SPREMEMBE STANOVANJSKEGA ZAKONA

Avtor in predavatelj:
Boštjan Udovič

STANOVANJSKI ZAKON (SZ-1)

- Sprejet 19. junija 2003, in uveljavljen 17. septembra istega leta
- Od tedaj je zakon doživel že 13 sprememb, pri čemer se je zadnja in verjetno najpomembnejša zgodila ravno letos (Uradni list RS, št. 90/21)
- Pet sprememb je bilo uveljavljenih v zadnjih 5 letih
- Zakon se torej spreminja pogosto, ključna vprašanja pa so vsa ta leta ostajala odprta

ODLOČBA USTAVNEGA SODIŠČA Z DNE 9.3.2017

- Objavljena v UL RS št. 14/2017 z dne 24.3.2017
- Z njo je Ustavno sodišče RS razveljavilo določbo prvega odstavka 195. člena, kolikor se nanaša na najemne pogodbe za neprofitna stanovanja v občinah, oddana na javnem razpisu
- Določba je namreč posegala v izvrševanje izvirnih nalog občin, in sicer v nalogo skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj in v vodenje socialne politike na stanovanjskem področju

195. člen
(veljavnost določb)

(1) Določbe drugega in tretjega odstavka 90. člena tega zakona ne veljajo za najemna razmerja, sklenjena pred uveljavitvijo tega zakona.

90. člen

(trajanje najemne pogodbe za neprofitno stanovanje)

(1) Najemna pogodba za neprofitno stanovanje mora biti sklenjena za nedoločen čas.
(2) Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje pravilnik iz petega odstavka 87. člena tega zakona.
(3) Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določi pravilnik, ki ga izda minister.
(4) Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za stanovanje po prejšnjem odstavku spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE (SZ-1C) - 2017

- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 27/2017)
- Vsebuje nekaj manjših sprememb, ki so za njegovo izvajanje sicer koristne niso pa ključne:
  1. Lažje pridobivanje osebnih podatkov za stanovanjske sklade (11.a člen)
  2. Uveljavitev spremembe, ki jo narekuje odločba ustavnega sodišča (90. člen)

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE (SZ-1C) - 2017

3. Pretvorba vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine (116. člen)
4. Manjše spremembe v sistemu subvencioniranja najemnin (121., 121.a in 121.b člen)
5. Dopustitev dodatnega zadolževanja SSRS (147. člen)
6. Dopustitev dodatnega zadolževanja drugih javnih skladov (158. člen)

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE (SZ-1D) - 2019

- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 59/2019)
- Vsebuje zgolj eno spremembo, ki pa je vsebinsko pomembna in se nanaša na enostavnejše upravljanje večstanovanjskih stavb – s spremembo 29. člena je bila namreč uvedena izjema od odločanja s soglasjem etažnih lastnikov za odpravo arhitektonskih ovir v stavbi; za te primere se posledično odloča s tričetrtinskim soglasjem

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 dvižne naprave, prilagoditev stavbnega pohištva oziroma gradbena dela, ki jih za zagotovitev univerzalne uporabe objekta določa pravilnik, ki ureja univerzalno graditev in uporabo objektov).«.

ZAKON O FINANČNI RAZBREMENITVI OBČIN - 2020

- Zakon o finančni razbremenitvi občin (Uradni list RS, št. 189/2020) - ZFRO
- S spremembo določbe 121.b člena državni proračun v celoti prevzame stroške subvencioniranja neprofitnih najemnin (prej je veljalo, da si država in občina te stroške delita)

10. Stanovanjski zakon

28. člen

V Stanovanjskem zakonu se v 121.b členu peti odstavek spremeni tako, da se glasi:

»(5) Sredstva za subvencioniranje prosilcev za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja zagotavlja državni proračun. Potrebna sredstva se med letom zalagajo iz občinskih proračunov. Po zaključku koledarskega leta se na zahtevo občinskih organov iz državnega proračuna povrnejo založena sredstva plačanih zneskov subvencij.«.

SPREMEMBE IN DOPOLNITVE (SZ-1E) - 2021

- Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21)
- Spremembe iz leta 2021 pa vsebujejo več izjemno pomembnih določb, zato si jih velja pogledati nekoliko podrobneje
- Najpomembnejša je gotovo uskladitev vrednosti neprofitne najemnine, ki se ni spreminjala vse od uveljavitve SZ-1 v letu 2003

1. upravljanje s skupnimi deli več večstanovanjskih stavb (23. člen SZ-1)

- Sprememba pri upravljanju s skupnimi deli več večstanovanjskih stavb je potrebna tudi zaradi uskladitve z nedavnimi spremembami Stvarnopravnega zakonika
- Skupni deli več večstanovanjskih stavb po novem ne bodo več skupna lastnina, ampak solastnina etažnih lastnikov oziroma lastnikov nepremičnin
- S takšnimi skupnimi deli upravljajo predstavniki večstanovanjskih stavb ali nepremičnin, ki jim takšen skupni del pripada (praviloma upravnik)
- O poslih upravljanja se odloča v dveh korakih, in sicer najprej v okviru posamezne stavbe, potem pa predstavnik zastopa stavbo kot celoto
- Določba predvideva tudi poseben način delitve stroškov upravljanja; med stavbe se ti stroški delijo po solastniških deležih, med etažne lastnike pa se potem delijo glede na kriterij, ki ga zakon določa za posamezno vrsto stroška
- Za določitev solastniških deležev na takšnih skupnih delih novela s prehodno določbo (37. člen) predvideva enoletni rok (če tega ne storijo lastniki, lahko vsak od to predlaga sodišču).

2. podrobnejša opredelitev poslov rednega upravljanja (25. člen SZ-1)

- S spremembo 25. člena SZ-1 se nekoliko podrobneje določa posle rednega upravljanja in izpušča navajanje primerov takšnih poslov, kar je sedaj podrobneje urejeno v novem 25.a členu SZ-1
- Posli rednega upravljanja se delijo na posle obratovanja in posle vzdrževanja večstanovanjske stavbe, pri čemer se za slednje sledi določitvi pojma vzdrževanja objekta, ki jo je uvedel novi Gradbeni zakon iz leta 2018

3. posli rednega upravljanja (novi 25.a člen SZ-1)

- Do sedaj so bili posli rednega upravljanja primeroma našteti v določbi drugega odstavka 25. člena SZ-1, sedaj pa je temu namenjen celotni novi 25.a člen.
- Obenem je nabor poslov rednega upravljanja bistveno širši, čeprav so še vedno našteti zgolj primeroma.
- Med novimi izrecno opredeljenimi posli rednega upravljanja velja omeniti predvsem sklepanje zavarovanja za stavbo kot celoto in odločanje o vplačevanju dohodkov iz oddaje skupnih delov večstanovanjske stavbe v rezervni sklad (s spremembo 33. člena se posledično zavarovanje stavbe kot celote izvzema iz vsebine Pogodbe o medsebojnih razmerjih – na podlagi prehodne določbe to velja takoj ne glede na sklenjene PMR).
- Določba predvideva tudi pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika v primerih, ko se etažni lastniki odločijo o vgraditvi novih naprav, opreme ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja.

4. lažje odločanje pri poslih, ki presegajo redno upravljanje (29. člen SZ-1)

- Osnovna razdelitev na posle, za katere se zahteva soglasje vseh etažnih lastnikov, in tiste, za katere zadošča soglasje več kot 75% etažnih lastnikov ostaja.
- Ključno spremembo predstavlja širitev nabora tistih poslov, za katere zadošča 75% soglasje; predvsem je pomembno, da se med te uvršča tudi gradbena dela na skupnih delih večstanovanjske stavbe, za katera je treba pridobiti gradbeno dovoljenje in določitev upravnika v večstanovanjskih stavbah, kjer to po zakonu ni obvezno.
- Zaradi zmanjševanja zahtevane stopnje soglasja v omenjenih primerih se uvaja tudi izrecno pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika (podobno kot po novem 25.a členu).
- Soglasje vseh etažnih lastnikov je še vedno zahtevano za spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, za posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov ter spreminjanje rabe skupnih delov in za spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev, po novem pa izrecno tudi za najem posojila v breme rezervnega sklada, kar zna biti posebej problematično.

5. sprememba načinov odločanja etažnih lastnikov (34., 35. in novi 35.a člen SZ-1)

- Precej pomembna novost je uvedba elektronskega odločanja etažnih lastnikov, kar je postalo posebej pomembno vprašanje v času epidemije.
- S tem bi lahko povečali aktivnost etažnih lastnikov in olajšali sprejemanje odločitev.
- Ob tem morajo biti omogočene preveritev identifikacije (istovetnosti) etažnega lastnika ter sledljivost in varnost glasovanja.
- Nova ureditev predvideva, da se lahko odločanje s podpisovanjem listine in elektronsko odločanje dopolnjujeta.
- Rezultate odločanja upravnik objavi na oglasni deski ali na drugem mestu, ki je dostopno vsem etažnim lastnikom.

6. spremembe pri sklicu zbora etažnih lastnikov (36. člen SZ-1)

- Tudi v tem primeru se poleg obveščanja preko oglasne deske po novem dopušča tudi obveščanje preko drugega mesta, ki je dostopno vsem etažnim lastnikom.
- Etažni lastnik, ki v stavbi ne prebiva, lahko na lastno zahtevo vabila prejema tudi preko elektronske pošte.
- Pomembna je tudi izjema, da upravniku zbora lastnikov ni treba izvesti, če to ni mogoče zaradi višje sile. Tudi v tem primeru gre za določbo, ki se je izkazala za nujno v času epidemije.

7. varnost sredstev rezervnega sklada (42. in 43. člen SZ-1)

- Zagotavljanju večje varnosti sredstev rezervnih skladov je namenjena predvsem spremembe 42. člena SZ-1, na podlagi katere bo moral upravnik v ta namen za vsako stavbo odpreti ločen fiduciarni račun (s prehodno določbo 40. člena je postavljen enoletni rok za odprtje računov, do takrat pa se uporablja veljavna pravila).
- Ker to za etažne lastnike predstavlja tudi strošek, je dobrodošla možnost, da se lahko etažni lastniki izrecno odločijo tudi, da ločenega računa ne želijo. Upravnik za takšne stavbe sredstva hrani na skupnem računu.
- Pomembna je tudi jasnejša in natančnejša določitev „načela štirih oči", v skladu s katerim lahko upravnik sredstva rezervnega sklada izplačuje le od potrditvi enega od etažnih lastnikov. Sklep se sprejme z navadno večino in ga upravnik vroči tudi banki, pri kateri je odprt račun.

8. omejitev veljavnosti pogodbe o opravljanju upravniških storitev (54. člen SZ-1)

- Navkljub nekaterim drugačnim interesom v preteklosti, sprememba uvaja le bolj jasen zapis določbe, da se pogodba o opravljanju upravniških storitev sklepa za določen ali nedoločen čas.
- Bistveno pa se omejuje veljavnost pogodbe, ki jo z upravnikom sklene investitor, saj se ta lahko sklene le za obdobje 3 let. S tem se kupcem stanovanj omogoči, da po poteku tega roka lažje izberejo upravnika po lastni želji.

9. poenostavitev krivdne odpovedi najemne pogodbe (novi 112.a člen SZ-1)

- Na podlagi številnih pozivov v preteklosti zakon za najemodajalca prinaša nekoliko poenostavljeno odpoved najemne pogodbe v primeru neplačevanja najemnine in stroškov s strani najemnika.
- V primeru, da najemnik ne plačuje najemnine ali stroškov, mu lahko najemodajalec pogodbo odpoved z vročitvijo odpovedi in zahtevo za izpraznitev stanovanja (do sedaj je moral vložiti še tožbo).
- Če najemnik na podlagi tega stanovanja ne izprazni, lahko najemodajalec na podlagi same odpovedi in poziva od pristojnega sodišča zahteva izdajo naloga za izpraznitev stanovanja, ki se obravnava kot plačilni nalog po Zakonu o pravdnem postopku, zato naj bi bil postopek krajši in hitrejši, kar pa bo odvisno tudi od prakse sodišč.

10. uskladitev vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine (116. člen SZ-1)

- Najpomembnejša sprememba, ki jo prinaša novela, je nedvomno uskladitev neprofitne najemnine, ki ni bila usklajena že vse od uveljavitve SZ-1, nominalno pa se je do prevzema evra usklajevala z gibanjem tečaja.
- Prenizka najemnina je bila v teh letih glavni razlog za siromašenje javnega najemnega fonda, saj so številni lastniki (skladi in občine) stanovanja celo prodajali, da so lahko zagotavljali redno vzdrževanje, zelo redki pa so se odločali za gradnjo stanovanj.
- Novela predvideva skupaj približno 33% povišanje vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine, in sicer postopno v obdobju 3 let (1. julija 2021 iz sedanjih 2,63 evra na 2,92 evra, 1. aprila 2022 na 3,21 evra in 1. aprila 2023 na končnih 3,50 evra).

10. uskladitev vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine (116. člen SZ-1)

- Novela predvideva tudi nadaljnje (od marca 2024) redno letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin.
- S spremembo 116. člena se predvideva tudi prilagoditev za gibalno ovirane, tako da se pri določanju vrednosti stanovanja, katerega najemnik ali uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, uporabna stanovanjska površina pomnoži s količnikom 0,8. S tem se za te osebe zagotovi ustrezno nižjo najemnino.
- V tem okviru velja opozoriti tudi na spremembo devetega odstavka 118. člena SZ-1, s katero se uvaja obvezen lokacijski faktor, ki ga določi Vlada RS (do sedaj so to lahko občine storile prostovoljno). Lokacijski faktor se na podlagi prehodne določbe (46. člen SZ-1E) začne uporabljati 1. novembra 2021.

11. spremembe pri subvencioniranju najemnin (121. in 121.b člen SZ-1)

- Hkrati s povišanjem neprofitnih najemnin zakon uvaja tudi določene spremembe pri subvencioniranju najemnin, katerih namen je preprečiti negativne učinke povišanja najemnine za socialno ogrožene najemnike.
- Glavni ukrep za dosego omenjenega namena je dvig deleža subvencije, ki se s sedanjih 80 % neprofitne najemnine dvigne na največ 85 % neprofitne najemnine.
- Ker je zakonodajalec ugotovil, da so bili do sedaj zaradi načina ugotavljanja upravičenosti do subvencije v najslabšem položaju posamezniki, novela tudi v tem delu prinaša spremembo. Za ugotovitev minimalnega dohodka se tem osebam minimalni dohodek zviša za 10%, s čimer se jim omogoči lažji dostop do subvencije najemnine in njen višji znesek.

11. spremembe pri subvencioniranju najemnin (121. in 121.b člen SZ-1)

- Novela izrecno predvideva usklajevanje subvencij ob vsaki uskladitvi vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine.
- S spremembo 121.b člena, ki se nanaša na subvencioniranje tržnih najemnin, se najvišja priznana tržna najemnina poveča iz 3,00 evrov, na 4,00 evrov, da zaradi povišanja neprofitnih najemnin ne bi bili v slabšem položaju najemniki tržnih stanovanj, ki imajo najemnino določeno na tak način (tudi ta uskladitev se izvede postopno – 47. člen SZ-1E).
- Omenjena sprememba bo vplivala le na krog upravičencev do subvencije, ki bo zaradi višjega praga lahko večji.

12. dvig omejitev pri zadolževanju javnih skladov (147. in 158. člen SZ-1)

- S spremembami omejitev pri zadolževanju javnih skladov se tem omogoča, da pridobijo dodatna sredstva za investicije.
- Sprememba 7. alineje prvega odstavka 147. člena se nanaša na omejitve, ki veljajo za SSRS (ta se bo lahko po spremembi zadolžil za dodatnih 20% vrednosti namenskega premoženja), sprememba 4. točke tretjega odstavka 158. člena pa na omejitve za ostale javne sklade (ti se bodo lahko po novem zadolžili za dodatnih 30% vrednosti namenskega premoženja).
- S tem naj bi skladi v obdobju relativno poceni zadolževanja lažje pridobili sredstva za investicije.

13. javni najem stanovanj (148. in novi 148.a do 148.f členi SZ-1)

- Ena od pomembnejših sprememb, ki jih prinaša novela. Namenjena je aktivaciji nezasedenih zasebnih stanovanj.
- SSRS, ki bi v tem primeru deloval kot vmesni člen med lastnikom in najemnikom, bi od lastnika stanovanje vzel v najem in ga oddal v podnajem najemniku.
- Prednost modela je, da SSRS prevzame tveganja lastnika v tem obdobju (neplačevanje najemnine, subsidiarna odgovornost, ...), lastniku pa se tudi ni treba ukvarjati s samim najemnim razmerjem.
- Najemnik je v tem obdobju deležen varnejšega najema, saj v razmerju do njega nastopa država preko SSRS. Poleg tega je prednost tudi neprofitna najemnina.

13. javni najem stanovanj (148. in novi 148.a do 148.f členi SZ-1)

- V skladu z modelom bo SSRS na trgu najemal stanovanja za največ 1,3-kratnik neprofitne najemnine, oddajal pa jih bo po neprofitni najemnini. Razliko krije proračun.
- Lastnik mora stanovanje v javni najem oddati za najmanj 3 leta, SSRS pa ga podnajemniku odda za določen čas, vendar največ za obdobje sklenjene najemne pogodbe (v primeru predčasne prekinitve SSRS podnajemniku ponudi drugo primerno stanovanje).
- SSRS stanovanje odda upravičencu do neprofitnega najema.
- Podrobnejša pravila bodo urejena v podzakonskem predpisu.
- Javni najem stanovanj se v skladu s posebno prehodno določbo (49. člen SZ-1E) začne izvajati 1. januarja 2022.

14. predkupna pravica SSRS (154. člen SZ-1)

- Uvaja se predkupna pravica SSRS za zazidljiva zemljišča v lasti občine, ki so s prostorskimi načrti opredeljena za gradnjo večstanovanjskih stavb.
- Občina mora takšna zemljišča v primeru nameravane prodaje pod enakimi pogoji v odkup ponuditi SSRS.
- S tem naj bi SSRS olajšali pridobivanje zemljišč za gradnjo javnih najemnih stanovanj.
- Če občina ne ravna v skladu s tem, SSRS lahko v roku 3 mesecev zahteva razveljavitev pogodbe o prodaji.

15. širitev nabora prekrškov upravnika (171. člen SZ-1)

- Število prekrškov upravnika se povečuje iz 14. na 23. S tem se širi pristojnosti Stanovanjske inšpekcije, kar naj bi prispevalo k boljšemu nadzoru in dodatni zaščiti etažnih lastnikov.
- Posebej velja omeniti opredelitev nekaterih pomembnih prekrškov, in sicer:
  - upravnik ne pripravi načrta vzdrževanja (26. člen)
  - delitev stroškov v nasprotju s pravili (30. člen)
  - upravnik ne odpre fiduciarnega računa in ne vodi sredstev RS na ustrezen način (42. člen)
  - Upravnik ne pripravi poročila o upravnikovem delu (68. člen)
  - Upravnik ne plačuje obveznosti dobaviteljem (71. člen)
- Poleg tega novela prinaša tudi nekoliko bolj podrobno določitev nekaterih prekrškov, z ugotavljanjem katerih so bile do sedaj v praksi težave.

16. poenoteno upravljanje večstanovanjskih stavb (41. člen SZ-1E)

- S prehodno določbo skuša zakonodajalec urediti sedaj neurejeno vprašanje poenotenega upravljanja večstanovanjskih stavb. Posledično se na prisilen način ureja poenotenje upravljanja za celotno stavbo.
- Etažni lastniki imajo za ureditev stanja na voljo 5 let, v nasprotnem primeru bo lahko enotnega upravnika določil inšpektor (enega od obstoječih upravnikov bo določil za začasnega upravnika).
- Tudi glede vodenja sredstev rezervnega sklada se v tem času ohranja veljavno ureditev. Zbrana sredstva se tudi po uveljavitvi enotnega računa za sredstva RS, porabijo za vzdrževanje dela stavbe, za katerega so bila zbrana (npr. vhoda).

NEKATERE DRUGE SPREMEMBE

- Poleg navedenih sprememb, ki smo jih predstavili podrobneje pa novela prinaša tudi nekatere druge, manj pomembne, spremembe Stanovanjskega zakona, in sicer:
  - **jasnejša ureditev delitve stroškov** (30. člen SZ-1); podrobneje je materija še vedno urejena s pravilnikom, določba v zakonu pa je po novem zapisana bolj jasno in določno;
  - **omejitev upravljanja stavbe s strani etažnega lastnika** (49. člen SZ-1); eden od etažnih lastnikov je lahko upravnik zgolj v stavbah, za katere ne velja obveznost vodenja rezervnega sklada;
  - **lažja likvidacija skupnosti etažnih lastnikov** (82. člen SZ-1); za odločitev o likvidaciji po novem zadošča navadna večina;
  - **krajšanje odpovednih rokov za najemnika in najemodajalca** (102. in 112. člen SZ-1); za najemnika in najemodajalca z 90 na 60 dni, rok za izselitev, ki ga določi sodišče pa s 60 do 90 dni na 30 do 60 dni;
  - **opredelitev upravnika kot inšpekcijskega zavezanca** (novi 124.a člen SZ-1); s tem inšpektor upravniku

NEKATERE DRUGE SPREMEMBE

- **širitev pristojnosti inšpekcije v primeru posega etažnega lastnika v skupne dele stavbe** (126.a člen SZ-1); pristojnost se širi iz primerov, ko etažni lastnik brez potrebnega soglasja na skupne dele poseže z vgradnjo naprav, na vse primere posegov v skupne dele (tudi ob vzdrževanju posameznega dela);
- **uvedba izvršbe s prisilitvijo** (novi 131.a člen SZ-1); inšpekciji se s tem omogoča, da izvršitev odločbe od zavezanca doseže s izrekanjem denarne globe;
- **možnost izrekanja glob v hitrem prekrškovnem postopku** (novi 172.a člen SZ-1)
- **preimenovanje SOD v SDH** (173. člen); uskladitev naziva družbe, ki izplačuje nadomestilo najemnikom v stanovanjih, vrnjenih prvotnim lastnikom po določbah zakona, ki ureja denacionalizacijo v primeru nadomestnega nakupa stanovanja;
- **prenehanje veljavnosti Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih iz leta 1974** (prehodna določba – 52. člen SZ-1E); določba, ki sicer sistemsko ne sodi najbolj v SZ-1E, je pa izjemno pomembna za trg nepremičnin, saj odpravlja enega od najstarejših predpisov, ki se uporablja v RS in je hkrati prežet z anahronizmi in ostanki pretekle družbene ureditve

POGLED NAPREJ

- Čeprav gre v primeru SZ-1E za zelo pomembne spremembe, ne gre pričakovati, da bi bile zadostne. Gre le za nekatere najnujnejše ukrepe, ki bi morali biti uveljavljeni že pred leti.
- Stroka zato pričakuje izpolnitev napovedi pristojnega ministrstva, da se bodo takoj po uveljavitvi predmetnih sprememb pričele priprave na celovito reformo Stanovanjskega zakona, v okviru katere se obeta tudi sprejem ločenega zakona o upravljanju stavb z več lastniki, ki bi na enoten način uredil upravljanje vseh takšnih stavb.