



REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00  
F: 01 478 81 39  
E: gp.mzp@gov.si  
www.mzp.gov.si

Številka: 092-4/2012  
Datum: 29.10. 2012

REPUBLIKA SLOVENIJA  
URAD VLADE ZA KOMUNICIRANJE

**Zadeva: Predlagam.vladi.si – predlog 3588-349: Odprava monopola pri stanovanjskih upravnikih**

V predlogu **3588-349: Odprava monopola pri stanovanjskih upravnikih** pobudniki predlagajo, da se spremeni oziroma sprejme nov Stanovanjski zakon, ki bi spremenil definicijo večine, ki odloča v večstanovanjski stavbi. Pobudniki navajajo, da naj se zakon spremeni tako, da se večine pri odločanju ne veže na število stanovanj. V konkretnem primeru, ki je naveden v predlogu, gre za stavbo z 9 stanovanji in poslovnim prostorom, od tega je 6 stanovanj v lasti ene pravne osebe, ki je hkrati tudi upravnik v večstanovanjski stavbi. Upravnik ima tako večino glasov in odloča o vseh poslih rednega upravljanja.

Po proučitvi predloga ugotavljamo, da predlaganih ukrepov ni mogoče izvesti s spremembo Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL, 57/08, 62/2010-ZUPJS, 87/2011 in 40/2012-ZUJF), saj gre za materijo, ki jo v temelju ureja Stvarnopravni zakonik (Ur. l. RS, št. 87/2002), ki sodi v pristojnost Ministrstva za pravosodje in javno upravo. Stvarnopravni zakonik, ki je bil sprejet v letu 2002, veljati pa je začel 1. januarja 2003, je v 67. členu opredelil upravljanje s stvarjo. Zakon je določil, da je za posle v zvezi z rednim upravljanjem stvari potrebno soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo skupaj več kot polovico njene vrednosti. Za odločitve torej ni pomembno število posameznih delov, pač pa njihov solastniški delež. Za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja pa je potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov.

Posledično so določbe glede upravljanja v Stanovanjskem zakonu, ki je bil sprejet julija 2003, in velja v večstanovanjskih stavbah, skladne z določbami Stvarnopravnega zakonika.

Stanovanjski zakon tako določa, da med posle rednega upravljanja šteje, med drugim, tudi imenovanje in razrešitev upravnika. V konkretnem primeru gre za stavbo z 10 posameznimi deli (9 stanovanj in 1 poslovni prostor). Torej morajo o imenovanju upravnika odločati lastniki vseh posameznih delov (tudi poslovnega prostora) in ne zgolj lastniki stanovanj. Ker odločitve glede upravljanja sprejemajo etažni lastniki enakopravno, ni mogoče iz odločanja izključiti pravnih oseb (v konkretnem primeru upravnika in občine), ki so hkrati lastniki stanovanj oziroma poslovnih prostorov v stavbi. Etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah o poslih rednega upravljanja odločajo z večino več kot 50% po solastniških deležih, o poslih, ki presegajo redno upravljanje

pa s tričetrtinskim soglasjem (drugi odstavek 29. člena Stanovanjskega zakona) ali s soglasjem vseh (prvi odstavek 29. člena Stanovanjskega zakona).

Zakon določa, da je pogodba o opravljanju storitev upravljanja sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki, na eni strani upravnik in na drugi strani toliko etažnih lastnikov, da skupaj sestavljajo več kot 50% delež glede na solastniške deleže. V konkretnem primeru bi torej lahko pravna oseba, ki je sicer registrirana za upravljanje z nepremičninami (upravnik) in je hkrati tudi večinski etažni lastnik v stavbi (v deležu več kot 50%), sama odločila o imenovanju upravnika, s katerim bi sklenila pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Izbrani upravnik pa bi se vpisal v register upravnikov, ki ga vodi upravna enota. Izbrani upravnik pa je dolžan spoštovati določila pogodbe o opravljanju storitev upravljanja in določbe stanovanjske zakonodaje.


Etažni lastniki glede na solastniške deleže sprejemajo odločitve, hkrati pa so skladno s solastniškimi deleži tudi odgovorni za plačilo stroškov upravljanja. Večji solastniški delež daje torej na eni strani več pravic, hkrati pa tudi več obveznosti, zlasti glede plačila stroškov. Sicer imajo etažni lastniki, skladno s 30. členom Stanovanjskega zakona tudi možnost, da v pogodbi o urejanju medsebojnih razmerij določijo drugačen ključ za delitev stroškov. Pogodba je veljavna, ko jo podpiše toliko solastnikov, da njihovi solastniški deleži sestavljajo skupaj več kot  $\frac{3}{4}$ . Torej bi etažni lastniki v pogodbi o medsebojnih razmerjih lahko odločili, da ima vsak etažni lastnik 1 glas (torej vsak 25%), vendar bi takšna ureditev veljala tudi za plačilo stroškov.

Zaradi navedenega menimo, da sprememba Stanovanjskega zakona v smislu kot je predlagana, ni potrebna, zato predloga ne podpiramo.

S spoštovanjem!

Pripravila:  
Anita Hočevar Frantar  
sekretarka



  
mag. Tanja BOGATAJ  
VODJA  
DIREKTORATA ZA PROSTOR

V vednost:  
- liza.poljak@gov.si