



*Komisija za lokalno samoupravo in regionalni razvoj
Interesna skupina lokalnih interesov*

Številka: 805-01-1/2019/5
Ljubljana, 6. 3. 2019

Komisija Državnega sveta za lokalno samoupravo in regionalni razvoj in Interesna skupina lokalnih interesov sta na skupni seji 4. marca 2019, na podlagi 16. in 20. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15) ter prvega odstavka 56. člena Zakona o Državnem svetu (Uradni list RS, št. 100/05 - uradno prečiščeno besedilo, 95/09 – odl. US, 21/13 - ZFDO-F), obravnavali pobudo Interesne skupine lokalnih interesov glede problematike potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izboljšave v večstanovanjskih stavbah in sprejeli naslednje

S K L E P E:

- 1. Komisija za lokalno samoupravo in regionalni razvoj in Interesna skupina lokalnih interesov (v nadaljevanju: komisija in interesna skupina) sta se seznanili s problematiko potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izboljšave v večstanovanjskih stavbah.**
- 2. Komisija in interesna skupina predlagata Službi Državnega sveta za pravne in analitične zadeve, da v sodelovanju s Skupnostjo občin Slovenije, Zbornico za poslovanje z nepremičninami in Slovenskim nepremičninskim združenjem FIABCI Slovenija pripravi spremembo Stanovanjskega zakona (SZ-1) s ciljem olajšanja izvajanja izboljšav v večstanovanjskih stavbah v smislu lažje odprave arhitektonskih ovir in s tem izboljšanja kvalitete bivanja v njih.**
- 3. Ko bo Služba Državnega sveta za pravne in analitične zadeve pripravila dokončno besedilo zakonodajne iniciative, bosta komisija in interesna skupina predlagali Državnemu svetu, da jo po skrajšanem postopku predloži v sprejem Državnemu zboru.**

Obrazložitev:

Interesna skupina lokalnih interesov je na 20. seji 23. 1. 2019, na predlog državnega svetnika Bojana Kontiča, sprejela pobudo, da na skupni seji s Komisijo za lokalno samoupravo in regionalni razvoj obravnava problematiko potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izboljšave v večstanovanjskih stavbah.

V skladu z 29. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17; v nadaljevanju SZ-1) in 14. členom Pravilnika o upravljanju v večstanovanjskih stavbah (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13) je za gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah. To določilo v praksi povzroča težave, ko se večina etažnih lastnikov odloči za izboljšave v večstanovanjski



stavbi, a jih ni mogoče uresničiti zaradi nasprotovanja enega ali več etažnih lastnikov.

Ena večjih težav, s katerimi se v vsakdanjem življenju soočajo stanovalci, je neprimeren dostop do stanovanj zaradi arhitektonskih ovir – ni dvigal - v starejših večstanovanjskih stavbah (npr. v objektih do P + 4 nadstropja). Z njihovo odpravo oz. vgradnjo dvigal bi lahko izboljšali pogoje bivanja v večstanovanjskih stavbah v smislu primerne dostopnosti stanovanj za osebe z manjšo gibavno sposobnostjo oz. funkcionalno ovirane osebe (npr. starejši, invalidi, bolni ali poškodovani ljudje), obenem pa bi tudi povečali vrednost stanovanjskih enot. Za mlajše in zdrave osebe odsotnost dvigala verjetno ne predstavlja velikega problema, s starostjo in s tem povezano zmanjšano funkcionalnostjo pa postaja dvigalo osnovni standard za neoviran in varen dostop do stanovanja v večstanovanjski stavbi.

Vgradnja dvigala, ki ima vedno finančne posledice za etažne lastnike, tako iz naslova same investicije kot kasnejšega vzdrževanja, običajno zahteva pridobitev gradbenega dovoljenja, saj gre v večini primerov za poseg v nosilno konstrukcijo stavbe. To pa pomeni, da je treba za tak gradbeni poseg pridobiti 100 % soglasje etažnih lastnikov, kar je praktično nemogoče doseči. Posledično je s tem otežena odprava arhitektonskih ovir, ki onemogočajo normalen dostop do stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Z vidika potrebne prenove starejšega stavbnega fonda in izboljšanja kvalitete bivanja v njih je zato smiselno s spremembo SZ-1 omogočiti, da za odpravo arhitektonskih ovir (npr. vgradnja dvigal) v večstanovanjskih stavbah, za katero je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, zadostuje soglasje 75 % oz. tri četrtine etažnih lastnikov.

Poleg tega bi morali po mnenju državnih svetnikov zagotoviti, da bi bil ukrep odprave arhitektonskih ovir v večstanovanjskih stavbah z vgradnjo dvigal upravičen do sofinanciranja z EU sredstvi. Ob tem je bilo opozorjeno, da Slovenija zamuja pri načrtovanju naložb oz. programov v novi finančni perspektivi

Kot ugotavljajo državni svetniki, bo Ministrstvo za okolje in prostor pripravilo sistemske spremembe SZ-1, vendar šele po predložitvi prenove gradbene zakonodaje, kar pomeni, da v letošnjem letu verjetno ni pričakovati, da bo Vlada sistemske spremembe SZ-1 predložila v zakonodajni postopek. Državni svetniki ocenjujejo, da je treba glede na zaznan evidenten problem v luči starajoče se družbe čim prej spremeniti 29. člen SZ-1 in ne čakati na napovedane vladne sistemske rešitve. Medtem ko nakazana parcialna sprememba SZ-1 v smeri znižanja potrebne stopnje soglasja etažnih lastnikov za izboljšave v večstanovanjski stavbah v smislu odprave arhitektonskih ovir, ki zahtevajo gradbeno dovoljenje, v ničemer ne izključuje napovedanih vladnih sistemskih sprememb stanovanjske zakonodaje, tudi ni gotovo, da bo resorno ministrstvo sledilo predlogu, za katerega se zavzemajo državni svetniki in v Skupnosti občin Slovenije in ga podpirajo tudi v Zbornici za poslovanje z nepremičninami in Slovenskem nepremičninskem združenju FIABCI Slovenija.

Na podlagi navedenega komisija in interesna skupina predlagata Službi Državnega sveta za pravne in analitične zadeve, da v sodelovanju s Skupnostjo občin Slovenije, Zbornico za poslovanje z nepremičninami in Slovenskim nepremičninskim združenjem FIABCI Slovenija pripravi zakonsko besedilo - skrajšani postopek, ki ga bosta predložili v odločanje Državnemu svetu. Zakonodajna iniciativa ne bo imela finančnih posledic za državni in občinski proračun.

* * *

Na Skupnosti občin Slovenije podpirajo čim prejšnjo spremembo SZ-1, ki bo omogočila lažjo odpravo arhitektonskih ovir oz. vgradnjo dvigal v večstanovanjskih stavbah. V veliko primerih so tudi občine lastnice stanovanj v večstanovanjskih stavbah in si želijo sofinancirati vgradnjo dvigal, a zaradi nasprotovanja posameznih lastnikov je to praktično neizvedljivo. Opozarjajo, da ne smemo čakati na sistemske rešitve, ker jih še nekaj časa ne bo. Res je, da SZ-1 omogoča pravno varstvo v smislu možnosti odločanja sodišč v nepravdnem postopku, če ni doseženo soglasje lastnikov, vendar to predstavlja bolj parcialno rešitev, ki se je v praksi nihče ne poslužuje. Na Skupnosti občin Slovenije opozarjajo tudi na sedanje zahteve po vsakomesečnem pregledu dvigal, kar je nepotrebno.

Ne gre samo za starejše ali invalide, saj lahko vsak človek v nekem trenutku (npr. zaradi poškodbe ali bolezni) postane gibalno oviran. Nenazadnje tudi Strategija dolgožive družbe govori o prilagajanju bivalnih razmer v smeri, da čim več starejših ljudi ostane čim dlje v domačem okolju, kar pa bo težko izvedljivo, če obenem stanovanjska zakonodaja ne dopušča lažje odprave arhitektonskih ovir, ki gibalno oviranim osebam preprečujejo normalen dostop do svojih stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Res je, da vgradnja dvigal prinaša dodatne stroške lastnikom stanovanj, vendar se pozablja, da so že pretekle sistemske rešitve prinesle lastnikom stanovanj v večstanovanjskih stavbah dodatne stroške (npr. vodomeri, merilniki toplote za ogrevanje), pa se takrat nihče ni spraševal o njihovi finančni sposobnosti.

* * *

Na Zbornici za poslovanje z nepremičninami v okviru svojih aktivnosti za nujne spremembe SZ-1 opozarjajo, da znotraj stroke prevladuje prepričanje, da so standardi glede odločanja etažnih lastnikov previsoki, saj je 100 % soglasje v praksi težko doseči oz. so dobre prakse, ko so stanovalci sposobni doseči soglasje o izboljšavah, bolj redke, sami postopki pred sodišči, kar dopušča 29. člen SZ-1, pa so dolgotrajni. Strinjajo se, da je treba pristopiti k sistemskim spremembam SZ-1, vendar je treba glede na oteženo uporabo stanovanj v večstanovanjskih stavbah zaradi arhitektonskih ovir čim prej pristopiti k parcialni spremembi SZ-1, ki ne izključuje sistemske spremembe zakona.

Ker vidik ustreznosti gradbenega posega preverjajo upravne enote, ne vidijo razlogov, da bi potrebovali za poseg, za katerega je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, še soglasje vseh lastnikov. Njihovo stališče je, da bi lahko v 29. členu SZ-1 z novim odstavkom določili, da npr. »ne glede na drugi (in tretji) odstavek je treba za gradbena dela za odpravo arhitektonskih ovir, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, pridobiti soglasje tri četrtine solastniških deležev«. Pri tem pa lahko etažni lastnik, ki se s tem ne strinja, predlaga, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku (peti odstavek 29. člena SZ-1). Dodatno opozarjajo na 124. člen SZ-1, kjer je določeno, da se za javni interes na stanovanjskem področju šteje med drugim zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba – vprašanje je, ali bi bilo treba dodati tudi zagotavljanje normalne uporabe za gibalno ovirane osebe, da se šteje za javni interes.

Sicer že danes SZ-1 omogoča, da se vsi etažni lastniki dogovorijo, da se npr. dvigalo opredeli kot poseben skupni prostor večstanovanjske stavbe in je v lasti tistih etažnih lastnikov, ki ga financirajo in vzdržujejo, vendar je ključno, da je potrebno za uresničitev

te ideje že na začetku 100 % soglasje vseh lastnikov, kar lahko za etažne lastnike predstavlja zapleten proces.

Poleg tega se zavzemajo še za dvig neprofitnih najemnin, saj sedanje prenizke neprofitne najemnine ne omogočajo niti vzdrževanja javnega najemnega stanovanjskega fonda, ter uvedbo javne najemne službe, ki naj bi jo začel uvajati Stanovanjski sklad RS v skladu z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025 (NSP), a je potrebna še zakonska podlaga.

* * *

Na Slovenskem nepremičninskem združenju FIABCI Slovenija, ki je sestavni del svetovne nepremičninske organizacije FIABCI, se že od sprejetja Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025 (NSP) ukvarjajo z zadevno problematiko. Vzpostavili so stike s Stanovanjskim skladom RS in GZS-Združenjem za poslovanje z nepremičninami z namenom priprave delovnih tez za spremembe zakonodaje za spodbujanje odprave funkcionalnih ovir v stanovanjskih objektih, pri čemer so delovne teze za sistemsko ureditev odprave vseh ovir, ki otežujejo normalno uporabo stanovanj v večstanovanjskih objektih, pripravljene. Pri urejanju tega področja ne smemo prezreti podatka Statističnega urada RS, da se bo število starejših nad 65 let v naslednjih desetletjih povečalo s 17,9 % na 31 %. Podatek nam pove povečanje starejše populacije za približno med 80-85 %.

Slovensko nepremičninsko združenje FIABCI Slovenija dodatno opozarja, da je treba področje stanovanj celostno reševati, kar pomeni urejati tako vprašanje dvigal, energetske obnove, vodooskrbe. Poleg tega ni nujno, da je vgradnja dvigal v stanovanjske objekte ustrezna rešitev za vse funkcionalno ovirane osebe, ampak je smiselno razmišljati tudi o selitvi v ustrežnejše objekte oz. bi morala država izvajati politiko spodbujanja gibalno oviranih oseb k selitvi v ustrežnejše objekte. V tem trenutku je treba urediti vprašanje javne najemne službe, odprave arhitektonskih ovir v večstanovanjskih objektih in stroškovne najemnine. Opozorjeno je tudi bilo, da je register stanovanj zelo neurejen (pomanjkljivi podatki).

Zagotovo obstajajo dobre prakse, ko so stanovalci sposobni doseči soglasje za izvedbo projektov, vendar je treba poiskati rešitve za primere, ko se lastniki niso sposobni dogovoriti. Vse izhaja iz volje lastnikov in posledično zmožnostjo sklenitve pogodbe o upravljanju večstanovanjske stavbe.

* * *

Ministrstvo za okolje in prostor bo po prenovi t.i. gradbenega trojčka pripravilo prenovu stanovanjske zakonodaje, ki je tudi v programu dela Vlade za 2019 in bo zajemala spremembo področja upravljanja, uvedbo stanovanjskega dodatka, stroškovne najemnine, novih oblik bivanja in javne najemne službe v skladu z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025 (NSP), prenovu inšpekcijskih določb ter področje zadrug.

Medtem ko so v zvezi s pobudami glede olajšanja vgradnje dvigal v večstanovanjskih stavbah (problem zaznan v občinah s starejšimi stavbami, zgrajenih pred 2013) in možnosti sofinanciranja na Ministrstvu za okolje in prostor že začeli preverjati, koliko je takih stavb na območju Slovenije in kako v naslednji finančni perspektivi vključiti možnost njihovega sofinanciranja (prek Stanovanjskega sklada RS), si bodo pri tem prizadevali za

financiranje vgradnje dvigal v okviru financiranja celovite prenove stavb (in ne le vgradnje dvigal). Na Ministrstvu za okolje in prostor ne podpirajo parcialne spremembe SZ-1, saj zagovarjajo sistemske spremembe.

Glede potrebnih soglasij za izvedbo del na skupnih delih v večstanovanjskih stavbah na resornem ministrstvu izpostavljajo tri področja:

- za posle rednega upravljanja se zahteva soglasje več kot polovice solastniških deležev; 25. člen SZ-1);
- za izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja (tretji odstavek 29. člena SZ-1), se zahteva več kot 75 % soglasje solastniških deležev. Gre za primere (tudi možnost vgradnje dvigala), ko se ne posega v nosilno konstrukcijo stavbe in je poseg enostaven;
- za gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje (drugi odstavek 29. člena SZ-1), se zahteva 100 % soglasje etažnih lastnikov. 100 % soglasje je potrebno, ko se posega v nosilno konstrukcijo stavbe in ima poseg finančne posledice za vse etažne lastnike: za izvedbo investicije (npr. vgradnja dvigala) in za njeno vzdrževanje. Pravno varstvo zagotavlja četrti odstavek 29. člen SZ-1 (odločanje sodišča v nepravdnem postopku), česar pa se etažni lastniki, ki ne zberejo soglasja, v praksi ne poslužujejo. Zakonodaja tudi omogoča, da se vsi etažni lastniki dogovorijo o npr. vgradnji dvigala (kot posebnem skupnem prostoru) in obenem določijo, kdo ne bo nosil stroškov vgradnje dvigala in njegovega vzdrževanja ter ga tudi ne bo uporabljal. Glede na to, da obstajajo primeri dobrih praks, kjer so uspeli lastniki zbrati vsa soglasja za vgradnjo dvigal, bo ministrstvo skušalo te primere zbrati in jih predstaviti javnosti.

Predsednik Komisije za lokalno samoupravo in regionalni razvoj
Dušan Strnad, l.r.

Vodja interesne skupine lokalnih interesov
Milan Ozimič, l.r.