



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA
Dunajska c. 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 74 00
F: 01 478 74 22
E: gp.mop@gov.si
www.mop.gov.si

Številka: 004-26/2020/65

Datum: 25.5.2020

Dato: ZPN

Gospodarska zbornica Slovenije
Zbornica za poslovanje z nepremičninami
Združenje upravnikov nepremičnin
Boštjan Udovič
Bostjan.udovic@gzs.si

Zadeva: Pobuda za interventne ukrepe na področju upravljanja nepremičnin
- pojasnilo

Spoštovani!

Prejeli smo pobudo Združenja upravnikov nepremičnin za oblikovanje rešitev v tretjem paketu »protikورونا« ukrepov. V pobudi se predlaga črtanje obveznosti upravnika, da vsaj enkrat letno skliče in izvede zbor lastnikov, da se uvede elektronsko odločanje etažnih lastnikov in da država povrne stroške obveznega razkuževanja večstanovanjskih stavb. V zvezi s pobudo vam v nadaljevanju posredujemo naše pojasnilo.

Obveznost upravnika, da v skladu s tretjim odstavkom 36. člena Stanovanjskega zakona skliče in izvede zbor lastnikov bi se lahko opustila le s spremembo Stanovanjskega zakona, ki bi veljala za vse primere višje sile. Namreč, nesklic zbora je sankcioniran in Stanovanjska inšpekcija mora ukrepati v primeru prijave. Žal te obveznosti upravnikom ni mogoče odpustiti na podlagi priporočila ali stališča MOP ali vladnega odloka. Ker se ukrepi vedno bolj rahljajo in ker je že dopuščeno druženje do 50 oseb, v kratkem pa se pričakuje še večje rahljanje ukrepov, bodo upravniki po našem mnenju lahko v večini primerov tudi v letošnjem letu izpeljali zборе lastnikov.

Kar se tiče možnosti elektronskega odločanja etažnih lastnikov, je MOP na svojih spletnih straneh že podal priporočila in pojasnila. Ker v času epidemije sklicevanje zborov etažnih lastnikov ni bilo mogoče, se je lahko soglasje za sprejem predlogov sklepov pridobilo s podpisovanjem listine. Soglasje etažnih lastnikov se lahko pridobi tudi preko sodobnih elektronskih poti, če je taka oblika odločanja dogovorjena v pogodbi z upravnikom. Če pogodbe z upravnikom ne vsebujejo takšnega določila, lahko etažni lastniki kadarkoli o tem sprejmejo ustrezen sklep.

Tretjega predloga, da bi država etažnim lastnikom povrnila stroške za razkuževanje skupnih delov stavbe, žal ne moremo podpreti. Stroški so bili namreč zelo različni glede na lokacijo stavbe in glede na to ali so razkuževanje opravljali sami etažni

lastniki ali pa so razkuževanje preko upravnikov opravljale tretje osebe in njihove višine ni mogoče enoznančno določiti. Poleg tega stroški razkuževanja niso bremenili le lastnikov stanovanj pač pa tudi najemnike, če je šlo za najemno stanovanje. Tako lastniki kot najemniki stanovanj pa so zelo različni (državljeni, pravne osebe, javni lastniki). Zato menimo, da bi povračilo dela stroškov že iz naslova organizacije predstavljalo preveliko in nesorazmerno breme.

S spoštovanjem!

Pripravila:
Anita Hočevar Frantar
vodja Sektorja za stanovanja

Robert Rožac
Državni sekretar