



Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 77 00

F: 01 369 78 32

E: gp.msp@gov.si

www.gov.si

Številka: 352-127/2025-2720-2

Datum: 18. 8. 2025

Zadeva: obračun obratovalnih stroškov po uporabnikih - mnenje

Zaprosili ste nas za mnenje glede obračuna stroškov po številu uporabnikov stanovanj. V dopisu navajate, da so etažni lastniki sprejeli sklep, da naj upravnik na upravni enoti pridobi podatek o številu uporabnikov določenega stanovanja, saj vedo, da v njem prebiva več oseb, kot so sporočili upravniku. Na podlagi sklepa in mnenja informacijske pooblaščenke ste poslali vlogo na upravno enoto, ki vam je posredovala odgovor na naše vprašanje.

Sprašujete, ali lahko na osnovi prejete informacije upravne enote spremenite število uporabnikov v stanovanju in o tem obvestite dobavitelje, ali pa je potrebno s tem dejstvom najprej seznaniti lastnika in najemnika in od njega pridobiti potrditev oz. ravnati skladno z drugim odstavkom 29. člena Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb¹ (v nadaljevanju: Pravilnik).

Zakon o prijavi prebivališča (ZPPreb-1)² določa, da mora vsak prebivalec Republike Slovenije pod določenimi pogoji, ki jih zahteva ta zakon, prijaviti stalno ali začasno prebivališče. V 36. členu zakon določa, da upravna enota upravniku na določenem naslovu na podlagi njegove vloge posreduje podatke o imenu in priimku, letu rojstva ter vrsti prebivališča vseh posameznikov, ki imajo oziroma so imeli prijavljeno stalno ali začasno prebivališče na tem naslovu. Gre torej za uradni podatek, ki ga po našem mnenju, upravnik mora upoštevati pri preverjanju števila uporabnikov.

Glede na navedeno in glede na to, da so vas etažni lastniki sami opozorili na večje število uporabnikov in vas celo s sklepom zavezali, da to preverite menimo, da pri obračunu obratovalnih stroškov upoštevate število uporabnikov, kot vam ga je posredovala upravna enota in o tem le obvestite lastnika in najemnika stanovanja oz. tistega, ki vam je število uporabnikov sporočil na osnovi prvega odstavka 29. člena Pravilnika.

¹ Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11, 85/13 in 52/22)

² Zakon o prijavi prebivališča (Uradni list RS, št. 52/16, 36/21, 3/22 – ZDeb in 62/24 – ZUOPUE)

Če se lastnik ali najemnik ne bosta strinjala s podatki iz uradnih evidenc, oziroma bosta navajala, da je število uporabnikov manjše, bosta morala to urediti bodisi s spremembo prebivališč (stalnih ali začasnih) določenih uporabnikov (če na naslovu ne bivajo več) bodisi z dokazili, da določeni uporabniki stanovanja le-tega ne uporabljajo več ali ga uporabljajo manj kot 15 dni v mesecu. Pri tem je manjše število uporabnikov mogoče upoštevati le, če gre za razloge, ki so navedeni na naši spletni strani, na naslednji povezavi:

<https://www.gov.si teme/upravljanje-v-vecstanovaniskih-stavbah/>

S spoštovanjem,

Pripravila:
Anita Hočever Frantar
sekretarka

Živa Matjašič
generalna direktorica
Direktorata za stanovanja