

29. člen
(posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja)

(1) Ne glede na določbo 67. člena Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02 in 18/07) odločajo etažni lastniki o poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja večstanovanjske stavbe, s soglasjem več kakor treh četrтин etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

(2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka je soglasje vseh etažnih lastnikov potrebno za spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, za posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov ter spreminjanje rabe skupnih delov, za spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev, za vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, ter za uporabo stanovanja v druge namene.

(3) Etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrтine solastniških deležev, lahko izvedejo izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. Za takšne izboljšave štejejo zlasti dela, ki niso potrebna za vzdrževanje, ampak pomenijo vgraditev novih naprav, opreme ali instalacij ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja, pod pogojem, da izboljšava ne ovira izvrševanja lastninske pravice etažnih lastnikov in zaradi nje ni ogrožena požarna varnost.

(4) Če pri odločanju o poslih iz drugega odstavka tega člena ni doseženo soglasje, lahko etažni lastniki, ki imajo več od polovice solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče pri odločanju upošteva zlasti vrsto posla ter porazdelitev bremen in posledic za etažne lastnike, ki so poslu nasprotovali.

(5) Etažni lastnik, ki se z odločanjem o poslih iz tretjega odstavka ne strinja, lahko predlaga, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku.

124. člen
(stanovanjska inšpekcija)

(1) Inšpekcijski nadzor nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju po tem zakonu in predpisih, izdanih na njegovi podlagi, opravljajo inšpektorji stanovanjske inšpekcije (v nadaljnjem besedilu: inšpekcijski organ).

(2) Za javni interes na stanovanjskem področju se šteje zlasti:

- zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba;
- zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb.

22. člen
(univerzalna graditev in uporaba objekta)

- (1) Univerzalna graditev in uporaba objektov vključuje:
- graditev in uporabo objektov, dostopnih vsem ljudem in
 - graditev prilagodljivih objektov.

(2) Graditev in uporaba objektov, dostopnih vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost, pomeni projektiranje, gradnjo in uporabo objektov na način, ki omogoča neoviran dostop do objektov in njihovo uporabo. Dostopi, prehodi, povezovalne poti, vrata ter vertikalne povezave (stopnice, klančine, osebna dvigala in druge mehanske dvizhne naprave) morajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi omogočati samostojno uporabo, opremljeni morajo biti s potrebno signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo. Število parkirnih mest za invalide v bližini glavnega vhoda mora biti zadostno, če prostorske možnosti to omogočajo, pa morajo biti zagotovljena tudi parkirna mesta za uporabnike z otroškimi vozički.

(3) Graditev prilagodljivih objektov pomeni projektiranje in gradnjo na način, ki ne posega v izpolnjevanje drugih bistvenih zahtev in brez nesorazmernih stroškov omogoča prilagoditev objekta trajni ali začasni funkcionalni oviranosti uporabnikov.

- (4) Na način iz drugega odstavka tega člena morajo biti projektirani, grajeni in se uporabljati:
- objekti v javni rabi ali deli objektov, ki so v javni rabi in
 - najmanj eno stanovanje na vsakih deset stanovanj in skupni deli večstanovanjskih stavb z deset in več stanovanji.

(5) Ne glede na prvo alinejo prejšnjega odstavka zahtev iz drugega odstavka tega člena ni treba izpolnjevati objektom na težko dostopnih krajih. Pri hotelskih in podobnih gostinskih stavbah ter drugih gostinskih stavbah za kratkotrajno nastanitev pa mora te zahteve izpolnjevati vsaj ena nastavitvena enota v stavbi z desetimi in več nastanitvenimi enotami, oziroma na vsakih dodatnih deset nastanitvenih enot vsaj ena nastavitvena enota.

(6) Na način iz tretjega odstavka tega člena morajo biti projektirane in grajene stavbe, ki niso navedene v četrtem odstavku tega člena, razen industrijskih stavb in skladišč ter nestanovanjskih kmetijskih stavb.

(7) Občine lahko v dogovoru z reprezentativnimi invalidskimi organizacijami sprejmejo smernice za zagotavljanje dostopnosti, s katerimi določijo stopnjo prilagojenosti zunanjih javnih površin, ne glede na zahteve o opremljenosti javnih površin določenih s tem zakonom.

(8) Za zagotavljanje univerzalne graditve in uporabe objektov, ki so že zgrajeni, lahko država ali lokalna skupnost za ta namen prispeva javna sredstva, kadar to presega finančne zmožnosti lastnika ali uporabnika objekta.