

PROŠNJA POSLANKAM IN POSLANCEM DRŽAVNEGA ZBORA K VPLIVANJU NA OBLIKOVANJE NOVEGA STANOVANJSKEGA ZAKONIKA NA NAČIN, DA BODO BOLJE KOT SEDAJ ZAŠČITENI INTERESI ETAŽNIH LASTNIKOV

Spoštovani poslanci,

Vlada RS namerava v bližnji prihodnosti v parlamentarni zakonodajni postopek vložiti nov Stanovanjski zakon. Pristojno ministrstvo, Ministrstvo za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: MOP) ima osnutek novega zakona že pripravljen, pri čemer pa iz zanesljivih virov vemo, da niso bila upoštevana vsa naša dosedanja prizadevanja za izboljšanje pomankljivega zakonskega besedila in naši konkretni predlogi za odpravo pravnih praznin, katere upravniki večstanovanjskih stavb dosledno zlorablajo in izkoriščajo na račun nemočnih in ekonomsko šibkejših etažnih lastnikov, ki svoje pravice ne morejo iztožiti pred sodišči.

Dovolite, da vas seznanimo z našim mnenjem o neustreznosti Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki etažnim lastnikom v večstanovanjskih stavbah določa obvezno vplačevanje v rezervni sklad za bodoče skupne investicije, NA BANČNI RAČUN UPRAVNIKA in ne na račun njihove stavbe.

Prosimo vas, da zastavite poslanska vprašanja in poziv Vladi k ukrepanju, da bo MOP z novim zakonom odpravil trenutni nesmisel.

Etažnemu lastniku s strani države ni zagotovljeno varstvo, niti omogočen nadzor nad porabo vplačanih sredstev, ker je lastnik računa upravnik, njegovega finančnega poslovanja pa etažni lastniki ne morejo nadzorovati.

Denar iz rezervnih skladov pri upravnikih je že večkrat "izginil", kar potrjujejo javnosti znani primeri: "Lenart, Postojna, Celje".

MOP "izginotja" denarja etažnih lastnikov, ki se šteje v milijonih evrov, NE KOMENTIRA in problematiko, katere izvorni greh je v zakonu, za katerega je vsebinsko pristojno, preprosto prezira.

Po enem letu kalvarije cca 8000 etažnih lastnikov z neplačanimi računi dobaviteljem in izvajalcem s strani upravniškega podjetja Atrij Celje, čemur je sledil še stečaj Atrija Celje, se še vedno govori o "domnevni odtujitvi denarja", a denarja ni nikjer, saj je le-ta "izginil", etažne lastnike pa omenjeni upniki ponovno terjajo za plačilo.

MOP se v svojih izjavah za javnost spreneveda in še naprej vztraja na stališču, »da imajo nadzor nad delom upravnika etažni lastniki, ki so ga imenovali in z njim sklenili pogodbo«. (<https://www.zurnal24.si/slovenija/atrij-celje-trnova-pot-celo-do-denarja-ki-ni-bil-ukraden-305644>)

Sprašujemo se in bi bili nadvse hvaležni, če bi v poslanskih vprašanjih, namenjenih Vladi, to storili tudi vi, gospe poslanke in gospodje poslanci:

1. Kako oz. na kakšen način naj etažni lastniki izvajajo nadzor nad poslovanjem s finančnimi sredstvi rezervnega sklada:

- a) ki jih morajo zasebni etažni lastniki po zakonski prisilni določbi vplačevati na račun upravnika, nad katerim pa niti stanovanjska inšpekcija niti davčna inšpekcija nimata pristojnosti izvrševati nadzora, niti ni to področje v pristojnosti Protikorupcijske komisije?
- b) **upravnik je imetnik transakcijskega računa, kjer se zbirajo sredstva etažnih lastnikov, torej ima upravnik vlogo odločevalca o usodi sredstev! Nadzor ni mogoč, saj banka upošteva voljo upravnika kot imetnika računa in ne etažnih lastnikov – dejanskih lastnikov finančnih sredstev.**

Od: Združenje ZELS v sodelovanju z DELV, KO Deteljica, ZDEL in NO SK

Za: Državni zbor

Kp: Poslanske skupine

Dopis št.: 4 / 73 - 2018

Ljubljana, 4. 3. 2018

2. Kako dolgo bo potrebovala policija, da bo ugotovila dejansko stanje - če denarja ni, ali je odtujen ali je "domnevno odtujen"?
3. Koliko časa bo potreboval MOP, da bo javno objavil, kaj je storil do sedaj in kaj bo storil v prihodnosti za ZAŠČITO DRŽAVLJANOV, ogoljufanih oziroma okradenih za pošteno vplačan denar za redne stroške kot tudi za denar, ki so ga leta vplačevali na račun upravnika, v rezervni sklad za investicijsko vzdrževanje svojih stavb?
4. KAKO BO MOP V OKVIRU SVOJIH PRISTOJNOSTI UKREPAL, DA SE TOVRSTNE GOLJUFIJE NE BODO PONAVLJALE V PRIHODNOSTI? Gre za milijonske zneske.

SZ-1 je omejil lastninsko pravico etažnim lastnikom, ki živijo v stavbah, katere imajo več kot 2 lastnika oz. 8 ali več delov in jih z zakonom prisilila v imenovanje upravnika ali organiziranje kot pravne osebe, pri tem pa ne zagotavlja ustreznega nadzora države nad večino nalog (pravicami, pooblastili), ki jih je dodelila upravnikom. Omejevanje lastninske pravice v korist tretjih oseb - zasebnih podjetij, je po našem mnenju kršitev 33. člena Ustave.

SZ-1, ki zasebne etažne lastnike z zakonom sili v poslovni odnos z upravniki, jih s tem postavlja v neenakopraven položaj, saj jim ni dana možnost nadzora nad delom upravnikom.

V SZ-1 je predpisano obvezno imenovanje upravnika in omejuje etažnim lastnikom njihovo lastninsko pravico in ni poskrbljeno za ustrezn nadzor države nad upravniki ter jih, sklicujoč se na pogodbe zasebnega prava med etažnimi lastniki in upravniki, prepušča počasnim in dragim sodnim postopkom. Slednje upravniki izdatno izkoriščajo, vedoč, da se bodo redki etažni lastniki odločili za tožbo.

Mnoge pogodbe o opravljanju upravniških storitev za več stavb in drugih pripadajočih nepremičnin v soseskah z več 100 ali 1000 lastnikov, so bile sklenjene mimo volje etažnih lastnikov neposredno med investitorji gradenj in podjetji, ki nudijo storitve upravljanja. Takšne pogodbe, kjer etažni lastniki kot pogodbene stranke sploh niso navedeni, je praktično nemogoče odpovedati.

Zahvaljujemo se Vam za pozornost in Vas v upanju na bodoče sodelovanje, v katerem smo pripravljeni izdatno pomagati pri oblikovanju ustreznih amandmajev, lepo pozdravljamo.

Predsedstvo Združenja ZELS, Iko Mirko Mayr, Kristina Kulonja Horvat in Nataša Kušar
Društvo etažnih lastnikov Velenje - DELV, predsednik Damjan Smonkar
Kurilni odbor Deteljica – KO Deteljica, predsednik Igor Praprotnik
Združenje dejavnih etažnih lastnikov – ZDEL, predsednik Gorazd Marinček
Nadzorni odbor skupne kotlovnice S – 31, Maribor, predsednik Franc Košir



<https://www.zurnal24.si/slovenija/atrij-celje-trnova-pot-celo-do-denarja-ki-ni-bil-ukraden-305644>

<http://www.24ur.com/novice/crna-kronika/upravnik-atrij-celje-v-stecaju-vec-milijonov-evrov-pa-v-rezervnih-skladih.html>

<http://4d.rtvsllo.si/arhiv/dobro-jutro/174522751>