



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](mailto:gp.mzp@gov.si)  
[www.mzp.gov.si](http://www.mzp.gov.si)

Številka: 092-4/2012

Datum: 25.7.2012

REPUBLIKA SLOVENIJA  
**URAD VLADE ZA KOMUNICIRANJE**

**Zadeva: Predlagam.vladi.si – predlog 3272: Stanovanjski zakon; predlog sprememb v zvezi z upravljanjem večstanovanjskih stavb**

V predlogu 3272- **Stanovanjski zakon; predlog sprememb v zvezi z upravljanjem večstanovanjskih stavb** pobudniki predlagajo, da spremeni in dopolni Stanovanjski zakon v delu, ki se nanaša na upravljanje večstanovanjskih stavb.

Po proučitvi predloga ugotavljamo, da bomo večino predlogov ob pripravi sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona ali novega Stanovanjskega zakona lahko upoštevali, vendar sprememba zakona v letošnjem letu ni predvidena. Nekaterih predlogov pa ne podpiramo, kar utemeljujemo v nadaljevanju.

Ne podpiramo predloga za spremembo 44. člena stanovanjskega zakona, ki določa namensko rabo sredstev rezervnega sklada. Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov, s katerim gospodarji upravnik. Osnovni namen rezervnega sklada je, da so vedno na računu določena sredstva s katerimi je mogoče v tudi v primeru nujnih intervencij in popravil zagotoviti normalno rabo stavbe. Prav zato so v zakonu izrecno določeni nameni, za katere se sme porabiti tako zbrana sredstva. V nasprotnem primeru bi se lahko zgodilo, da bi s soglasjem več kot polovice etažnih lastnikov sredstva rezervnega sklada porabljali denimo tudi za obratovanje stavbe. Ker obratovalne stroške plačujejo najemniki stanovanj, bi se lahko zgodilo, da bi se sredstva lastnikov stanovanj porabljala za plačilo stroškov, za katere so odgovorni najemniki. Hkrati opozarjamo, da je upravnik, ki bi porabil sredstva rezervnega sklada v nasprotju z nameni, ki jih določa 44. člen, sankcioniran, zato mora biti namenska raba sredstev izrecno določena v zakonu.

Tudi glede 50. člena Stanovanjskega zakona menimo, da so pooblastila upravnika dovolj natančno določena, saj lahko etažni lastniki v pogodbi o opravljanju upravniških storitev upravniku določijo tudi druge naloge. Neizvajanje pooblastil upravnika, določenih v 3., 4., 5. in 6. točki 50. člena je sankcionirano in sicer z globo od 5.000€ do 125.000 € za upravnika.

Pobudniki v predlogu za drugačno ureditev 53. člena navajajo, da se v praksi dogaja, da upravniki ne želijo izročiti izvoda pogodbe o opravljanju upravniških storitev. V primeru, da upravnik posameznemu etažnemu lastniku ne bi želel vročiti kopije pogodbe, imajo po veljavnem zakonu etažni lastniki vedno možnost prijave upravnika stanovanjski inšpekciji, ki takšnega upravnika kaznuje. Predvidena globa za kršitev 53.

člena stanovanjskega zakona je od 5.000 € do 125.000 €. Menimo, da je zagrožena  
globa dovolj visoka, zato upravniki ne bodo tvegali prijave stanovanjski inšpekciji in  
bodo etažnim lastnikom, ki to zahtevajo vročili kopijo pogodbe.

S spoštovanjem!

Pripravila:  
Anita Hočevar Frantar  
sekretarka



mag. Tanja BOGATAJ  
NAMESTNICA  
GENERALNEGA DIREKTORJA  
DIREKTORATA ZA PROSTOR

V vednost:  
- liza.poljak@gov.si