

Ljubljana, 29.03.2020

VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE
Gregorčičeva 20, 25

1000 LJUBLJANA
gp.gs@gov.si

Zadeva: Odlok o obveznem razkuževanju večstanovanjskih stavb

Spoštovani!

V Združenju upravnikov nepremičnin pri GZS-Zbornici za poslovanje z nepremičninami smo bili presenečeni nad vsebino odloka, ki ga je Vlada RS sprejela na včerajšnji seji, pri čemer se z nami glede same vsebine in predlaganih ukrepov predhodno niste posvetovali. Sprejeti ukrepi so glede namena in učinka vprašljivi, zlasti pa strokovno in tehnično, razen načina izvajanja čiščenja preko za to usposobljenih čistilnih servisov, v dani situaciji neizvedljivi. Na združenju, tako kot tudi vsi naši člani, sicer podpiramo vsa prizadevanja Vlade in ostalih pristojnih institucij, namenjena zaježitvi širjenja koronavirusa, vendar smatramo, da gredo ukrepi, ki jih vsebuje predmetni odlok, v napačno smer in so strokovno in tehnično neuresničljivi (razen zgoraj izpostavljene možnosti čiščenja z usposobljenimi čistilnimi servisi). Na Združenju upravnikov nepremičnin svoje člane že vse od razglasitve epidemije spodbujamo k ukrepom, ki bi v največji možni meri prispevali k preprečitvi širjenja virusa, ob tem pa se je nujno zavedati tudi povsem objektivnih omejitev, ki pa jih predmetni odlok povsem spregleda. Smatramo, da je odlok neustrezen in neprimeren predvsem zato, ker v njegovo nastajanje, vsaj kolikor je to mogoče, ni bila vključena stroka, ki pozna način obratovanja večstanovanjskih stavb. Prav tako se ni upoštevalo dejanskega stanja zmožnosti pridobivanja potrebnih sredstev za izvajanje razkuževanja. Na trgu namreč ni dostopa do mask, razkužil, zaščitnih pokrival ipd.

Kot izjemno problematično izpostavljamo vsebino odloka, ki dopušča in uvaja razkuževanje neusposobljenim osebam (npr. samim stanovalcem, osebju upravnika, ipd.). Ti za tovrstno delo niso niti usposobljeni niti zanj nimajo možnosti. Smatramo namreč, da lahko z izvajanjem razkuževanja skupnih prostorov večstanovanjskih stavb s strani za to neusposobljenih oseb in brez ustrezne zaščitne opreme, težavo še poglobimo. Z vstopanjem tretjih oseb v večstanovanjske stavbe namreč lahko neposredno prispevamo k širjenju virusa

tudi na območjih, kjer ga sicer ni. Glede na to, da zaščitne opreme primanjkuje celo za zdravstvene delavce, se nam ne zdi smiselno, da bi jo sedaj trošili še za tako pogosto razkuževanje skupnih prostorov večstanovanjskih stavb (ki jih je v državi preko 15.000). Brez ustrezne zaščitne opreme pa je, kot rečeno, takšno delo izjemno nevarno in pomeni celo povečevanje tveganja. K takšnemu ravnanju pa upravnikov, ali drugih gospodarskih subjektov, ne bi smeli zavezovati.

Drugi velik problem ukrepov, ki jih predvideva odlok, je pomanjkanje oziroma nedostopnost razkužilnih in zaščitnih sredstev. Naši člani se dnevno obračajo na proizvajalce in dobavitelje tovrstnega blaga, pri čemer so pri nabavah neuspešni. V večini primerov možnosti nabave teh sredstev in opreme ni, ali pa je obseg dobave zanemarljiv. Tako ni dovolj opreme niti za enkratne tedenske obhode stavb. Z uveljavitvijo odloka so se številni člani promptno obrnili na posamezne štabe civilne zaščite, ki pa jim pri temu niso mogli pomagati. Kljub prizadevanjem tako upravniki na trgu težko zagotovijo že razkužilna sredstva, še težje pa zaščitna sredstva za izvajalce takšnega razkuževanja. Pričakovali bi, da bi takšnim ukrepom sledilo vsaj zagotavljanje ustreznih sredstev, s katerim bi bila njihova izvedba sploh mogoča.

Zelo vprašljiva je tudi možnost izvedbe predpisanih ukrepov. Razkuževanje izpostavljenih površin (ograja na stopniščih, stikala, tipke v dvigalih, kljuka, ipd.) bi namreč v velikih večstanovanjskih stavbah terjalo vsaj enega zaposlenega za vsako stavbo, s takšnim kadrom pa upravniki ne razpolagajo. Odlok tudi ne vsebuje natančnejših določb o tem, katere površine je potrebno razkuževati in kakšna sredstva so za to primerna oziroma dopustna. Pojavlja se tudi utemeljeno vprašanje, če z zelo agresivnimi razkužilnimi sredstvi ne bi povzročali dodatnega tveganja za zdravje ljudi, še posebej, če bi to izvajale za to neusposobljene osebe z nepreverjenimi sredstvi. Teh pa kot rečeno, za obseg, ki ga predvideva odlok, nikakor ni dovolj.

Nenazadnje ob vsem zgoraj naštetem ostaja odprto tudi vprašanje kritja stroškov. V primeru, da se za izvajanje teh nalog najame zunanje strokovnjake, kar bi bilo edino sprejemljivo, jih glede na število večstanovanjskih stavb v Sloveniji gotovo ni dovolj. Tudi tam, kjer jih je možno angažirati, pa bi to pomenilo bistveno povečanje stroškov obratovanja oziroma vzdrževanja večstanovanjske stavbe, ki so jih v končni fazi dolžni pokriti etažni lastniki oziroma uporabniki. Glede na situacijo bi bilo vsekakor smiselno dopustiti, da bi se lahko ti stroški krili iz sredstev rezervnega sklada, kar pa po našem mnenju trenutno ni mogoče oziroma vsaj ni nedvoumno dopustno. Pričakovali bi, da bi odlok vsaj v tem smislu vseboval ustrezno napotilo, ki bi upravnikom v zvezi s tem olajšal oziroma omogočal izvedbo predvidenih ukrepov.

Kot smo navedli že uvodoma, seveda podpiramo vse ukrepe, ki lahko pripomorejo k zaježitvi širjenja virusa. Del ukrepov je gotovo smiselno izvesti tudi v večstanovanjskih stavbah, v katerih po nekaterih ocenah živi dobra četrtina prebivalstva v Sloveniji. Bi jih pa morali nekoliko bolj osmisliti in se o njih pogovoriti tudi s stroko, ki način obratovanja teh stavb dobro pozna. Po našem mnenju lahko največ k preprečevanju širjenja virusa prispevamo s tem, da prebivalci ostajajo doma in dom zapuščajo le v nujnih primerih. Izgibati se morajo

tudi nepotrebnemu gibanju po skupnih prostorih večstanovanjskih stavb. Ob tem morajo poskrbeti za čim manj dotikanja izpostavljenih površin in ustrezno zaščito.

K povečanju tveganih ravnanj po našem mnenju prispeva že to, da se v skupne prostore lepi in izobeša podrobnejša navodila. Zato je potrebno ta, kolikor je le mogoče, naslovnikom posredovati preko elektronskih komunikacijskih sredstev in, še posebej, preko sredstev javnega obveščanja. V nasprotnem primeru bomo s podobnimi ukrepi lahko prispevali še k dodatnemu širjenju virusa, s tem pa osnovni namen ukrepov ne bo dosežen.

Glede na vse navedeno Vlado RS pozivamo, da o vsebini predmetnega odloka opravi ponoven razmislek. V kolikor prevladuje prepričanje, da so predvideni ukrepi dejansko primerni za zajezitev širjenja virusa, kar morajo pojasniti pristojne institucije, pričakujemo, da bo Vlada RS z odlokom določila tudi, na kakšen način bodo upravniki oziroma drugi izvajalci teh ukrepov, lahko prišli do zaščitnih in razkužilnih sredstev in na kakšen način ter s katerimi sredstvi se čiščenje izvede. Kot nam je znano, so določene občine že uvedle razkuževanje javnih prostorov, pri čemer pa so izvedbo zaupale komunalnim podjetjem in njihovim usposobljenim delavcem. V tem delu bi bila seveda pričakovana aktivnost Civilne zaščite. Poskrbeti pa je treba tudi, da zaradi takšnih ukrepov ne bodo bistveno dodatno obremenjeni etažni lastniki, zato bi morali predvideti, da se lahko v ta namen koristijo sredstva rezervnega sklada. V splošnem pa si seveda želimo, da bi podobne ukrepe najprej predstavili stroki, ki bi vam lahko pri njihovi pripravi primerno pomagala. Resornemu ministrstvu smo naše sodelovanje že večkrat ponudili in smo jim na razpolago ves čas. Vsem nam je skupna naloga, da pri ukrepih sodelujemo in jih izvedemo na način, da bodo dosegli največji učinek.

V pričakovanju vašega odgovora vas lepo pozdravljamo.

V vednost:

- Nacionalni inštitut za javno zdravje
- Uprava RS za zaščito in reševanje
- Ministrstvo za okolje in prostor



Boštjan Udovič
Direktor ZPN

