



REPUBLIKA SLOVENIJA
DRŽAVNI SVET

Številka: 805-01-1/2019/13
Ljubljana, 15. 5. 2019

Gospod
mag. Dejan Židan
predsednik Državnega zbora

Na podlagi prve alineje prvega odstavka 97. člena Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97, 66/00, 24/03, 69/04, 68/06, 47/13 in 75/16) je Državni svet Republike Slovenije na 18. seji 15. 5. 2019 določil besedilo Predloga zakona o dopolnitvah Stanovanjskega zakona, ki ga na podlagi prvega odstavka 114. ter prvega odstavka 142. člena Poslovnika Državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – UPB 1, 105/10, 80/13 in 38/17) pošilja Državnemu zboru v obravnavo in sprejem po skrajšanem postopku.

Državni svet na podlagi 95. člena Poslovnika Državnega sveta (Uradni list RS, št. 70/08, 73/09, 101/10, 6/14 in 26/15) pooblašča državnega svetnika Bojana Kontiča in državnega svetnika Dejana Crneka za predstavnika Državnega sveta na sejah Državnega zbora in njegovih delovnih teles pri obravnavi predloga zakona.

Državni svet dodatno pooblašča državnega svetnika Bojana Kontiča in državnega svetnika Dejana Crneka za morebitna usklajevanja v zvezi z vsebino predloga zakona v okviru zakonodajnega postopka.

Alojz Kovšca
predsednik

Priloga:
- Predlog zakona



PREDLOG ZAKONA O DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA

I. UVOD

1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM ZAKONA

Stanovanjski zakon¹ (v nadaljnjem besedilu: SZ-1) ureja številna zasebnopravna in javnopravna razmerja v zvezi s stanovanjskimi stavbami v Republiki Sloveniji. V določenem delu njegove določbe konkretizirajo in posebej urejajo vprašanja, ki so sicer splošno urejena v Stvarnopravnem zakoniku,² med drugim razmerja glede upravljanja večstanovanjskih stavb.

Leta 2008 je bil z novelo SZ-1A³ spremenjen 29. člen SZ-1, ki ureja odločanje o poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja večstanovanjskih stavb. Stara ureditev je za vse posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja, predpisovala soglasno odločitev vseh etažnih lastnikov. Ker je bilo v praksi takšno soglasje težko doseči, je tretji odstavek takratnega zakona določal izjemo. Tako je zakon dopuščal, da so, kadar se glede izboljšav ni dalo doseči soglasja vseh etažnih lastnikov, lahko izboljšavo izvedli tisti lastniki, ki so jo želeli, če so sami nosili stroške izvedbe in če s tem niso ovirali izvrševanja lastninske pravice drugih etažnih lastnikov. Od sprejema novele zakona leta 2008 se na podlagi 29. člena SZ-1 za tovrstne posle predvideva soglasje etažnih lastnikov z več kakor tremi četrtinami solastniških deležev (prvi odstavek 29. člena SZ-1). Drugi odstavek 29. člena določa izjemo od tega splošnega pravila in v primerih, ko gre 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, zahteva soglasje vseh etažnih lastnikov. Tretji odstavek 29. člena nadalje določa, da lahko etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, 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.

Predlog zakona zasleduje pomemben cilj – zagotavljanja univerzalne dostopnosti večstanovanjskih stavb. Za sprejem odločitev glede gradbenih del in izboljšav, ki pomenijo odpravo arhitektonski ovir, ne glede na to, ali je zanje treba pridobiti gradbeno dovoljenje ali ne, bo zadoščalo soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. V praksi se je izkazalo, da zlasti določba obstoječega drugega odstavka 29. člena povzroča precejšnje težave. Pogoj soglasne odločitve vseh etažnih lastnikov v primerih gradbenih del in izboljšav, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, namreč močno otežuje odpravo arhitektonskih ovir, ki osebam z manjšo gibalno sposobnostjo oz. funkcionalno oviranim osebam (npr. starejšim, invalidom, bolnim ali poškodovanim ljudem) otežujejo dostop do njihovih

¹ Stanovanjski zakon (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).

² Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13).

³ Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 57/08).

stanovanj. Vgradnja dvigal, ki bi takšnim osebam omogočila normalen dostop do stanovanj, praviloma zahteva pridobitev gradbenega dovoljenja (saj je navadno potreben poseg v nosilno konstrukcijo stavbe), kar v skladu z drugim odstavkom 29. člena zahteva soglasje vseh etažnih lastnikov. V praksi lahko na podlagi tega pravila zgolj eden ali peščica etažnih lastnikov dejansko zaustavi postopek vgradnje dvigala, ki bi funkcionalno oviranim osebam bistveno izboljšalo kakovost bivanja.

Predlog zakona omogoča lažji sprejem odločitve o odpravi arhitektonskih ovir in znatno izboljšuje dostopnost v okviru večstanovanjskih stavb. S tem bo omogočena prenova starejšega stavbnega fonda in posledična izboljšava kakovosti bivanja, to pa bo imelo pozitivne učinke tudi na tržno vrednost posameznih stanovanjskih enot. Predvsem za gibalno ovirane osebe, večino starejše populacije in mlade družine z otroškimi vozički pomeni dvigalo osnovni standard za neoviran in varen dostop do stanovanj v večstanovanjskih stavbah. S tega vidika je predlagana dopolnitev SZ-1, ki znižuje zahtevano večino soglasij etažnih lastnikov za odpravo arhitektonskih ovir v večstanovanjskih stavbah, ključen in nujen ukrep za zagotovitev osnovne ravni bivanja funkcionalno oviranih skupin. Objekti brez dvigal predstavljajo težavo tudi za delo reševalnih služb, kar pomeni, da je lahko zaradi težkega dostopa do stanovanj v višjih nadstropjih ogroženo življenje gibalno oviranih oseb. Nenazadnje tudi drugi odstavek 22. člena Gradbenega zakona⁴ določa graditev in uporabo objektov, dostopnih vsem ljudem, ne glede na njihovo morebitno trajno ali začasno oviranost, kar 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 dvižne naprave) morajo ljudem s posameznimi funkcionalnimi oviranostmi omogočati samostojno uporabo, opremljeni morajo biti s signalizacijo in opremo za nemoteno gibanje, komunikacijo in orientacijo. Vse to kaže, da je zakonodajalec že prepoznal dejstvo, da je univerzalna dostopnost stavb v javnem interesu in da je nesorazmerno strog standard, ki ga določa 29. člen SZ-1 treba v primeru odprave arhitektonskih ovir omiliti.

Prilagajanje bivalnega prostora za samostojno življenje starejših v domačem okolju je tudi del Strategije dolgožive družbe.⁵ Med usmeritvami k ukrepom za oblikovanje okolja za aktivno staranje Strategija dolgožive družbe opozarja tako na neustreznost stanovanj, v katerih živijo starejši, kot na nizko tržno vrednost stanovanjskega premoženja starejšega prebivalstva, ob tem pa poziva k spodbujanju prenove stanovanjskega fonda tudi v smislu funkcionalne prilagoditve stanovanj.⁶ Trenutno število starejših od 65 let predstavlja 19,7 % prebivalstva. Glede na zadnje demografske projekcije Eurostata se bo delež starejših (stari 65 let in več) od leta 2016 do leta 2070 povečal za več kot polovico (z 18,6 % na 28,3 %). Tako je nujno, da se v obstoječih stanovanjskih stavbah olajša prilagoditev okolja naraščajočemu trendu starejše populacije. Primerno bivalno okolje za starejše predstavlja tudi enega izmed ciljev Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025.⁷

⁴ Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.).

⁵ Strategijo dolgožive družbe je Vlada Republike Slovenije sprejela 20. julija 2017. Strategija je dostopna na URL:

http://www.vlada.si/fileadmin/dokumenti/si/projekti/2017/dolgoziva_druzba/Strategija_dolgozive_druzbe_200717.pdf

⁶ Prav tam, str. 38 in nasl.

⁷ Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15).

Poleg tega je ukrep zagotavljanja dostopnosti do grajenega okolja vključen v Akcijski program za invalide 2014–2021⁸ (v nadaljnjem besedilu: Akcijski program) v okviru uresničevanja cilja dostopnosti.⁹ Akcijski program vzpostavlja tudi cilj omogočanja dostopnega bivalnega okolja za invalide, v okviru česar določa ukrep zagotavljanja prilagajanja bivalnih površin.¹⁰ Tudi v Nacionalnih usmeritvah za izboljšanje dostopnosti grajenega okolja, informacij in komunikacij za invalide¹¹ je predvideno sprejetje ukrepov za uresničevanje cilja prilagoditve večstanovanjskih stavb gibalno oviranim osebam. K ukrepom za odpravljanje ovir pri dostopnosti v stanovanjskih zgradbah je Republika Slovenija med drugim zavezana z drugim odstavkom 9. člena Konvencije o pravicah invalidov¹² (v nadaljnjem besedilu: MKIP). MKIP v 3. členu določa načelo dostopnosti kot eno izmed splošnih načel. Za uresničevanje cilja dostopnosti je v Standardnih pravilih za izenačevanje možnosti invalidov,¹³ ki so eden temeljnih aktov Organizacije združenih narodov glede varstva invalidov, predviden ukrep odstranitve ovir v fizičnem okolju in posledične zagotovitve dostopnosti različnih družbenih področij, tudi stanovanj (prva točka 5. pravila). Dostopnost je tudi eno izmed glavnih osmih področij za ukrepanje v okviru Evropske strategije o invalidnosti za obdobje 2010–2020: obnovljena zaveza za Evropo brez ovir¹⁴.

2. CILJI, NAČELA IN POGLATITNE REŠITVE PREDLOGA ZAKONA

2.1. Cilj

Cilj predloga zakona je etažnim lastnikom olajšati sprejem odločitev o gradbenih delih in izboljšavah, kadar gre za gradbene posege za odpravo arhitektonskih ovir. Pri tem je namen predloga zakona zagotoviti takšno stanje večstanovanjski stavb, da bo zagotovljena njihova normalna uporaba za vse.

2.2. Načela

Predlog zakona vsebuje enaka načela, kot so vsebovana v veljavnem besedilu Stanovanjskega zakona.

2.3. Poglavitne rešitve

Stanovanjski zakon za sprejem vseh odločitev etažnih lastnikov o gradbenih delih in izboljšavah, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, določa soglasje vseh

⁸ Akcijski program za invalide 2014–2021 je Vlada Republike Slovenije sprejela 9. 1. 2014. Program je dostopen na URL:

http://www.mddsz.gov.si/fileadmin/mddsz.gov.si/pageuploads/dokumenti__pdf/invalidi_vzv/API_2014-2021.pdf.

⁹ Prav tam, str. 12.

¹⁰ Prav tam, str. 11 in nasl.

¹¹ Nacionalne usmeritve za izboljšanje dostopnosti grajenega okolja, informacij in komunikacij za invalide (Uradni list RS, št. 113/05).

¹² Zakon o ratifikaciji Konvencije o pravicah invalidov in Izbirnega protokola h Konvenciji o pravicah invalidov (Uradni list RS – Mednarodne pogodbe, št. 10/08).

¹³ Resolucija 48/96 Generalne skupščine Združenih narodov z dne 20. 12. 1993.

¹⁴ Sporočilo Komisije Evropskemu parlamentu, Svetu, Evropskemu Ekonomsko-socialnemu odboru in Odboru regij COM(2010) 636 (Evropska strategija o invalidnosti za obdobje 2010–2020: obnovljena zaveza za Evropo brez ovir) z dne 15. 11. 2010.

etažnih lastnikov. Za izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, obstoječi zakon določa soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev. Predlog zakona znižuje zahtevano večino za sprejem tovrstnih odločitev, če gre za gradbene posege za odpravo arhitektonskih ovir. Po predlagani rešitvi bi odslej odločitev za odpravo arhitektonskih ovir lahko sprejeli etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Višina zahtevane večine je določena z ozirom na dejstvo, da je vgradnja dvigal, kot en izmed najbolj nujnih ukrepov za odpravo arhitektonskih ovir, nujna zlasti v starejših večstanovanjskih stavbah z največ štirimi nadstropji. Izkušnje kažejo, da največkrat izgradnjo dvigal zavirajo stanovalci v pritličjih, zato je višina soglasja etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev, primerna. Predlog zakona bo z določitvijo manj zahtevne večine olajšal sprejem odločitev glede odstranitve arhitektonskih ovir in omogočil prilagoditev večstanovanjskih stavb funkcionalno oviranemu delu populacije. Odstranjevanje arhitektonskih ovir, zlasti vgradnja dvigal, ne izboljšuje kakovosti bivanja zgolj invalidom in starejšim, ampak tudi družinam z majhnimi otroki, poškodovanim in dolgotrajno bolnim. Dejstvo, da oviranost lahko prizadene vsakogar, zahteva, da zagotavljanje univerzalne dostopnosti grajenega okolja postane nujen cilj urejanja prostora.

3. OCENA FINANČNIH POSLEDIC PREDLOGA ZAKONA ZA DRŽAVNI PRORAČUN IN DRUGA JAVNA FINANČNA SREDSTVA

Predlog zakona ne bo imel posledic za državni proračun in druga javna finančna sredstva.

4. NAVEDBA, DA SO SREDSTVA ZA IZVAJANJE ZAKONA V DRŽAVNEM PRORAČUNU ZAGOTOVLJENA, ČE PREDLOG ZAKONA PREDVIDEVA PORABO PRORAČUNSKIH SREDSTEV V OBDOBJU, ZA KATERO JE BIL DRŽAVNI PRORAČUN ŽE SPREJET

Predlog zakona ne predvideva dodatne porabe proračunskih sredstev poleg sredstev, ki so bila že v osnovi zagotovljena v državnem proračunu.

5. PRIKAZ UREDITVE V DRUGIH PRAVNIH SISTEMIH IN PRILAGOJENOST PREDLAGANE UREDITVE PRAVU EVROPSKE UNIJE

5.1 Prilagojenost ureditve pravnemu redu Evropske unije

Predlog zakona ni predmet usklajevanja s pravnim redom Evropske unije.

5.2 Prikaz ureditve v drugih pravnih sistemih

Avstrija

V Republiki Avstriji se odločitve v okviru rednega upravljanja večstanovanjske stavbe sprejemajo z navadno večino stanovalcev glede na njihov solastniški delež. Odločitve glede poslov, ki presegajo okvir rednega upravljanja – to zajema tudi vgradnjo dvigala – se prav tako sprejemajo z navadno večino. Vsak solastnik, ki se z odločitvijo ni strinjal, ima pravico pritožbe na sodišče. Sodišče mora zadevno odločitev odpraviti, če bi pritožnika prekomerno prizadela, ali če skupni sklad ne

vsebuje dovolj sredstev za izvršitev odločitve. Slednji razlog se ne upošteva, če večina, ki je sprejela odločitev, krije primanjkljaj sredstev ali če gre za izboljšavo, ki je v korist vsem solastnikom ne glede na manjkajoča sredstva.

Belgija

V Belgiji mora biti na zboru, kjer se sprejemajo odločitve v večstanovanjskih stavbah, prisotna ali zastopana večina lastnikov, ki ima vsaj polovico lastniških deležev na skupnih delih oziroma morajo biti prisotni ali zastopani lastniki, ki imajo skupaj več kot tri četrtine deležev. V teh primerih se šteje, da je zbor sklepčen.

Za dela, ki jih določa zakon (npr. dela za zagotavljanje protipožarnih ali izolacijskih standardov in prilagoditev naprav za dvigala), in dela za ohranitev stavbe zadostuje navadna večina glasov solastnikov. Glede gradbenih del, ki se bodo izvajala na skupnih delih stanovanjske stavbe (npr. barvanje stopnišča, obnova fasade itd.), je potrebna 2/3 večina. Za delno uničenje in obnovo stavbe je potrebna 4/5 večina. Slednja večina zadostuje tudi za sprejem odločitev glede popolnega uničenja in rekonstrukcije stavbe, če se pojavi težava, ki zadeva varnost ali higieno v stanovanjski stavbi, ali v primeru, kadar bi bila njena prenova pretirano draga.

Grčija

Odločitve se sprejemajo z navadno večino (50 %+1).

Latvija

V Republiki Latviji je zahtevana večina za sprejem odločitev v večstanovanjskih stavbah 51 %. Ta večina je velja tudi za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja stavbe, in za posege, ki terjajo gradbeno dovoljenje.

Litva

V Litvi mora za sprejem odločitve glasovati več kot 50 % lastnikov v večstanovanjskih stavbah. V skladu s civilnim zakonikom se odločitve o posedovanju in uporabi skupnih delov sprejemajo z večino glasov lastnikov stanovanj in drugih prostorov, če zakon ne določa drugače. Za sprejemanje odločitev, ki zadevajo varovanje skupnih interesov lastnikov stanovanj in drugih prostorov v večstanovanjski stavbi (izbira dobavitelja tople vode, način razdeljevanja toplote ali način ogrevanja v stavbi, izbira načina plačila, določitev omejitev porabe, sklenitev ali prekinitvev pogodb med lastniki prostorov in dobavitelji storitev itd.) je potrebna večina glasov vseh lastnikov večstanovanjske stavbe. Takšna večina se zahteva tudi za ukrepe, ki niso povezani z izvajanjem minimalnih zahtev za uporabo in vzdrževanje stavbe ali prenovo stavbe.

Madžarska

Na Madžarskem se odločitve v skupščini sostanovalcev praviloma sprejemajo z navadno večino, pri čemer je predpisano, da morajo biti prisotni stanovalci z več kot polovico vseh solastniških deležev. Lastniki lahko opravljajo gradbena dela na svojih enotah brez soglasja drugih lastnikov, razen če gradnja vpliva na zunanjo

konstrukcijo, inženirsko opremo, napeljavo ali druge dele stavbe, ki so skupna lastnina. v tem primeru morajo dela odobriti neposredno prizadeti lastniki, ki imajo vsaj dve tretjini lastniških deležev. Če gradbena dela povzročijo delitev ali združitve enot, ne da bi to vplivalo na lastniški delež drugih lastnikov, je navadna večina vseh lastnikov posameznih enot dovolj za spremembo.

Nemčija

Odločitve glede poslov rednega upravljanja se v Zvezni republiki Nemčiji sprejemajo z navadno večino glasov etažnih lastnikov. Če gre za odločitve glede modernizacije ali ukrepov, ki služijo posodobitvi skupne lastnine, je predpisana t. i. dvojna kvalificirana večina. Z odločitvijo mora soglašati tri četrtine do glasovanja upravičenih etažnih lastnikov, ki zastopajo več kot polovico solastniških deležev. Odločitev o vgradnji dvigala sodi v to kategorijo in je torej zanjo predpisana dvojna kvalificirana večina.

Romunija

V Romuniji je predpisana večina za sprejem odločitev zveze stanovalcev 51 %. Če poseg presega okvir rednega upravljanja, je za sprejem odločitve predpisana dvotretjinska večina članov zveze stanovalcev.

Slovaška

Na Slovaškem se v okviru večstanovanjskih stavb za sprejemanje odločitev uporablja tri različne večine: navadna absolutna večina, dvotretjinska absolutna večina in soglasna odločitev. Slednja je zahtevana zgolj za primere prenosa določenih oblik lastništva. Dvotretjinska večina je zahtevana za taksativno naštete primere, med katerimi je tudi sklenitev pogodbe za izgradnjo ali razširitev skupnega dela ali dodatnih delov stavbe večstanovanjske stavbe. Za obnovo in/ ali gradnjo na skupnem delu večstanovanjske hiše, za katero je potrebno gradbeno dovoljenje (npr. montaža dvigal), je potrebna dvotretjinska večina glasov vseh lastnikov stanovanj in nestanovanjskih prostorov v večstanovanjski hiši.

6. RAZLOG ZA OBRAVNAVO PO SKRAJŠANEM POSTOPKU

Ker gre za manj zahtevno spremembo zakona, se skladno s prvo alinejo prvega odstavka 142. člena Poslovnika državnega zbora (Uradni list RS, št. 92/07 – uradno prečiščeno besedilo, 105/10, 80/13 in 38/17) predlaga obravnavo po skrajšanem postopku.

7. PRIKAZ SODELOVANJA JAVNOSTI PRI PRIPRAVI PREDLOGA ZAKONA

Pobudo za sprejem Predloga zakona je na seji 7. 5. 2019 obravnaval glavni odbor Skupnosti občin Slovenije in sprejel sklep (št. KS_GO-1/2019), da v imenu Skupnosti občin Slovenije v celoti podpira Pobudo za sprejem Predloga zakona o dopolnitvah Stanovanjskega zakona, kot ga predlaga Državni svet Republike Slovenije.

8. NAVEDBA, KATERI PREDSTAVNIKI PREDLAGATELJA BODO SODELOVALI PRI DELU DRŽAVNEGA ZBORA IN DELOVNIH TELES

Pri obravnavi predloga zakona v Državnem zboru Republike Slovenije in pri delu njegovih delovnih teles bosta sodelovala državni svetnik Bojan Kontič in državni svetnik Dejan Crnek.

II. BESEDILO ČLENOV

1. člen

V Stanovanjskem zakonu (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) se v 29. členu doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Ne glede na določbe prvega, drugega in tretjega odstavka tega člena lahko etažni lastniki, ki imajo več kakor polovico solastniških deležev, izvedejo gradbena dela in izboljšave za odstranitev arhitektonskih ovir tudi, kadar je zanje treba pridobiti gradbeno dovoljenje.«

Dosedanji četrti in peti odstavek postaneta peti in šesti odstavek.

V dosedanjem petem odstavku, ki postane šesti odstavek, se za besedo »tretjega« doda besedilo »in četrtega«.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

2. člen

Postopki, ki so se začeli pred uveljavitvijo tega zakona, se končajo v skladu z dosedanjimi predpisi.

3. člen

Ta zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

III. OBRAZLOŽITEV ČLENOV

K 1. členu

Novi četrti odstavek določa, da za sprejem odločitve za izvedbo gradbenih del in izboljšav, ki predstavljajo odpravo arhitektonskih ovir, zadošča soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Zahtevano soglasje vseh

etažnih lastnikov, kot je določeno v trenutno veljavnem zakonu, kadar gre za posege, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje, predstavlja nesorazmerno strog standard, ki v praksi onemogoča izvedbo nujnih investicij. Pridobivanje soglasja za vgradnjo dvigal, kot primera odstranitve arhitektonskih ovir, predstavlja največjo težavo pri starejših gradnjah, ki imajo poleg pritličja največ tri ali štiri nadstropja. V praksi pritličje vgradnji dvigal nasprotuje, saj njegovi stanovalci dvigala ne potrebujejo, če se s takšnim stališčem poistoveti še prvo nadstropje, je blokada vgradnje dvigala ob zahtevnejši večini neizbežna. Enaka večina je določena tudi za vsa druga gradbena dela in izboljšave, ki gradbenega dovoljenja ne zahtevajo in so namenjena odstranitvi arhitektonskih ovir. Etažnemu lastniku, ki se z odločitvijo ne strinja, je dana možnost, da predlaga, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku.

K 2. členu

Spremenjeni zakon se uporabi za vse še neodločene primere. Za vse postopke, ki so že v teku, velja, da se morajo končati v skladu z dosedanjimi predpisi.

K 3. členu

Uveljavitvena določba predvideva, da predlagani zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

IV. BESEDILO ČLENA, KI SE SPREMINJA

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 svoje 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.

