



Številka: 352-52/2020/3

Datum: 10.3.2020

Zadeva: Zahtevano soglasje – mnenje

Spoštovani,

v dopisu z dne 10.2.2020 pojasnujete, da je nadzorni odbor stavbe na zboru etažnih lastnikov predlagal, da se za svetovanje temu istemu nadzornemu odboru najame zunanje svetovalca s katerim se podpiše ustrezna pogodba, njegovi stroški pa se delijo na vse etažne lastnike v stavbi. Kot etažnega lastnika vas zanima ali gre v tem primeru za posle rednega upravljanja ali posel, ki presega redno upravljanje in je zanj potrebno soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot 75% solastniških deležev. Navajate, da v Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb za takšen sklep zahtevano soglasje ni eksplicitno navedeno.

Uvodoma pojasnjujemo, da lahko Ministrstvo za okolje in prostor kot pristojno ministrstvo za stanovanjsko področje le neobvezno pojasnjuje določbe zakonov in podzakonskih predpisov iz svoje pristojnosti, ne rešuje pa konkretnih primerov.

Predpostavljamo, da navedeno svetovanje nadzornemu odboru ni zgolj enkratnega temveč dolgoročnega značaja. Iz prejetega dopisa ni mogoče razbrati, kakšna je vloga omenjenega svetovalca in za kakšno pogodbeno razmerje gre (s kom omenjeni zunanji svetovalec podpiše pogodbo). Najem zunanje svetovalca nadzornemu odboru vsekakor predstavlja posebno storitev, za katero v Stanovanjskem zakonu ni pravne podlage. Menimo, da bi lahko bila ta storitev izjemoma opredeljena zgolj v pogodbi o medsebojnih razmerjih (PMR). V skladu z določbami Stvarnopravnega zakonika¹ in Stanovanjskega zakona² (SZ-1) se s PMR lahko uredi tudi način upravljanja skupnih delov stavbe. V skladu z določbami SZ-1 je PMR sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev. V kolikor torej storitev svetovanja ni opredeljena v PMR, po našem mnenju podpis takšne pogodbe z zunanjim svetovalcem zavezuje le tiste, ki so pogodbo podpisali.

Naj dodamo še nekaj pojasnil glede vloge nadzornega odbora po SZ-1. Temeljne določbe glede imenovanja in vloge nadzornega odbora so opredeljene v 25. in 39. členu SZ-1. Če etažni lastniki ne sklenejo drugače, ima nadzorni odbor tri člane in nadzoruje delo upravnika, ki izhaja iz pogodbe o opravljanju upravniških storitev, predlaga predloge sklepov, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine, ter daje

¹ Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02 in 91/13)

² Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19)

pobude upravniku. Če etažni lastniki imenujejo nadzorni odbor, s sklepom imenujejo in razrešijo njegove člane ter določijo čas trajanja njihovega mandata. Člani nadzornega odbora izmed sebe imenujejo predsednika. Nadzorni odbor lahko opravlja izključno naloge, določene v SZ-1 in sicer, nadzoruje delo upravnika, ki izhaja iz pogodbe o opravljanju upravniških storitev, predlaga predloge sklepov, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine, ter daje pobude upravniku. S pogodbo o opravljanju upravniških storitev lahko določi, da mora upravnik pred sklenitvijo pogodbe s tretjo osebo (npr. dobaviteljem/izvajalcem) predlog pogodbe poslati v soglasje etažnim lastnikom ali nadzornemu odboru (57. člen SZ-1). Ravno tako se s pogodbo o opravljanju upravniških storitev lahko določi, da mora upravnik določene pogodbe s tretjo osebo (npr. dobaviteljem/izvajalcem) skleniti z zbiranjem ponudb določenega števila dobaviteljev ali izvajalcev. V tem primeru izbiro najugodnejše ponudbe opravita skupaj upravnik in nadzorni odbor ali predstavnik etažnih lastnikov, ki ga za to imenuje zbor lastnikov (58. člen SZ-1).

Naj poudarimo, da vse odločitve glede upravljanja v večstanovanjski stavbi sprejemajo izključno etažni lastniki ali njihovi morebitni pooblaščenči, a le če imajo zato ustrezno pooblastilo.

Pripravil:
mag. Matija Polajnar
Podsekretar

Anita Hočevar Frantar
VODJA SEKTORJA
ZA STANOVANJA