisov in sicer Pravilnika o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem, Pravilnika o merilih za dodeljevanje socialnih stanovanj v najem in Pravilnika o normativih in standardih ter postopku za uveljavljanje pravice do socialnega stanovanja v najem. Z njim bo določena gornja meja dohodka gospodinjstva do upravičenosti dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in meja, ko najemnik ni več dolžan plačati lastne udeležbe ter površinski normativi za dodeljevanje stanovanj. Najemodajalci neprofitnih stanovanj bodo v razpisu sami določali prednostne kategorije. Sestavni del pravilnika bo tudi obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer (Ude, 2003, str. 108-111).
7. Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš (116. člen SZ-1). Novi pravilnik, ki bo nadomestil in nadgradil Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistema točkovanja, se bo uporabljal kot obvezna podlaga za vrednotenje stanovanj in stanovanjskih stavb v postopku določanja neprofitnih stanovanj ter za potrebe določanja prispevka v rezervni sklad. Pretočkovanje stanovanj naj bi se po pravilniku izvajalo vsakih 5 let do starosti stanovanja 25 let, nato pa vsakih 10 let.
8. Uredba o metodologiji za izračun in uveljavljanje neprofitne najemnine ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencionirane najemnine (117. člen SZ-1). Na podlagi starega Odloka o metodologiji za oblikovanje stanovanj v neprofitnih stanovanjih se bodo v letu 2004 najemnine povišale v povprečju za 6,4%, z letom 2005 pa se bodo začele postopno

dvigovati na podlagi nove uredbe, ki je bila 24.12.2003 objavljena v Uradnem listu RS, št. 131/03, in se bodo do konca leta 2006 povečale v povprečju za 22%, za najemnike v denacionaliziranih stanovanjih pa do 84%, ker višina teh najemnin zaostaja za drugimi najemninami. Po zadnji uskladitvi naj bi najemnine predstavljale 4,68% od vrednosti stanovanja, uredba pa bo določila tudi postopek ugotavljanja upravičenosti do subvencionirane najemnine in v prilogi določila storitve, ki jih je dolžan opravljati upravnik.

9. Poslovnik o delu Stanovanjskega sveta (145. člen SZ-1). Stanovanjski svet je posvetovalno telo, ki ga ustanovi minister zaradi spremljanja Nacionalnega stanovanjskega programa, svetovanja in sodelovanja pri oblikovanju stanovanjske in prostorske politike ter razvoja.
10. Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij (151. člen SZ-1). Gre za nadgradnjo starega pravilnika, ki bo opredelil posebne pogoje delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij, gospodarjenje s stanovanji in zemljišči in drugo.

Pri sooblikovanju podzakonskih predpisov s pripombami in predlogi sodelujejo občine, upravniki, stanovanjska inšpekcija, etažni lastniki in drugi, ki so si pridobili izkušnje z delom na tem področju. Ti akti naj bi omogočili učinkovitejše izvajanje novih zakonskih rešitev, ki jih stanovanjski zakon na novo uveljavlja (Kanduč, 2003, str. 104-107).

4.2. VPLIV SZ-1 NA POSLOVNI IZID UPRAVNIKA

Za nami so trije meseci od uveljavitve novega stanovanjskega zakona in leto dni od veljavnosti stvarnopravnega zakonika. Ogromno področij, zlasti s področja stanovanjske zakonodaje, ostaja še odprtih. V pripravi ali prenovi je še kar nekaj podzakonskih predpisov, ki jih predvideva SZ-1, pravilnik o rezervnem skladu, ki ga določa SPZ, pa je v svojih določbah nenatančen in bo bil dopolnjen oziroma nov, najverjetneje v zelo kratkem času. Zaradi teh dejstev je zelo težko predvideti, kakšen bo obseg dela, ki ga bo po novem moral opraviti upravnik, koliko bo imel stroškov iz tega naslova, in tudi koliko se bodo dejansko povečali njegovi prihodki, predvsem iz naslova višje cene upravnine, saj se bo ta morala prilagoditi cenam na trgu in konkurenci v panogi. Moja ocena vpliva uvedbe SZ-1 na poslovni izid upravniškega podjetja Terca d.o.o. Šentrupert, bo torej temeljila le na predvidevanjih in preteklih izkušnjah, ki sem jih pridobila med delom v tej družbi, natančnost mojih predvidevanj pa bodo pokazale šele prihodnje analize.

4.2.1. Terminski plan izvajanja novih nalog upravnika

Trenutno je najpomembnejša naloga podjetja, da začnemo s pripravo naročenih pogodb o medsebojnih razmerjih, ki jih morajo skladno z zakonodajo med seboj skleniti etažni lastniki. V bistvu gre za „hišne“ pogodbe, ki bodo natančno definirale odnose med etažnimi lastniki, razdelitev njihov pravic in obveznosti na osnovi solastnine in dale upravnikom podlago za učinkovito upravljanje z večstanovanjsko stavbo. V poslovnih stavbah, ki jih upravljamo, to ne bo potrebno, saj so pogodbe med lastniki že sklenjene v skladu z določbami SPZ.

Na informativnih sestankih v večstanovanjskih hišah smo etažnim lastnikom konec leta 2003 predstavili novo zakonodajo in vsebino medsebojne pogodbe. Večina etažnih lastnikov nam je naročila pripravo osnutka pogodbe, ki jih bomo začeli pošiljati v tem mesecu na usklajevanje etažnim lastnikom, na podlagi le tega bomo pripravili tudi čistopise teh pogodb in jih predali v podpis vsem etažnim lastnikom. Za določitev solastniških deležev bomo večinoma uporabili razpoložljive podatke in jih korigirali s podatki iz zemljiške knjige, kjer so stanovanja že vpisana (informatorec za december 2003 je priloga 9).

V pogodbo so vključene vse določbe zakona, ki zavezujejo etažne lastnike, največjo pozornost pa bomo posvetili kriterijem delitve obratovalnih stroškov in stroškov vzdrževanja, ki lastnike ne bremenijo skladno s solastniškimi deleži. V večini občin še ni narejena razdelitev funkcionalnega zemljišča, zato se bo ta del vpisa moral opraviti na podlagi pogodbe o medsebojnih razmerjih, ki mora vsebovati tudi zemljiškoknjižno dovolilo (za vpis bo potrebna overitev podpisov pri notarju). Veliko težav bo predvsem pri določitvi solastniških deležev v stavbah, ki imajo skupno kotlovnico, ki se nahaja v eni izmed njih. Vsi solastniki kotlovnice so dolžni prispevati svoj delež za vzdrževanje skupnih delov in naprav večstanovanjske hiše, kjer je kotlovnica, kot so streha, fasada, skladno z njihovim solastniškim deležem na tej kotlovnici, preračunano na delež kotlovnice v tej stavbi. Določitev tega deleža bo težavna, ker običajno želijo lastniki minimizirati svoje obveznosti iz naslova vzdrževanja.

Pričakujemo, da naj bi bila večina pogodb dokončana v prvem četrtletju leta. Za pogodbe, ki jih ne bodo podpisali vsi etažni lastniki, bomo morali predlagati nadomestitev volje nepodpisnikov v nepravdnem postopku. Pričakujemo, da bo večina postopkov glede sklenitve pogodb o medsebojnih razmerjih, zaključenih v prvi polovici leta, do takrat pa stanovanjska inšpekcija naj ne bi izrekala denarnih kazni etažnim lastnikom brez pogodb (mnenje MOP, dopis z 26.9. 2003).

Etažnim lastnikom smo ponudili tudi pripravo hišnega reda, ki jim ga bomo posredovali skupaj s pogodbo o medsebojnih razmerjih. Ponudili jim bomo tudi nove upravniške pogodbe usklajene z SZ-1 in z novo ceno upravnine, ki naj bi jo oblikovali v višini 0,4% od vrednosti večstanovanjske stavbe na letnem nivoju, etažne lastnike pa bo bremenila v skladu s solastniškimi deleži. Verjetno bo potrebno ceno upravnine do spremembe Kodeksa dobrih poslovnih običajev, katerega podpisnik je tudi naše podjetje, uskladiti na priporočeno raven 0,3%, po spremembi kodeksa pa jo bomo lahko dvignili na predvideno raven. V primeru dviga na 0,4%, bomo verjetno ceno upravnine, vsaj za nekaj časa navzgor omejili. Zavedamo se, da lahko izgubimo nekaj stavb, ki jih upravljamo, vendar ta izpad naj ne bi bil večji od 5%, saj smo z etažnimi lastniki v preteklosti razvili trdne in zdrave poslovne odnose, obenem pa imamo danes na območju, ki ga pokrivamo s svojimi upravniškimi storitvami, zelo malo konkurentov.

Vzporedno s temi akti, pa se pripravljamo tudi na druge obveznosti, ki jih SZ-1 in SPZ postavljata pred upravnike. Naročili smo že novo obliko obrazcev za tiskanje mesečnih obračunov, ki smo jo podaljšali še z eno posebno položnico za plačilo prispevka v rezervni sklad in delom, kjer bomo lastnike obveščali o stanju rezervnega sklada na stavbi. Zaradi težav pri določanju namena vplačil etažnih lastnikov, ki niso redni plačniki, in zaradi zahtev po varnosti

sredstev rezervnega sklada, smo se odločili za dvojne položnice z ločenimi vplačili, prva položnica bo za plačilo mesečnih stroškov s potrebno priložo, kot smo jo izdajali že doslej, druga pa bo namenjena prispevku v rezervni sklad in se bo vplačevala neposredno na njegov račun. Lastniki lahko vse položnice poravnajo na naših poslovnih enotah ali preko trajnega naloga pri banki in se tako izognejo plačilu provizije. Naročili smo tudi izdelavo programa, ki bo omogočal obračunavanje prispevka rezervnega sklada in bo povezan z našimi dosedanjimi aplikacijami. Predvidevamo, da bomo lahko takoj po sprejetju novega pravilnika, etažne lastnike obvestili o minimalnem prispevku, ki ga bodo vplačevali v rezervni sklad v letu 2004. Novi pravilnik naj bi bil drugačen od sedanjega, ker naj bi za določitev prispevka upošteval kvadraturo stanovanja, razredi naj bi bili določeni tako kot v starem, glede na starost in prenovo nepremičnine, višina vplačila pa bo določena v EUR po m². Prvi prispevek v rezervni sklad naj bi etažnim lastnikom obračunali takoj po ustanovitvi rezervnega sklada posamezne stavbe. Izdaja položnic za rezervni sklad in prejetje vplačil naj bi potekalo avtomatizirano, ob prejetju plačila etažnega lastnika pa naj bi se ti zneski evidentirali na kartico rezervnega sklada stavbe. Mesečno naj bi se glede na prejeta vplačila in stanje sklada, pripisovale tudi obresti na stanje sredstev rezervnega sklada vsake posamezne stavbe. Kasneje bo potrebno dodelati tudi sistem koriščenja teh sredstev. V naslednji fazi in v povezavi s koriščenjem sredstev rezervnega sklada, naj bi v drugem četrtletju leta 2004 potekale glavne aktivnosti za pripravo načrtov vzdrževanja in njihovo sprejetje na zborih lastnikov. Predvidevamo, da bodo ti zbori potekali v mesecu aprilu in maju 2004. Načrti vzdrževanja sicer niso novost, ker pa jih je potrebno tudi finančno ovrednotiti, bo to zahtevalo več dela, kot smo ga v njihovo pripravo vložili v preteklosti. Lastnikom bomo ob sprejetju načrta vzdrževanja predlagali tudi uskladitev zneska vplačil v rezervni sklad, če bodo za njegovo izvedbo potrebna večja sredstva.

Na podlagi pravilnika o oštevilčenju stanovanj in na podlagi identifikacijskih podatkov, ki jih bomo prejeli od GURS, bomo predvidoma v maju in juniju 2004 morali opraviti oštevilčenje stanovanj. V povezavi z vzpostavitvijo katastra stavb bomo morali že v marcu in aprilu posredovati izmenjalne podatke za vpis v register. Prav gotovo bo vsaj do jeseni prihodnjega leta sprejeto tudi navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu. V ta namen bo potrebno posodobiti programske aplikacije v smislu načrtovanja in spremljanja izvedbe vzdrževalnih del, tako količinsko kot tudi vrednostno, da bo priprava tega poročila čimbolj preprosta.

Do 1.1.2005 se bo potrebno pripraviti tudi na izvajanje nove uredbe za izračun neprofitne najemnine in uveljavljanje subvencionirane najemnine, ker imamo z nekaterimi lastniki stanovanj sklenjene pogodbe o zaračunavanju najemnine njihovim najemnikom. Novi pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš bo od upravnikov zahteval tudi, da na novo točkujejo in ovrednotijo stanovanja, vendar to verjetno še ne bo potrebno v letu 2004. Del in nalog, ki čakajo upravnike v tem letu, je veliko, vendar naj bi se po preteku leta dogajanja na stanovanjskem področju normalizirala in ustalila, vse nove naloge pa naj bi postale del utečenega dela upravnikov. Veliko pozornost bomo v podjetju posvetili tudi dostopnosti informacij o našem delu preko spleta, saj so nove komunikacijske poti nujne za izboljšanje in utrditev sodelovanja s komitenti ter povečanje ugleda podjetja.

4.2.2. Povečanje obsega dela in vpliv na stroške podjetja

Podani terminski plan jasno nakazuje, da se bo obseg dela pri upravniku močno povečal, po naših ocenah celo za 50%, s tem pa je povezano tudi zaposlovanje novih kadrov oziroma sodelovanje s podizvajalci. V letu 2003 smo za pokritje novih potreb dodatno zaposlili dva delavca in sicer enega na poslovni enoti v Novem mestu, kjer imamo v upravljanju največ stavb in bo potrebno veliko več terenskega dela (zbori lastnikov, priprava načrtov vzdrževanja) in enega na upravi v računovodstvu (dodatni obračun rezervnega sklada, oštevilčenje stanovanj, vodenje drugih evidenc za pripravo poročila o upravnikovem delu, povečanje obsega plačilnega prometa zaradi dvojnega računa in drugo). Druge dodatne potrebe bomo skušali pokriti z delom študentov, ki naj bi nam pomagali pri pripravi pogodb o medsebojnih razmerjih, upravniskih pogodbah in hišnih redov. Delavce na segmentu vzdrževanja delno preusmerjamo na zbiranje podatkov za pripravo načrtov vzdrževanja, za opravljanje vzdrževalnih del pa se povezujemo z zunanjimi izvajalci. Po naših ocenah naj bi z večjo angažiranostjo zaposlenih, ki jo bomo skušali doseči z dodatnim nagrajevanjem, stroški dela v letu 2004 glede na leto 2003 narasli le za 25%, kasneje pa naj bi se zmanjšali, tako da porast stroškov dela ne bi presegala 15%.

Celoten proces postopnega uvajanja novih nalog upravnika je povezan tudi z drugimi stroški, materialni stroški - porast cene obrazcev in količine pisarniškega materiala, povečali naj bi se stroški bančnih provizij in vodenja računov, stroški informiranja in drugi stroški povezani z večjim obsegom dela. Nastali bodo tudi stroški nove programske in računalniške opreme, ki jo bo potrebno posodobiti in nadgraditi, vendar se bodo ti stroški razmejevali v več letih. Po naših ocenah naj bi se povečali tudi stroški izterjave obveznosti in sicer predvsem zaradi izterjave obveznosti iz naslova vplačevanja prispevka etažnih lastnikov v rezervni sklad, saj bo upravnik verjetno moral zneske sodnih taks pokrivati do plačila dolžnika iz svojih sredstev. Stroški izterjave za podjetje predstavljajo pomembno postavko v stroških, saj so sodne takse visoke, delovanje sodišč počasno, najslabše pa je delo izvršiteljev, ki so popolnoma neučinkoviti in bistveno predragi. Celovita ocena povečanja stroškov pri upravniku je tudi zaradi nedorečenosti rokov in načina izvedbe nalog upravnika v tem trenutku zelo tvegana in lahko precej odstopa od dejanskih stroškov, ki bodo nastopili pri upravniku. Da bi lahko na njeni osnovi izračunali povečanje stroškov v letu 2004, lahko o tem naredimo grobe ocene. Po naših predvidevanjih naj bi se porast stroškov gibal med 22% in 27% v letu 2004 glede na stroške v letu 2003.

4.2.3. Povečanje cene storitev in vpliv na prihodke podjetja

Cena upravnine, ki jo zaračunavamo etažnim lastnikom, naj bi se z dvigom na raven 0,4 od vrednosti stanovanja in ne več kot 2.500 SIT na enoto, v povprečju povečala za 41%, vendar takšen dvig verjetno ne bo možen v prvi polovici leta 2004. Po dvigu cene upravnine lahko pride tudi do odpovedi nekaterih pogodb o upravljanju, hkrati pa pričakujemo pridobitev upravljanja v nekaterih stavbah, ki doslej niso imele upravnika, tako naj ne bi prišlo do zmanjšanja števila stavb v upravljanju. Zaradi novih zadolžitvev delavcev v segmentu vzdrževanja, naj bi prišlo tudi do zmanjšanja prihodkov od teh storitev, ki so v preteklem letu predstavljali 7% vseh prihodkov podjetja, vendar ne za več kot polovico.

Na osnovi sklenjenih pogodb o medsebojnem sodelovanju z izvajalci storitev in dobavitelji blaga, sklenili smo jih z večino izvajalcev, se nam bo iz tega naslova priteкло vsaj za polovico več prihodkov kot v preteklem letu. Iz tega bo potrebno najprej pokriti stroške neizterljivih terjatev do najemnikov neprofitnih stanovanj, za katere je novi SZ-1 odrekel subsidiarno odgovornost lastnika stanovanja za te stroške, čeprav smo upravniki v pretekli v praksi dosegli, da so nam lastniki teh stanovanj pokrili stroške, ki jih nismo mogli izterjati od najemnikov. Po naših ocenah naj bi povečanje prihodkov preseglo vrednost odpisov, celotni prihodki pa naj bi se iz tega naslova povečali do 4%. Predvidevamo, da bo ocenjeno povečanje prihodkov v prihodnjem letu doseglo med 30% in 36% in bo ugodno vplivalo na poslovni rezultat podjetja.

4.2.4. Vpliv na rezultat podjetja

Povečanje prihodkov ob hkratnem povečanju stroškov ima lahko različen vpliv na poslovni rezultat podjetja. Naša predvidevanja so, da bo večje povečanje prihodkov glede na povečanje stroškov ugodno vplivalo na poslovni rezultat. Razlika med prihodki in odhodki se bo glede na leto 2003 povečala od 3% do 11%, kar pomeni, da se bo dobiček povečal do dvakrat. Opozoriti je potrebno, da ocena temelji na zelo grobih izračunih in na enem izmed možnih scenarijev.

Nova zakonodaja naj bi pozitivno vplivala tudi na likvidnost podjetja, saj naj bi se preko rezervnega sklada zagotavljala sredstva za vzdrževanje. Možnost, da upravnik nakazuje dobaviteljem le toliko sredstev, kot jih je prejel za plačilo teh računov, pa naj bi likvidnost še izboljšala. Ker smo se v našem podjetju odločili, da plačevanje dobaviteljem uredimo v pogodbah o sodelovanju, bomo morali za plačilo teh računov uporabiti tudi lastna sredstva. Vseeno naj bi se likvidnost izboljšala in ostajala sredstva za naložbe. Ob zaključku ocene vpliva nove zakonodaje na poslovanje upravnika, ne morem mimo dejstva, da bo šele analiza zaključnega računa za leto 2004 pokazala v kolikšni meri se bodo uresničila naša predvidevanja, do takrat pa nas loči še dolgo obdobje prilagajanja, učenja in izvrševanja novih nalog. Položaj, stabilnost in donosnost panoge pa se bodo utrdili oziroma povečali šele v naslednjih letih.

5. SKLEP

Še nikoli v nobenem letu ni začelo veljati toliko nove zakonodaje kakor v letu 2003, gre za ogromen pravni in ekonomski projekt, ki ga je morala naša država uzakoniti pred vstopom v EU. K sprejetim zakonom pričakujemo še nekaj podzakonskih aktov, kar pomeni še veliko odprtih vprašanj, strokovnega dela in sodelovanja državnih organov (MOP) in nepremičninske stroke.

SPZ z določbami o etažni lastnini in SZ-1 sta postavila temelje za novo obdobje v upravljanju stavb v etažni lastnini. Določbe o obvezni sklenitvi pogodbe o urejanju medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki, oblikovanju rezervnega sklada, pripravi načrtov vzdrževanja, poročanja upravnika o svojem delu, institut izključitvene tožbe, načini odločanja etažnih lastnikov, nadzorni odbor, najemninska politika in subvencioniranje najemnin, vzpostavitev registrskega dela stavb in stanovanj in s tem povezano oštevilčenje, postavlja pred lastnike in upravnike mnogo zahtevnih in obsežnih nalog, ki se jih je potrebno zaradi kratkih rokov lotiti takoj.

SZ-1 se zgleduje po določbah in pravnih ureditvah drugih evropskih držav, kjer sta stanovanjski in nepremičninski trg dobro organizirana, in sloni na izkušnjah pridobljenih v času veljavnosti starega zakona in se s svojo vsebino prvič zares usmerja v prihodnost. Ob upoštevanju in izvajanju njegovih določb, naj bi se povečevala kvaliteta stanovanjskega fonda, povečalo naj bi se tudi število novozgrajenih stanovanj, predvsem najemnih stanovanj, ker je odstotek teh pri nas izredno nizek, in izboljšalo naj bi se delo upravnikov, ki opravljajo upravniške storitve v stanovanjskih in tudi poslovnih objektih. Pred stroko je zahtevna naloga učinkovitega združevanja teorije s prakso, na to pot bomo v letu 2004 pravzaprav šele stopili. Če smo v letu 2003 upravniki predvsem spoznavali novo zakonodajo, potem nas v letu 2004 čaka uporaba pridobljenega znanja na vseh področjih dela, veliko sodelovanja z etažnimi lastniki, dobavitelji in drugimi upravniki, da bomo zagotovili kvalitetno in pravočasno izvedbo vseh novih nalog.

Vpliv SZ-1 na poslovanje posameznih upravnikov je v trenutni situaciji težko oceniti. Vsa upravniška stroka se zaveda, da se bodo zaradi novih nalog vsem povečali stroški dela in drugi stroški povezani s povečanim obsegom nalog upravnika, kako velik bo ta porast, pa je odvisno od velikosti in organiziranosti upravnika, po ocenah lahko to stroške pri upravljanju celo podvoji. Na drugi strani novi zakon upravnikom priznava višjo ceno za opravljene storitve, ali bodo upravniki svojo ceno dvignili do 0,4% od vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih stavb na letnem nivoju, pa je odvisno predvsem od njihove konkurence, pa tudi od gospodarskih, socialnih in drugih razmer, ki so značilne za področje njihovega delovanja. Veliko upravnikov se bo zaradi močne konkurence odločilo za počasen prehod na novo ceno, ponekod pa bodo še nekaj časa obdržali sedanje cene opravljanja upravniških storitev. Zakon utegne imeti predvsem za manjše upravnike, ki se soočajo s hudo konkurenco, zelo negativne posledice, ki lahko privedejo do izstopa iz trga, večji upravniki pa verjetno ne bodo imeli takšnih težav.

Podjetje Terca d.o.o. Šentrupert deluje na področju, kjer je konkurenca sorazmerno šibka, zato je odločitev o povišanju cene opravljanja upravniških storitev s pričetkom izvajanja novih nalog po zakonu, sorazmerno logična poteza, ki izhaja tudi iz dejstva, da se cene teh storitev niso uskladile v letu 2000, ko je to storila večina upravnikov, ampak so ostale na nivoju nižjih cen upravljanja v Sloveniji. Povečanju stroškov bo tako sledilo povečanje prihodkov in to za več, tako da naj bi bil vpliv na poslovni rezultat podjetja ugoden. Podjetje je doslej vsa leta poslovalo z minimalnim dobičkom, zato se je ob velikem številu neplačnikov in rednem poravnavanju obveznosti, tudi do tretjih oseb, v zadnjih letih, predvsem v času ogrevalne sezone, srečevalo z občasnimi likvidnostnimi težavami (računi so se poravnavali z največ deset dnevni zamikom), s sprotnim zagotavljanjem sredstev za vzdrževanje v okviru rezervnega sklada in večjimi prihodki oziroma z večjim dobičkom, pa bi se plačilna sposobnost podjetja morala izboljšati.

Prihodnost bo seveda prinesla še kar nekaj novosti na tem področju, najtežji del bo seznanjanje in privajanje etažnih lastnikov na že sprejeto zakonodajo in novosti. Prvi rezultati pri upravnikih bodo vidni šele ob koncu leta 2004, kakšen bo vpliv na stanovanjski fond v Sloveniji, pa se bo verjetno pokazalo šele čez leta, ko bomo lahko na podlagi ugotovljenih dejstev odgovorili, kaj in koliko dobrega je prinesla nova stanovanjska zakonodaja.

LITERATURA

1. Ba. P.: Obračunavanje in delitev skupnih stroškov za toploto. Delo in dom, Ljubljana, 2003, 43, str. 28-29.
2. Frelih Janez: Aktualni problemi upravljanja z nepremičninami. Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 2002, str. 118-121.
3. Hegler Jožka: Vloga in naloge stanovanjskih skladov. Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 2003, str. 80-83.
4. Hočevar Frantar Anita: Najemninska politika in subvencioniranje najemnin. Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 2003, str. 98-103.
5. Jenull Hinko: Stvarnopravni zakonik in novosti na nepremičninskem področju. Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 2002, str. 16-19.
6. Jenull Hinko: Temeljna načela in pravila nove ureditve zemljiške knjige ter druge zakonodajne novosti na nepremičninskem trgu. Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 2003, str. 10-15.
7. Juhart Miha: Posestni odnosi v skupnosti stanovalcev. Podjetje in delo, Ljubljana, 25 (1999), 6-7, str. 1053-1060.
8. Juhart Miha: Stvarnopravni zakonik (SPZ)/Uvodna pojasnila. Ljubljana: GV Založba, 2002, str. 48-54.
9. Juhart Miha: Stanovanjski zakon (SZ-1)/Uvodna pojasnila. Ljubljana: GV Založba, 2003. 173 str.
10. Juhart Miha: Pogodba o medsebojnih razmerjih med etažnimi lastniki. Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 2003a, str. 112-114.
11. Kanduč Nevenka: Podzakonski akti, ki jih prinaša stanovanjski zakon. Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 2003, str. 104-107.
12. Kopušar Sebastijan: Lastnike etažnih stanovanj čaka krepak zalogaj. Dnevnik, Ljubljana, 2003, 287, str. 2.
13. Kopušar Sebastijan: Upravnik ne le za pošiljanje položnic. Dnevnik, Ljubljana, 2003a, 297, str. 2.
14. Kožar Anton: Nepremičnine. Glas gospodarstva, Ljubljana, 2002, 7-8, str. 6.
15. Križanič France, Oplotnik Žan: Narodnogospodarski vidiki nacionalne stanovanjske varčevalne sheme. Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 2002, str. 20-24.
16. Križanič France, Oplotnik Žan: Vloga in pomen varčevanja, kreditiranja in investiranja v okviru NSVS za narodno gospodarstvo (projekcije in analiza stanja). Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za

- poslovanje z nepremičninami, 2003, str. 26-33.
17. Križnik Božena: Premalo jih je, še zlasti primanjkuje neprofitnih. Delo in dom, Ljubljana, 2003, 48, str. 6-7.
 18. Marinšek Nives: Daljši vzorec pogodbe o medsebojnih razmerjih. Gradivo seminarja. Ljubljana: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 19.12.2003, str. 33-59.
 19. Novak Jože: Predlog stanovanjskega zakona. Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 2002, str. 8-15.
 20. Novak Jože: Uvodni nagovor udeležencem posveta. Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 2003. 15 str.
 21. Pogorelnik Ema: Kataster stavb – obdobje od decembra 2003 do junija 2004 v povezavi s stanovanjskim zakonom. Gradivo seminarja za upravnike. Ljubljana: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 19.12.2003, str. 5-9.
 22. Rijavec Vesna: Omejitve posameznikovih upravičenj v skupnosti etažnih lastnikov. Gospodarski vestnik, Ljubljana, 2000, 6/7, str. 1466-1477.
 23. Rijavec Vesna: Zgradba v etažni lastnini – rezervni sklad. Pravna praksa, Ljubljana, 2003, 31-priloga, str. 1-6.
 24. Starič Strajnar Barbara, Kopač Janez: Stanovanjski zakon s predgovorom in uvodnimi pojasnili. Ljubljana: Uradni list RS, 2003. 176 str.
 25. Šinkovec Janez, Tratar Boštjan: Komentar Stanovanjskega zakona in Zakon o graditvi objektov, Zakon o urejanju prostora, Zakon o nepremičninskem posredovanju z vzorci pogodb s področja gradbeništva. Lesce: Založba Oziris, 2003. 1000 str.
 26. Tratnik Matjaž: Stvarnopravni zakonik z uvodnimi pojasnili in stvarnim kazalom. Ljubljana: Uradni list RS, 2002. 271 str.
 27. Ude Lojze: Stanovanjski zakon z uvodnimi pojasnili. Ljubljana: Uradni list RS, 1994. 116 str.
 28. Ude Lojze: Dodeljevanje neprofitnih stanovanj in kriterij lastne udeležbe. Zbornik referatov za letni posvet Država, državljani, stanovanja. Portorož: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 2003, str. 108-111.
 29. Zaljetelj Ana: Krajši vzorec pogodbe o medsebojnih razmerjih. Gradivo seminarja. Ljubljana: GZS, Združenje za poslovanje z nepremičninami, 19.12.2003, str. 11-32.

VIRI

1. Akt o ustanovitvi Terca d.o.o. Šentrupert.
2. Odlok o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 23/00).
3. Interni podatki in gradiva Terca d.o.o. Šentrupert.
4. Interna gradiva Združenja za poslovanje z nepremičninami.
5. Mnenje glede nekaterih določb stanovanjskega zakona. Ljubljana: Ministrstvo za okolje, prostor in energijo, 26.09.2003 (obvestilo).
6. Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/00).
7. Pogodba o medsebojnih razmerjih (delovni osnutek projektne skupine pri Združenju za poslovanje z nepremičninami).
8. Poslovna poročila Terca d.o.o. Šentrupert.
9. Poslovni dokumenti Terca d.o.o. Šentrupert.
10. Pravilnik o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81, Uradni list RS, št. 18/91 in 65/99).
11. Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (predlog).
12. Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Uradni list RS, št. 75/03).
13. Pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih in standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastni (Uradni list RS, št. 39/83 in 3/94).
14. Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 125/03).
15. Pravilnik o načinu delitve in obračunu stroškov za toploto v večstanovanjskih stavbah z več odjemalci (Uradni list RS, št. 49/03).
16. Pravilnik o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 20-95, 31/97).
17. Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij (Uradni list RS, št. 64/93).
18. Sklep Vrhovnega sodišča o varstvu zakonitosti. Ips 259/99. Ljubljana: 6.7.2000.
19. Spletna stran GZS in Združenja za poslovanje z nepremičninami. [URL: <http://www.gzs.si/DRNivo3.asp?Dpm=442,446,449,6815,7532>, 1.12.2003.
20. Spletna stran Stanujemo skupaj. [URL: <http://www.stanujemo-skupaj.com>, 1.12.2003.
21. Standardna klasifikacija dejavnosti (Uradni list RS, št. 34/94).
22. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93, 9/94, 21/94, 22/94, 29/95, 23/96, 24/96, 44/96).
23. Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03).
24. Studio ob 17-ih: O upravljanju večstanovanjskih stavb. Radio Slovenija 1, 23.10.2003.
25. Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02).
26. Uredba o označevanju stanovanj in stanovanjskih enot (Uradni list RS, št. 134/03).
27. Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03).

28. Vpis registrskih podatkov o večstanovanjskih stavbah. Ljubljana: Geodetska uprava RS, 29.9.2003 (obvestilo).
29. Zakon o davku na dodano vrednost (Uradni list RS, št. 89/98).
30. Zakon o evidentiranju nepremičnin, državne meje in prostorskih enot (Uradni list RS, št. 52/00, 87/02-SPZ).
31. Zakon o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 110/02).
32. Zakon o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 75/02).
33. Zakon o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00).
34. Zakon o lastnini na delih stavb (Uradni list FLRJ, št. 16/59 in Uradni list SFRJ, št. 43/65, 57/65).
35. Zakon o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03).
36. Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88 in Uradni list RS, št. 32/00, 102/02-odločba US).
37. Zakon o pravicah na delih zgradb (Uradni list SRS, št. 19/76).
38. Zakon o temeljnih lastninskih razmerjih (Uradni list SFRJ, št. 6/80, 36/90).
39. Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02).
40. Zakon o zemljiški knjigi (Uradni list RS, št. 58/03)

PRILOGE

Priloga 1 – Stanujemo skupaj, informator za etažne lastnike, september 2003	1
Priloga 2 – Stanujemo skupaj, informator za etažne lastnike, oktober 2003	3
Priloga 3 – Hišni red	5
Priloga 4 – Pogodba o medsebojnih razmerjih	10
Priloga 5 – Stanujemo skupaj, informator za etažne lastnike, november 2003	29
Priloga 6 – Pogodba o upravljanju	30
Priloga 7 – Poravna medsebojnih obveznosti	35
Priloga 8 – Pogodba o medsebojnem sodelovanju	36
Priloga 9 – Stanujemo skupaj, informator za etažne lastnike, december 2003	39

Opomba: Priloge 3,4,6,7 in 8 so, zaradi zaščite poslovnih interesov družbe Terca d.o.o. Šentrupert, na voljo le v tiskani verziji.

Priloga 1

www.stanujemio-skupaj.com

WARBOS - STANINVEST

ŠKOTUPERT - TERCA

LJUBLJANA - S P L

KRANJ - DOMPLAN

RAČOVLICA - ALPDOM

NOVA GORICA - DOM

SEPTEMBER 2003

Stanujemio skupaj je novi informator za etažne lastnike v večstanovanjskih stavbah, ki ga pripravajo šefi upravnikov in večjih stopenjskih mest.

STAN UJEMIO SKUPAJ



INFORMATOR ZA ETAŽNE LASTNIKE

UPRAVLJANJE STAVB

SKRBNO, VARNO IN ZANESLJIVO



spoznajmo

NOV STANOVANJSKI ZAKON

1. DEL STANUJEMO SKUPAJ

Državni zbor Republike Slovenije je v juniju sprejel nov Stanovanjski zakon (SZ-T, Ur.l. RS, št. 69/2003), ki bo stopil v veljavo 14. 10. 2003.

Pomembnejše novosti za etažne lastnike:

- rezervni sklad,
- načrti vzdrževanja,
- načini odločanja lastnikov,
- obvestila o spremembi lastništva,
- pogodba o medsebojnih razmerjih,
- solastniški deleži,
- identifikacijske oznake iz katastra stavb,
- ...

Niz mesečnih obvestil začnemo s predstavitvijo 17. člena zakona - obvestilo upravniku o spremembi lastništva posameznega dela.

PRIPRAVILI

SEPTEMBER 2003

LJUBLJANA S P L
KRANJ DOMPLAN

NOVA GORICA DOM
MARIBOR STANINVEST

ŠENTRUPERT TERCA
RADOVLJICA ALPDOM

**Obvestilo upravniku
o spremembi lastništva stanovanja,
poslovnega prostora ali drugega posameznega dela stavbe**

17. člen

(1) Etažni lastnik, ki prenese lastninsko pravico s pravnim poslom, mora upravnika takoj, najkasneje pa v tridesetih dneh od dneva, ko ima pridobitelj pravice predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, obvestiti o spremembi lastninske pravice in mu predložiti tudi kopijo dokumenta, iz katerega so razvidni vsi podatki o spremembi lastništva in o novem lastniku, upravnik pa mora o tem obvestiti geodetsko upravo.

(2) Če se lastninska pravica na posameznem delu spremeni na podlagi drugega pravnega naslova, kot je določen v prejšnjem odstavku, mora pridobitelj lastninske pravice upravnika, ta pa geodetsko upravo, takoj, najkasneje pa v tridesetih dneh od dneva, ko ima pridobitelj pravice predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, obvestiti o spremembi lastninske pravice.

(1)

Prenos lastninske pravice s pravnim poslom:

- prodajna pogodba,
- menjalna pogodba,
- darilna pogodba,
- izročilna pogodba...



V 30 dneh:
- obvestilo o spremembi lastništva,
- kopija dokumenta (pogodba...)

(2)

Pridobitev lastninske pravice na podlagi drugega pravnega naslova, tj. dedovanja, zakona ali odločbe državnega organa.



V 30 dneh:
- obvestilo o spremembi lastništva.



geodetska uprava

Najnižja vrednost prispevka v rezervni sklad				Primer izračuna mesečnega prispevka za nekaj karakterističnih stanovanj (upoštevani tečaj za EUR: 235,0000):				
Starost stavbe (v letih)	mesečna stopnja prispevka v % od neprofit. najemnine	skladno s sedanjo metodologijo znaša...		leto izgradnje stavbe	površina stan.	število točk	točk. vrednost stanovanja (v SIT)	mesečni prispevek v rezervni sklad
		letna stopnja najemnine v % od točk. vrednosti	mesečna stopnja prispevka v % od točk. vrednosti					
* do 10	0%	5,08%	0%	1998	—	—	—	0 SIT
nad 10 do 30	5%	5,08%	0,02117%	1981	32 m ²	309	6.257.949	1.325 SIT
					54 m ²		10.312.782	2.183 SIT
					85 m ²		15.681.158	3.319 SIT
nad 30 do 60	8%	5,08%	0,03387%	1950	32 m ²	207	4.192.218	1.420 SIT
					54 m ²		6.908.563	2.340 SIT
					85 m ²		10.504.854	3.558 SIT
nad 60	10%	3,81%	0,03175%	1921	32 m ²	162	3.280.867	1.042 SIT
					54 m ²		5.406.701	1.717 SIT
					85 m ²		8.221.190	2.610 SIT

* Za vse stavbe, ki so bile zgrajene v zadnjih 10 letih oz. celovito rekonstruirane v zadnjih 5 letih, znaša mesečni prispevek 0 SIT.

www.stanujemo-skupaj.com

SKRBNO, VARNO IN ZANESLJIVO UPRAVLJANJE STAVB



Stvarnopravni zakonik (SPZ, Ur. l. RS, št. 87/2002) in novi stanovanjski zakon (SZ-1, Ur. l. RS, št. 69/2003) uvajata za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja **REZERVNI SKLAD**.

Ta je **obvezen za vse stavbe v etažni lastnici**, stanovanjske, stanovanjsko-poslovne, poslovno-stanovanjske in poslovne stavbe,

ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov (tj. stanovanj, poslovnih prostorov ali drugih posameznih delov).

Prvi obračun prispevka v rezervni sklad bo predvidoma v januarju 2004.

PRIPRAVILI

Oktobar 2003

LJUBLJANA S P L
KRANJ DOMPLAN

NOVA GORICA DOM
MARIBOR STANINVEST

ŠENTRUPERT TERCA
RADOVLJICA ALPDOM

Oblikovanje: MITFORMA

Naklada: 70.000 izvodov

I. Višina prispevka v rezervni sklad
III. Upravljanje sredstev



Mesečni prispevek za vsako stanovanje oz. poslovni prostor **izračuna upravnik** enkrat letno in o njegovi višini obvesti etažnega lastnika.

Merila za določitev prispevka in najnižjo vrednost prispevka v rezervni sklad določa pravilnik, ki je bil objavljen v Ur. l. RS, št. 75/2003.

Merila za določitev prispevka

1. Višina neprofitne najemnine
Višina neprofitne najemnine za posamezen del v etažni lastnini (stanovanje, poslovni prostor...) se uporablja le kot obračunska vrednost, ki se izračuna na podlagi vrednosti posameznega dela (vrednost se določi skladno s pravilnikom o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja - Ur. l. SR, št. 25/81 in Ur. l. RS, št. 18/91-SZ in 65/99, v nadaljevanju: točkovna vrednost) in letne stopnje najemnine, izražene v odstotku od točkovne vrednosti posameznega dela (letne stopnje določa odlok o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, Ur. l. RS št. 23/2000 in 96/2001; ta odlok ostaja v veljavi do 31. 12. 2004).

2. Starost stavbe
Stavba se na podlagi ugotovljene starosti uvrsti v enega od štirih starostnih razredov: do 10 let, nad 10 do 30 let, nad 30 do 60 let ali nad 60 let.

3. Rekonstrukcija stavbe
V primeru celovite rekonstrukcije stavbe se šteje, da je njena starost v prvem letu po rekonstrukciji 5 let, v primeru delne rekonstrukcije pa 20 let.

Najnižja vrednost prispevka
Glej razpredelnico na hrbtni strani!

Za vsa stanovanja, za katera točkovanje še ni opravljeno, mora točkovno vrednost na podlagi veljavnih predpisov ugotoviti upravnik.



Sredstva rezervnega sklada so **premoženje etažnih lastnikov**, vodi pa jih upravnik ločeno na posebnem transakcijskem računu. Upravnik mora za sredstva rezervnega sklada voditi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako stavbo.

Upravnik mora s sredstvi (do njihove uporabe) **gospodariti** tako, da jih naloži v depozite pri banki, obveznice države ali vrednostne papirje centralne banke.

Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu.

Etažni lastnik **nima pravice zahtevati vračila** vplačil v rezervni sklad niti zahtevati delitve.

II. Obračunavanje prispevka
IV. Uporaba sredstev



V vsakem mesečnem obračunu stroškov za posameznega etažnega lastnika bosta prikazana tudi **višina njegovega mesečnega vplačila** v rezervni sklad in **stanje rezervnega sklada za celotno stavbo**.



Sredstva je **dovoljeno uporabiti** samo za poravnava stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav posamezne stavbe ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Po stanovanjskem zakonu so to:

- stroški, predvideni v načrtu vzdrževanja posamezne stavbe,
- in nujna vzdrževalna dela.

Tudi **izvršba** na sredstva rezervnega sklada je dopustna samo iz teh razlogov ter le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki tiste stavbe, zoper katero teče izvršba.

Premoženje rezervnega sklada tudi ni del upravnikove stečajne mase in nanj ne morejo poseči upravnikovi upniki.

V. Stroški vodenja

Etažni lastniki **lahko** v načrtu vzdrževanja stavbe **določijo tudi višji znesek** mesečnega vplačila v rezervni sklad.

O načrtih vzdrževanja vas bomo podrobneje obvestili v enem od prihodnjih informativov.



Vodenje rezervnega sklada je dodatna upravniška storitev, ki v dosedanjih pogodbah o izvajanju upravljanja ni bila opredeljena in so jo upravniki dolžni izvajati skladno z zakonom. Najkasneje do prvega obračuna prispevka v rezervni sklad bomo zato pripravili **ovrednotenje dodatnih stroškov** za sklop opravil, povezanih z vodenjem rezervnega sklada, ter vas o tem tudi obvestili.

Priloga 5



STANUJEMO SKUPAJ
INFORMATOR ZA ETAŽNE LASTNIKE

spoznajmo
**NOV
STANOVANJSKI
ZAKON**

3. DEL SKLENITEV POGODBE
O MEDSEBOJNIH RAZMERIJH

Stvarnopravni zakonik (SPZ, Ur. l. RS, št. 87/2002) in stanovanjski zakon (SZ-1, Ur. l. RS, št. 69/2003)

zavezujeta etažne lastnike
v stanovanjskih, stanovanjsko poslovnih, poslovno stanovanjskih in poslovnih stavbah,

da sklenejo pogodbo o medsebojnih razmerjih
(v nadaljevanju: pogodba), s katero uredijo način upravljanja in rabe stavbe.

Za njeno sklenitev in za morebitne kasnejše spremembe je potrebno **soglasje vseh** etažnih lastnikov stavbe.

Rok za sklenitev je 31.12.2003 (skladno s SPZ).

V kolikor se navedena pogodba ne sklene, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da pogodbo nadomesti odločba sodišča v nepravdnem postopku.

Pogodbe, sklenjene na podlagi prejšnjega stanovanjskega zakona, **ostajajo v veljavi** tudi po uveljavitvi novega stanovanjskega zakona (SZ-1).

PRIPRAVILI NOVEMBER 2003

LIUBLJANA S P L NOVA GORICA DOM ŠENTRUPERT TERCA
KRANJ DOMPLAN MARIBOR STANINVEST RADOVLJICA ALPDOM

Oblikovanje: MITFORMA Naklada: 70.000 izvodov

Pogodbo o medsebojnih razmerjih je uvedel že prejšnji stanovanjski zakon (iz leta 1991), v večini stavb pa je etažni lastniki še niso sklenili.

Zakonodaja **zavezuje k sklenitvi pogodbe etažne lastnike**. Upravniki, ki sooblikujemo ta informator, bomo etažnim lastnikom stavb v našem upravljanju nudili pomoč ter pripravili osnutek pogodbe. Osnutek bomo ponudili v podpis etažnim lastnikom.

Do priprave osnutka pogodbe bomo tudi ovrednotili vse morebitne dodatne stroške v zvezi z njeno pripravo.

Po sklenitvi so etažni lastniki dolžni pogodbo **dostaviti upravniku**.

Pogodba učinkuje tudi proti vsakemu novemu etažnemu lastniku.

Po 170. členu SZ-1 se z **globo od 100.000 do 300.000 SIT kaznuje za prekršek etažni lastnik - posameznik**, ki ne sklene pogodbe o medsebojnih razmerjih in ne predlaga sodišču, da izda odločbo v nepravdnem postopku, s katero nadomesti pogodbo.

S pogodbo o medsebojnih razmerjih etažni lastniki uredijo zlasti (skladno s SPZ in SZ-1):

- opredelitev **stroškov in obveznosti**, v kolikor delilnik ni sorazmeren s solastniškim delež;
- solastniške deleže na **skupnih delih** ter način uporabe in upravljanja skupnih delov;
- določitev **posebnih skupnih delov**, njihove solastniške deleže in način uporabe;
- namen uporabe **posameznih delov**, morebitne omejitve pri njihovi uporabi ter njihovo uporabo v posebne namene;
- soglasje ostalih lastnikov k spreminjanju rabe stanovanj v druge namene;
- nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu;
- zavarovanja stavbe kot celote;
- dodatna pooblastila upravnika;
- posebne storitve, ki presegajo okvir obratovanja večstanovanjske stavbe (varovanje, sprejemna služba ipd.);
- način obveščanja etažnih lastnikov o zadevah upravljanja;
- način oblikovanja rezervnega sklada, če presega najnižji znesek.



DOLOČITEV SOLASTNIŠKIH DELEŽEV

Do sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih bomo za določitev solastniških deležev (kot doslej) v praksi upoštevali naslednji metodi:

- *vrednost stanovanja, določeno po zapisniku o ugotovitvi vrednosti stanovanja, v razmerju do skupne vrednosti nepremičnine, določene na enak način (velja za stavbe, kjer so izdelani zapisniki o ugotovitvi vrednosti stanovanja),*
- *bruto površina (po kupoprodajni pogodbi) posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne površine vseh posameznih delov v etažni lastnini (velja za stavbe, kjer zapisniki o ugotovitvi vrednosti stanovanja niso izdelani).*

VGRADNJA DODATNIH MERILNIKOV

Stanovanjski zakon v 25. členu določa, da se za redno upravljanje šteje tudi vgradnja dodatnih merilnikov, merilnikov ali odštevvalnih števecov (v nadaljevanju: števci), ki omogočajo posredno določanje deležev za porabljeno toploto, toplo in hladno vodo v posamezni obračunski enoti v skladu s posebnim pravilnikom. Če se etažni lastniki, katerih solastniški deleži skupaj presegajo 50%, odločijo za vgradnjo navedenih števecov, se za obračun stroškov upoštevajo določila pravilnika.

PRIPRAVIL

DECEMBER 2003

ŠENTRUPERT TERCA

www.stanujemo-skupaj.com

Oblikovanje: MITFORMA

DELITEV STROŠKOV

Etažni lastniki so odgovorni za plačilo vseh stroškov upravljanja ter drugih stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe, **v skladu s svojimi solastniškimi deleži**, če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače.

To so stroški, ki se nanašajo na

- vzdrževanje stavbe,
- upravniške storitve,
- obratovanje stavbe
(npr. zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele in tudi za posamezne dele stavbe, če naprave stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna, varstvo pred požarom in zagotavljanje drugih ukrepov za zaščito in reševanje, čiščenje skupnih prostorov, hišniška opravila, deratizacija in podobno),
- vpis v zemljiško knjigo,
- nepravdne postopke pred sodišči idr.

Opozarjamo vas, da so zakonska določila za vse tiste, ki ne boste pravočasno imeli pogodbe o medsebojnih razmerjih, rok za sklenitev je 01.01.2004, zelo neugodna, tako zaradi kazni, kot tudi zaradi uporabe novih kriterijev za delitev vseh stroškov. Za etažne lastnike, ki so izdelavo pogodbe o medsebojnih razmerjih že naročili upravniku, bomo do končne sklenitve pogodbe uporabljali stare kriterije.

