



REPUBLIKA SLOVENIJA

MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

www.mop.gov.si, e: gp.mop@gov.si  
 Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana  
 t: 01 478 74 00, f: 01 478 74 22



Številka: 35201-71/2010

Datum: 18.2.2010

**REPUBLIKA SLOVENIJA**  
**URAD VLADE ZA KOMUNICIRANJE**

**Zadeva: Predlagam.vladi.si – predlog 416: Ukinitev 32. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 60/2009)**

V predlogu 416 se predlaga črtanje 32. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb (Ur. l. RS št. 60/2009), saj je ta v 32. členu posegel v veljavno pogodbo o medsebojnih razmerjih in zahteva njeno spremembo. Predlagatelj trdi, da so pogodbo o medsebojnih razmerjih sklenili v skladu s členi 115. in 116. Stvarnopravnega zakonika (Ur. l. RS, št. 87/02) in ker se Stvarnopravni zakonik ob izdaji tega pravilnika ni spremenil, predlagatelj meni, da veljajo še naprej določila 115. in 116. člena in zato pravilnik ne bi smel ukiniti ali spreminjati veljavnosti zakonika v teh členih. Ker pravilnik členov 115 in 116 Stvarnopravnega zakonika ni spremenil, predlagatelj meni, da velja še vedno tudi pogodba o medsebojnih razmerjih, ki je bila sklenjena na tej pravni osnovi pred sprejetjem pravilnika in pravilnik ne sme zahtevati njene spremembe. To velja toliko bolj, ker člen 115 Stvarnopravnega zakonika izrecno določa, da so pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih sorazmerne njihovim solastniškim deležem, če zakon ali pogodba ne določa drugače. Zakon torej ne dopušča, da bi se pravice in obveznosti etažnih lastnikov na drugačen način urejale s pravilnikom. Po mnenju predlagatelja je 32. člen pravilnika tudi v nasprotju z določbo 30. člena Stanovanjskega zakona, ki določa, da pravilo delitve stroškov glede na z zakonom določeno pravilo, pride v poštev, v kolikor ni s pogodbo o medsebojnem upravljanju določeno drugače.

Z zahtevo predlagatelja se ne strinjamo.

Etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah so sklepali pogodbe o medsebojnih razmerjih po stanovanjski zakonodaji. Že stanovanjski zakon iz leta 1991 je v svojem 22. členu zahteval, zaradi urejanja medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki, sklenitev pogodbe o upravljanju, v 26. členu pa je določil, da etažni lastniki s pogodbo opredelijo med drugim tudi »delež stroškov obratovanja in način plačila teh stroškov, ki gredo v breme najemnikov«. Pogodbo o upravljanju je moral po takratni zakonodaji upravnik ali eden od etažnih lastnikov registrirati pri pristojnem upravnem organu, ki je vodil register pogodb.

Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/02) je začel veljati kasneje, in sicer 1. januarja 2003. Določil je, da so pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih sorazmerne z njihovimi solastniškimi deleži, če zakon ali pogodba ne določa drugače. Stvarnopravni zakonik je torej dopustil možnost, da katerikoli zakon na svojem področju ali pogodba uredi pravice in obveznosti tudi, drugače. Stanovanjski zakon (Ur. l. RS, št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL, 57/08) sprejet v letu 2003 je v svojem prvem členu določil, da se za lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah uporabljajo določbe stvarnopravnega zakonika, **če s stanovanjskim zakonom ni določeno drugače**. Stanovanjski zakon je drugače, predvsem pa bolj specifično uredil tako lastninsko pravna

razmerja, kot upravljanje stanovanj, drugače se sprejemajo tudi nekatere odločitve na primer glede povečanega vplačila v rezervni sklad, drugačna je poraba teh sredstev. V letu 2008 pa se je spremenil tudi 30. člen stanovanjskega zakona, ki je iz vsebine pogodbe o medsebojnih razmerjih izvzel obratovalne stroške.

Ob tem moramo poudariti, da so etažni lastniki skladno z določili zakona, tako stvarnopravnega kot stanovanjskega, lahko pravice in obveznosti na skupnih delih uredili s pogodbo o medsebojnih razmerjih. Vendar je bila takšna pogodba veljavno sklenjena le, če so jo podpisali vsi etažni lastniki. Prav dejstvo, da pogodbe o urejanju medsebojnih razmerij praviloma niso bile veljavno sklenjene in so morali zato upravniki vse stroške upravljanja, tudi obratovalne, obračunavati po solastniških deležih, je vodilo v spremembe stanovanjskega zakona. Zaradi nesklentve pogodb o medsebojnih razmerjih je prihajalo v praksi do številnih težav pri upravljanju objektov in celo do anomalij, saj so se denimo stroški porabe vode obračunavali glede na velikost solastniškega deleža posameznega etažnega lastnika in ne po osebah. Tako se je nemalokrat zgodilo, da so v stanovanju, velikem 50 m<sup>2</sup> živele denimo 3 osebe, v stanovanju velikem 70 m<sup>2</sup> pa ena oseba. Strošek porabljene vode pa je bil v prvem primeru nižji kot v drugem, čeprav je bila dejanska poraba vode večja.

Da je potrebno plačevanje stroškov urediti pravičnejše, je večkrat opozoril tudi Inšpekcijski svet RS in zahteval spremembo stanovanjske zakonodaje.

V letu 2008 se je Stanovanjski zakon spremenil in v 30 členu določil, da so etažni lastniki »odgovorni za plačilo vseh stroškov upravljanja ter drugih stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe v skladu s svojimi solastniškimi deleži, če pogodba o medsebojnih razmerjih ne določa drugače, **razen stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja večstanovanjske stavbe**. Za plačilo stroškov, ki izvirajo iz poslov obratovanja večstanovanjske stavbe, se upoštevajo merila, ki jih predpiše minister s pravilnikom iz 9. člena tega zakona, pri čemer se kot merilo za razdelitev plačila teh stroškov upošteva število posameznih delov, površina posameznega dela in število uporabnikov posameznega dela«.

Torej je Stanovanjski zakon iz vsebine pogodbe o medsebojnih razmerjih izvzel obratovalne stroške, medtem ko se vsi ostali stroški upravljanja plačujejo po solastniških deležih oziroma skladno z določili pogodbe o upravljanju.

Določba 32. člena pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb je v določila rok, do katerega morajo etažni lastniki uskladiti pogodbe z določili stanovanjskega zakona, v kolikor so te pogodbe določale delitev obratovalnih stroškov, sicer so pogodbe ostale v veljavi.

Pri oblikovanju možnega načina delitve obratovalnih stroškov je Ministrstvo za okolje in prostor že v javni razpravi ob pripravi predloga sprememb in dopolnitev stanovanjskega zakona predlagalo variantne rešitve, in sicer, da način delitve obratovalnih stroškov sprejmejo v posebni pogodbi sami lastniki vsake večstanovanjske hiše, pri čemer bi zadoščalo več kot 50% soglasje, pravilnik je bil variantna rešitev. V okviru usklajevanja predloga zakona je večina podprla variantno rešitev, Služba Vlade za zakonodajo pa je opozorila, da bi bila pogodbe s katero bi večina (več kot 50%) določila stroške ostalim, celo neustavna. Zato je bila sprejeta variantna rešitev - torej pravilnik, pri čemer je merila za delitev obratovalnih stroškov določil že stanovanjski zakon.

Glede na navedeno predloga predlagatelja ne moremo sprejeti.

S spoštovanjem!



  
dr. Mitja PAVLIHA  
GENERALNI DIREKTOR  
DIREKTORATA ZA PROSTOR

MP