



Številka: 805-01/19-7/

Datum: 12. 9. 2019

Na podlagi 42., 131., 133. in 142. člena Poslovnika Državnega zbora je Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor kot matično delovno telo pripravil

POROČILO

k Predlogu zakona o dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1D), skrajšani postopek, EPA 595-VIII.

Odbor za infrastrukturo, okolje in prostor (v nadaljevanju Odbor) je na 12. seji 10. 9. 2019 kot matično delovno telo obravnaval Predlog zakona o dopolnitvah Stanovanjskega zakona (v nadaljevanju predlog zakona), ki ga je Državnemu zboru v obravnavo po skrajšanem postopku predložil Državni svet (v nadaljevanju predlagatelj).

Kolegij predsednika Državnega zbora je na 36. seji 7. 6. 2019 sprejel odločitev, da se predlog zakona obravnava po skrajšanem postopku.

Na seji Odbora so sodelovali predstavniki Državnega sveta, Ministrstva za okolje in prostor, Gospodarske zbornice Slovenije in Zakonodajno-pravne službe.

Članice in člani Odbora so kot **gradivo** za sejo (objavljeno na spletnih straneh Državnega zbora) imeli na voljo:

- predlog zakona z dne 16. 5. 2019,
- mnenje Zakonodajno-pravne službe z dne 27. 8. 2019,
- mnenje Vlade z dne 18. 7. 2019 in
- podporo Zveze društev upokojencev Slovenije k predlogu zakona z dne 7. 6. 2019.

V poslovnem roku so bili **vloženi amandmaji**:

- PS SD k 1. in 3. členu ter sprememba amandmaja k 1. členu in
- PS SDS k 1. členu.

* * *

V dopolnilni obrazložitvi je **v imenu predlagatelja državni svetnik Bojan Kontič** poudaril, da je razlog za predlog po dopolnitvi veljavnega Stanovanjskega zakona v tem, da trenutna ureditev v praksi močno otežuje odpravo arhitektonskih ovir v večstanovanjskih stavbah. Po sedaj veljavni ureditvi se namreč zahteva soglasje vseh etažnih lastnikov za sprejem vseh odločitev etažnih lastnikov o gradbenih delih in izboljšavah, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, medtem ko je za



izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja, potrebno soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev. To pomeni, da lahko eden ali peščica etažnih lastnikov dejansko zaustavi postopek odprave arhitektonskih ovir, ki bi funkcionalno oviranim osebam bistveno izboljšala kakovost bivanja. Posledično je osebam z manjšo gibalno sposobnostjo otežen dostop do njihovih stanovanj. Predlog zakona kot enega izmed primerov odprave arhitektonskih ovir predvideva vgradnjo dvigala, kot enega izmed najbolj nujnih ukrepov za odpravo arhitektonskih ovir.

Izpostavil je, da vgradnja dvigal predstavlja pereč problem zlasti v starejših večstanovanjskih stavbah z največ štirimi nadstropji, kjer vgradnjo dvigala zelo pogosto zavirajo stanovalci v pritličjih in prvih nadstropjih. V predlogu zakona je predlagatelj zato prvotno predvidel, da se za sprejem odločitev glede gradbenih del in izboljšav, ki pomenijo odpravo arhitektonskih ovir, ne glede na to, ali je zanje treba pridobiti gradbeno dovoljenje ali ne, določi soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Glede na opozorila v mnenju Zakonodajno-pravne službe (v nadaljevanju ZPS) in mnenje Vlade v zvezi s to rešitvijo pa se predlagatelj strinja z dvigom zahtevanega solastniškega deleža za sprejem odločitev o gradbenih delih in izboljšavah, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, iz polovice na tri četrtine.

Predstavniki Vlade, državni sekretar na Ministrstvu za okolje in prostor Aleš Prijon, je uvodoma poudaril, da je v Normativnem delovnem programu Vlade za leto 2019 že predvideno sprejetje novega Stanovanjskega zakona. Ta bo vseboval tudi spremembe glede potrebnih soglasij za izvedbo poslov, ki presegajo okvir rednega upravljanja, med katera sodijo tudi izboljšave in posegi, za katere je potrebno gradbeno dovoljenje. Predlagane rešitve bodo problem soglasij reševale sistemsko in ne le za izboljšave, ki se nanašajo na odpravo arhitektonskih ovir. Definicija izboljšav se bo uskladila tudi z gradbeno zakonodajo, ki opredeljuje vzdrževanje objektov, pri čemer za ta dela ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja.

Izpostavil je, da pristojno ministrstvo na načelni ravni torej soglaša z idejo o znižanju potrebnih soglasij za gradbene posege, pri katerih je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje. Hkrati pa ocenjuje, da bi nižanje soglasij iz obstoječih 100 % na predlaganih 50 % etažnih lastnikov po solastniških deležih pomenilo prevelik poseg v zasebno lastnino. Ravno tako bi bilo nujno potrebno natančno opredeliti pojem arhitektonskih ovir, preglasovanim etažnim lastnikom pa bi bilo potrebno zagotoviti pravno varstvo. Na podlagi navedenega Vlada predloga zakona v predlagani obliki ne podpira. Vlada pa podpira predlog zakona, v kolikor se sprejme amandma, ki delež soglasij za gradbene posege in izboljšave na večstanovanjskih stavbah, ki so povezani z odpravo arhitektonskih ovir in je zanje treba pridobiti gradbeno dovoljenje, iz prvotno predlaganih 50 % poviša na več kot 75 % etažnih lastnikov po solastniških deležih. Takšna ureditev po mnenju pristojnega ministrstva ne predstavlja prevelikega posega v zasebno lastnino, hkrati pa olajšuje izvedbo potrebnih investicij. Predlagana sprememba je skladna tudi z predvidenimi določili novega Stanovanjskega zakona.

Predstavnica ZPS Helena Rus je poudarila, da je ZPS v pisnem mnenju opozorila, da bi kazalo ponovno preučiti večino za sprejem odločitve in predlagano ureditev dodatno utemeljiti z vidika testa sorazmernosti, ki se presoja po kriterijih nujnosti, primernosti in sorazmernosti. Poleg tega je ZPS podala določene pripombe k konkretnim členom, in sicer glede opredelitve arhitektonskih ovir in začetka uveljavitve zakona. V zvezi s temi pripombami so bili vloženi amandmaji PS SD, na katere ZPS nima pripomb.

V kratki **razpravi** članic in članov Odbora so vsi razpravljavci izrazili podporo predlogu zakona. Ob tem so nekateri izrazili bojazen, da kompromisna rešitev, ki predvideva dvig deleža soglasij za gradbene posege, ki so povezani z odpravo arhitektonskih ovir in je zanje treba pridobiti gradbeno dovoljenje, iz prvotno predlaganih 50 % na več kot 75 % etažnih lastnikov po solastniških deležih, ne bo dosegla intence predloga zakona. Problematika vgradnje dvigal je pereča zlasti v večstanovanjskih stavbah z največ štirimi nadstropji, kjer pa bo ob morebitnem nasprotovanju lastnikov zlasti v pritličju in prvem nadstropju tudi predviden več kot tričetrtinski delež soglasja zelo težko doseči. Po drugi strani pa so nekateri opozorili, da pa je kljub temu pomembno poskrbeti za ustrezno pravno varstvo preglasovanih etažnih lastnikov. Čeprav pogosto v takšnih primerih lastniki stanovanj ne dajejo soglasja zgolj zaradi lastnih ozkih interesov, ker je njihovo stanovanje na primer v pritličju in posledično dvigala ne potrebujejo, pa v marsikaterem primeru lastniki ne dajejo soglasja zaradi slabšega socialnega stanja, ker takšnih gradenj niso sposobni sofinancirati.

Poleg tega je bilo še izpostavljeno, da se problemi s soglasjem pojavljajo pri vseh gradbenih posegih, za katere se zahteva gradbeno dovoljenje, zato je pomembno, da se to upošteva pri pripravi sistemskih sprememb Stanovanjskega zakona.

* * *

Po razpravi je Odbor **sprejel amandmaja** PS SD k 1. in 3. členu.

Brezpredmeten je postal amandma PS SDS k 1. členu.

* * *

Odbor je v skladu s 128. členom Poslovnika Državnega zbora glasoval še o vseh členih Predloga zakona skupaj in jih sprejel.

Glede na sprejeta amandmaja je na podlagi prvega odstavka 133. člena Poslovnika Državnega zbora pripravljeno besedilo Dopolnjenega predloga zakona, v katerega sta vključena sprejeta amandmaja. Dopolnjen predlog zakona je sestavni del tega poročila.

Za poročevalca Odbora na seji Državnega zbora je bil določen predsednik Odbora Edvard Paulič.

Anton Pelko
sekretar Odbora

Predsednik
Edvard Paulič, l.r.

DOPOLNJEN PREDLOG ZAKONA
o dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1D)

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 tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka lahko etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, izvedejo gradbena dela in izboljšave za odpravo arhitektonskih ovir tudi, kadar je zanje treba pridobiti gradbeno dovoljenje.«.

Dosedanji tretji in četrti odstavek postaneta četrti in peti odstavek.

Dosedanji peti odstavek, ki postane šesti odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(6) Etažni lastnik, ki se z odločanjem o poslih iz tretjega ali četrtega odstavka tega člena ne strinja, lahko zahteva razveljavitev sklepa o odločitvi etažnih lastnikov v nepravdnem postopku. Sodišče sklep razveljavi, če ugotovi, da bi se s posegom iz izpodbijanega sklepa poslabšal posamezni del ali bivanje etažnega lastnika, ki zahteva razveljavitev sklepa, ali bi stroški izvršitve izpodbijanega sklepa predstavljali zanj preveliko breme. Če kritje stroškov izvršitve izpodbijanega sklepa prevzamejo etažni lastniki, ki so sklep sprejeli, ga sodišče ne more razveljaviti iz razloga, da stroški izvršitve predstavljajo preveliko breme.«.

Doda se nov sedmi odstavek, ki se glasi:

»(7) Odprava arhitektonskih ovir iz tretjega odstavka tega člena predstavlja zagotovitev neoviranega dostopa in uporabe stavbe (npr. klančine, mehanske dvigalne naprave, prilagoditev stavbnega pohištva oz. gradbena dela, ki jih za zagotovitev univerzalne uporabe objekta določa pravilnik, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov).«.

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 petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.