

Upravljanje večstanovanjske stavbe

Pripravljal: Aljoša Petek, magister prava

Januar 2019

Pri upravljanju večstanovanjskih stavb so uporabniki oz. stanovalci v tovrstnih stanovanjskih objektih vezani na minimalne standarde, ki so določeni v [Stanovanjskem zakoniku](#) (v nadaljevanju SZ-1) in [Stvarnopravnem zakoniku](#) (v nadaljevanju SPZ).

Upravljanje večstanovanjske stavbe je po Stanovanjskem zakonu sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe. (prvi odstavek 9. člena SZ-1).

Upravljanje večstanovanjske stavbe lahko izvajajo solastniki sami, v skladu s pravili, ki veljajo za solastnino po 117. členu SPZ v povezavi z določbami od 65. do vključno 71. člena SPZ. Za upravljanje večstanovanjske stavbe pa je v primeru, da ima stavba **več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov**, potrebno določiti upravnika (118. člen SPZ). Za razumevanje, kaj to pravzaprav pomeni, so v naslednjem odstavku obrazloženi pojmi **etažna lastnina**, **posamezni del zgradbe** in **skupni del zgradbe**.

Etažna lastnina je lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov zgradbe. Etažni lastniki morajo skleniti pisno pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo zlasti opredelitev stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažne lastnike; način oblikovanja rezervnega sklada, če presega najnižji znesek iz Pravilnika; morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažni lastnini; način uporabe skupnih delov; namen uporabe posameznih delov v etažni lastnini; nastopanje etažnih lastnikov v pravnem prometu; način upravljanja skupnih delov; uporabo posameznih delov v etažni lastnini v posebne namene; zavarovanje zgradbe kot celote; pooblastila upravnika, če odstopajo od zakonsko določenih pooblastil. **Posamezni del zgradbe** predstavlja samostojno funkcionalno enoto, primerno za samostojno uporabo in predstavlja zlasti stanovanje, poslovni prostor ali drug samostojen prostor, h katerim spadajo tudi drugi individualno odmejeni prostori; atrij, parkirišče, kletni prostori, drvarnica, balkon, terasa, loža in drugi prostori, če so del nepremičnine, v kateri sobivajo etažni lastniki. **Skupni deli zgradbe** so drugi deli, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov in zemljišče, na katerem stoji zgradba; med skupne dele lahko spada tudi druga nepremičnina. Primeri skupnih prostorov so stopnišča, vhodni vetrolovi, hodniki, kolesarnice, pralnice, sušilnice, skupne kleti, zaklониšča, delavnice za hišnike, hišniška stanovanja, prostori za odlaganje odpadkov, dovozi in drugi prostori, namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov, vključno z zemljiščem, na katerem stoji stavba (prvi odstavek 5. člena SZ-1). Zaradi razumevanja, kaj vse lahko potencialno spada pod upravljanje stavbe, je potrebno omeniti še **skupne gradbene elemente** in **skupne inštalacije, naprave in opremo**. **Skupni gradbeni elementi** v večstanovanjskih stavbah so temelji, nosilni zidovi, in druge vrste konstrukcij, stropi, streha, fasada, dimniki, prezračevalne tuljave, svetlobni jaški, jaški dvigal in druge podobne konstrukcije (drugi odstavek 5. člena SZ-1). **Skupne inštalacije, naprave in oprema** pa so notranja električna, vodovodna, plinovodna in toplovodna napeljava, ki je za hišnimi priključki in se nahaja v skupnih prostorih, dvigala, kanalizacija, naprave za ogrevanje, televizijske in druge sprejemne antene, strelovodi, naprave za gašenje, odkrivanje in

javljanje požara, varnostna razsvetljava in vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi (tretji odstavek 5. člena SZ-1). Solastnini etažnih lastnikov na skupnih delih se ni mogoče odpovedati, saj bi lahko zaradi odpovedovanja v praksi prišlo do nevezdržnih situacij.

Upravljanje skupnih delov poteka po pravilih, ki veljajo za solastnino. (117. člen SPZ). Pravila za upravljanje s solastnino so naslednja: solastniki imajo pravico skupno upravljati stvar/objekt v solastnini; za posle v zvezi z rednim upravljanjem stvari je potrebno soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti (v primeru etažnih lastnikov več kot polovico vrednosti zgradbe); za posle rednega upravljanja se štejejo posli, ki so potrebni za obratovanje in vzdrževanje stvari/objekta za doseganje njenega namena; če se solastniki ne morejo sporazumeti, posel pa je nujen za redno vzdrževanje stvari, odloči o tem na predlog solastnika sodišče v nepravdnem postopku; za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja, kot so zlasti razpolaganje s celotno stvarjo/objektom, določitev načina rabe in določitev upravitelja stvari/objekta, je potrebno soglasje vseh solastnikov; če kdo od solastnikov dalj časa ni dosegljiv, lahko ostali solastniki predlagajo, da se mu določi skrbnik za poseben primer; sklepi, ki jih sprejmejo solastniki v okviru upravljanja s stvarjo, učinkujejo tudi v korist in v breme pravnih naslednikov posameznega solastnika (67. člen SPZ). Če etažni lastniki ne dosežejo soglasja glede posla, ki presega redno upravljanje, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče pri odločanju upošteva zlasti vrsto posla ter porazdelitev bremen in posledic za etažne lastnike, ki so poslu nasprotovali (117. člen SPZ).

Upravnika stanovanjske stavbe je nujno določiti v primeru, če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov. Določitev upravnika se šteje za posel rednega upravljanja. Upravnik večstanovanjske stavbe je pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe in skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov. Lahko je fizična ali pravna oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami, oziroma je eden izmed etažnih lastnikov v stavbi. Če upravnik ni določen, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku. Upravnika lahko do določitve v nepravdnem postopku začasno določi tudi inšpekcijski organ; upravnik je v tem primeru nujno fizična ali pravna oseba, ki se gospodarsko ukvarja z upravljanjem nepremičnin. Začasni upravnik mora v roku 7 dneh po prejemu odločbe o določitvi rednega upravnika zgradbe sklicati zbor lastnikov in na njem predlagati odločanje o določitvi upravnika (128. člen SZ-1). Upravnik je za svoje delo plačan na mesečni osnovi. V večstanovanjskih stavbah, kjer določitev upravnika ni obvezna in upravnik ni določen, morajo etažni lastniki sami zagotoviti izvrševanje vseh poslov, ki po tem zakonu sodijo v krog opravljanja upravniških storitev (118. člen SPZ, 40. in 48. člen SZ-1). Etažni lastniki z upravnikom sklenejo pogodbo o upravljanju. Pogodba vsebuje predvsem: pooblastila in obveznosti upravnika; mesečno plačilo, ki pripada upravniku za opravljanje storitev in rok njegove zapadlosti; čas, za katerega je sklenjena pogodba; dan začetka veljavnosti pogodbe. Ob sklenitvi pogodbe o upravljanju morajo etažni lastniki izročiti upravniku tudi pogodbo o medsebojnih razmerjih iz 116. člena SPZ (53. do 55. člen SZ-1). Etažni lastniki lahko kadarkoli odstopijo od pogodbe o opravljanju upravniških storitev z odpovednim rokom najmanj treh mesecev (60. člen SZ-1).

Etažni lastniki imajo obveznost oblikovanja **rezervnega sklada**: če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov (in je obvezen upravnik), morajo etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja. Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov. Sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem računu. Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka določa

[Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka.](#)

Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Etažni lastnik nima pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad niti zahtevati delitve. Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona o izvršbi in zavarovanju – na podlagi listine se dovoli izvršba (119. člen SPZ). Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, obstoji na posameznem delu v etažni lastnini stvarno breme v korist drugih etažnih lastnikov za stroške upravljanja in vplačila v obvezen rezervni sklad do višine petkratnega zneska najnižjega vplačila v rezervni sklad. Stvarno breme iz prejšnjega odstavka ima najboljši vrstni red, torej se pri terjatvah upnikov najprej izplača (120. člen SPZ). Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka določa najnižji znesek sredstev rezervnega sklada, ki jih morajo etažni lastniki vplačevati glede na starost stavbe in glede na površino etažne lastnine. Za starost stavbe med 10 in 30 let je določen rezervni sklad v višini najmanj 0,20 EUR/m². Etažni lastniki lahko določijo tudi višji znesek vplačevanja (41. člen SZ-1). Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, ter za nujna vzdrževalna dela in za odplačevanje v te namene najetih posojil. Nujna vzdrževalna dela so vzdrževalna dela, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja za vse ali nekatere posamezne ali skupne dele večstanovanjske stavbe ali pa bi zaradi njihove neizvedbe lahko nastala večja škoda na posameznih ali skupnih delih večstanovanjske stavbe oziroma tretjim osebam.

Etažni lastniki so svobodni pri izvrševanju svoje lastninske pravice (na svojem delu zgradbe), vendar morajo le to izvrševati na način, ki najmanj moti druge etažne lastnike in njihove posamezne dele zgradbe, pa tudi skupno rabo skupnih delov stavbe v etažni solastnini (13. člen SZ-1). Etažni lastnik mora v primernem času tudi poskrbeti za popravila v svojem delu, da odvrne škodo, ki nastaja na drugih delih zgradbe; če se izvajajo popravila na skupnih delih zgradbe mora etažni lastnik dovoliti vstop v svoj posamezni del, če del ni mogoče opraviti drugače ali pa je to povezano z nesorazmernimi stroški (dolžnosti etažnega lastnika so določene v 121. člen SPZ). Etažni lastnik odgovarja za škodo, ki izvira iz njegovega posameznega dela in ki nastane na drugih posameznih delih ali skupnih delih (16. člen SZ-1).

Za posle **rednega upravljanja** stavbe je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico deležev v celotni solastnini stavbe. Gre predvsem za posle obratovanja in vzdrževanja, določitve ter razrešitve upravnika in nadzornega odbora ter oddajanje skupnih delov v najem. **Obratovanje** stavbe predstavlja vse posle, ki so nujni za zagotavljanje pogojev za bivanje za stanovalce, ter za izpolnjevanje osnovnega namena stavbe kot celote, vključno z uporabo njenih skupnih delov. **Vzdrževanje** večstanovanjske stavbe predstavlja posle, ki so potrebni za ohranjanje pogojev za bivanje ter osnovnega namena stavbe v celoti. Če zaradi nedoseganja soglasja lastnikov večine deležev etažni lastniki ne morejo odločiti glede poslov rednega upravljanja, posel pa je nujen za vzdrževanje stavbe, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da o tem odloči sodišče v nepravdnem postopku (28. člen SZ-1). Za najmanj obdobje enega leta in največ obdobje petih let morajo etažni lastniki sprejeti **načrt vzdrževanja**. V načrtu etažni lastniki določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila in način zagotavljanja sredstev z vplačili v rezervni sklad. Gre za posel rednega upravljanja in je kot tak sprejet z glasovi, ki predstavljajo večino deležev v stavbi. Vsak etažni lastnik ima možnost, da sodišču predlaga, da preveri ustreznost načrta vzdrževanja preko izvedenca (26. člen SZ-1).

Posli ki **presegajo redno upravljanje** predstavljajo spremembe v razmerju med posameznimi in skupnimi deli, ter spremembe pri rabi posameznih ali skupnih delov, vključno z izboljšavami, ki presega redne posle vzdrževanja. Za kakršnokoli odločitev, ki presega redno upravljanje, je potrebno soglasje etažnih lastnikov, če to ni doseženo, pa lahko na predlog večine etažnih lastnikov o poslu odloči nepravdno sodišče (29. člen SZ-1).

Zbor lastnikov predstavlja organ, v okviru katerega etažni lastniki sprejemajo odločitve; skliče ga lahko upravnik (sklicati ga mora vsaj enkrat letno), petina solastniških deležev (etažnih lastnikov) ali **nadzorni odbor**, ki sicer ni nujen po predpisih, njegova funkcija pa je nadzor dela upravnika.

Nadzor nad izvajanjem predpisov v večstanovanjskih stavbah izvaja **stanovanjska inšpekcija**, ki ugotavlja ali je v stavbi omogočena njena normalna raba in zagotovljeno učinkovito upravljanje. Z globo od **400 do 1.200 EUR** se lahko kaznuje etažni lastnik, ki v stanovanju opravlja dejavnosti brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem; ki ne poravnava stroškov upravljanja in drugih stroškov; ki kljub odredbi stanovanjske inšpekcije ne izvede tistih del, ki so potrebna za normalno bivanje; ki ne vzdržuje stanovanja in skupnih delov stavbe ali večstanovanjske stavbe v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih delov ves čas trajanja najema; ki izvrši spremembe v stanovanju v nasprotju s določenimi pravili; ki odda stanovanje brez najemne pogodbe; ki ne sklene pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki ali ne predlaga nepravdnemu sodišču, da to nadomesti z odločbo.

Več o standardih vzdrževanja stavbe si lahko preberete v [Pravilniku](#) o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj.