REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana

T: 01 478 82 00
E: gp.mope@gov.si
www.mop.gov.si

Številka: 352-131/2026-2720-2
Datum: 27. 8. 2026

Zadeva: **Plačilo stroškov servisa gasilnikov iz zbranih sredstev rezervnih skladov – pojasnilo in mnenje**
Zveza: **vaš dopis z dne 9. 7. 2026**

Spoštovani!

V dopisu kot upravnik večstanovanjskih stavb pojasnjujete, da so etažni lastniki v veljavne načrte vzdrževalnih del umestili tudi plačilo stroškov del oziroma storitev za zagotavljanje predpisanih ukrepov varstva pred požarom ter drugih ukrepov za zaščito in reševanje. Po vašem mnenju med sledenje spadajo tudi pregledi ročnih gasilnikov, pridobitev potrdila o njihovi brezhibnosti, servis ročnih gasilnikov, zamenjava dotrajanih z novimi in podobno.
Prejete račune izvajalcev pregleda ročnih gasilnikov ste poravnali iz zbranih sredstev rezervnih skladov posameznih stavb (pod pogojem, da je bilo to uvrščeno v načrt vzdrževalnih del posamezne stavbe, v kateri je bil servis opravljen). Javnim stanovanjskim skladom in ministrstvom, ki imajo oblikovane lastne rezervne sklade, ste posredovali račune in pri postavkah »pregled gasilnikov« je bilo označeno, da gre za porabo sredstev rezervnih skladov. O sprejetem načrtu vzdrževalnih del so bili obveščeni z zapisniki zborov lastnikov posameznih stavb.
Javni stanovanjski skladi in ministrstva so račune zavrnili z obrazložitvijo, da so stroške dolžni poravnati najemniki stanovanj v njihovi lasti. Zavrnitev utemeljujejo z določilom 393. točke Priloge 1 Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj[1] (v nadaljevanju: Pravilnika), ki navaja, da so preglede ročnih gasilnikov dolžni poravnati najemniki njihovih stanovanj.
Po vašem mnenju gre za strošek vzdrževanja, ki ga je dolžan poravnati lastnik, iz zbranih sredstev v lastnem rezervnem skladu, oblikovanem za posamezno stavbo, ne glede na dogovorjeno v najemni pogodbi, saj je bil sprejet veljaven sklep, da se strošek uvrsti v načrt vzdrževalnih del. Zavrnitev računa upravniku z obrazložitvijo, da gre za strošek, ki ga je dolžan plačati najemnik, ni utemeljena. Dodatno to utemeljujete tudi z določbo 17. točke Priloge 3 Pravilnika, ki navaja, da stroški obveznih periodičnih pregledov požarnovarnostnih naprav in gasilske opreme, spadajo med redna vzdrževalna dela manjše vrednosti. Redna vzdrževalna dela manjše vrednosti so umeščena v skoraj vse načrte vzdrževalnih del stavb v vašem upravljanju.

[1] Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 102/25)

V nadaljevanju podajamo pojasnilo in mnenje:

Stroški varstva pred požarom nedvoumno spadajo med stroške vzdrževanja in ne med stroške obratovanja. V skladu z določbami 44. člen Stanovanjskega zakona[2] (v nadaljevanju: SZ-1) je sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti za poravnavo stroškov vzdrževanja, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja kakor tudi za dela, vezana na učinkovitejšo rabo energije, za plačilo izboljšav, nujnih vzdrževalnih del, za odplačevanje v te namene najetih posojil in za zalaganje stroškov izterjave plačil v rezervni sklad.

Če se etažni lastniki v posamezni večstanovanjski stavbi v okviru sprejetja načrta vzdrževanja stavbe odločijo, da se bodo določena dela, povezana z vzdrževanjem stavbe, krila iz sredstev rezervnega sklada, taka odločitev zavezuje **vse etažne lastnike** (tudi tiste, ki imajo skladno z določbo 41. člena SZ-1 pravico oblikovanja rezervnih skladov v okviru svojih namenskih sredstev).

Izjema, da lahko občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev (41. člen SZ-1) in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervne sklade, oblikovane za posamezno stavbo, ne pomeni, da ti etažni lastniki stanovanj niso dolžni ob izstavitvi računa plačati svojega deleža stroška vzdrževanja.

Tudi v primerih, ko posamezni etažni lastniki oblikujejo svoje rezervne sklade, mora upravnik v svojih evidencah voditi točne podatke glede višine rezervnega sklada za stanovanja, katerih lastniki so oblikovali ločene rezervne sklade. Upravnik mora lastnike stanovanj, ki oblikujejo svoje rezervne sklade obvestiti o vseh morebitnih sprejetih sklepih etažnih lastnikov glede načina gospodarjenja s sredstvi rezervnega sklada, ter o morebitnih povišanih vplačilih.
Javni subjekti, lastniki posameznih delov v večstanovanjskih stavbah, morajo pokriti vse stroške v svojem deležu, kadar pride do plačila določenega računa iz sredstev rezervnega sklada.

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 102/25) tako, kot njegov predhodnik[3] opredeljuje tudi obseg vzdrževanja javnih najemnih stanovanj v delu, ki odpade na najemnike, kar je razvidno iz 7. stolpca preglednice št. 1 in 2.

Če v pogodbenem razmerju med upravnikom in etažnimi lastniki ni urejeno drugače, smo mnenja:

- da je upravnik večstanovanjske stavbe dolžan pozvati etažne lastnike, ki imajo oblikovane svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev, k plačilu sorazmernega dela vzdrževalnih del na stavbi;

- v nadaljevanju pa imajo etažni lastniki, ki imajo oblikovane svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev, pravico terjati najemnike javnih najemnih stanovanj, da poleg najemnine plačajo tudi strošek izvedenih vzdrževalnih del, ki skladno z določbami Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 102/25) bremenijo najemnika javnega najemnega stanovanja poleg najemnine.

---

[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, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25)

[3] Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04, 18/11 in 102/25)

Stanovanjski zakon in podzakonski akti ne urejajo podrobneje postopka plačila vzdrževalnih del, ki skladno z določbami Pravilnika o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 102/25) bremenijo najemnika javnega najemnega stanovanja poleg najemnine. Ureditev razmerij v takih primerih prepuščajo pogodbenemu razmerju med upravnikom in etažnimi lastniki (najemodajalci javnih najemnih stanovanj).

S spoštovanjem,

Pripravil:
mag. Matija Polajnar
sekretar

mag. Aša Rogelj
v. d. generalnega direktorja