

Na podlagi drugega odstavka 9. člena Stanovanjskega zakona (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 in 90/21) minister za okolje in prostor izdaja

**P R A V I L N I K**  
**o spremembah in dopolnitvah**  
**Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb**

**1. člen**

V Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13) se naslov oddelka »1. Odločanje z večinskim soglasjem (več kot 50% soglasje)« in 2. člen črta.

**2. člen**

V 4. členu se v tretjem odstavku za besedo »deski« črta pika in doda besedilo »ali na mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom.«.

**3. člen**

V 7. členu se v drugem odstavku za besedo »je« doda besedilo »navedba vzdrževalnih del, ki se bodo opravila,«. V istem stavku se beseda »ovrednotenje« nadomesti z besedo »ocena«, za besedo »realizacijo« se doda besedilo »načrtovanih del za stavbo in za posameznega etažnega lastnika«.

**4. člen**

V 10. členu se v četrtem odstavku v prvem stavku za besedo »listine« črta pika in doda besedilo »ali elektronskim glasovanjem.«. V drugem stavku četrtega odstavka se za besedo »listine« doda besedilo »ali elektronsko glasovanje« in za številko »35« doda besedilo »in 35.a«

**5. člen**

V 11. členu se v drugem odstavku za besedo »podpisati« doda besedilo »ali zavrniti«.

V četrtem odstavku se beseda »zavrnitvi« nadomesti z besedilom »prejetju zavrnitve«

V petem odstavku se besedilo »s postopkom uresničevanja sprejetih sklepov, navedenih« nadomesti z besedilom »izvajati sprejete sklepe navedene«, beseda »takrat« se nadomesti z besedama »po tem«.

## **6. člen**

V 12. členu se črtata drugi in tretji odstavek. Dosedanji četrti odstavek postane drugi odstavek.

## **7. člen**

Doda se nov 12.a člen, ki se glasi:

»12.a člen

(elektronsko glasovanje)

(1) Lastnik potrjuje istovetnost pri elektronskem glasovanju z uporabo digitalnega potrdila, mobilne identitete ali na drug način, ki omogoča preveritev identifikacije lastnika.

(2) Kadar lastniki o predlogih sklepov odločajo z elektronskih glasovanjem, se lahko elektronsko glasovanje dopolnjuje s podpisovanjem listine, pri čemer posamezni lastnik lahko o posameznem sklepu odloča le na enega od možnih načinov.«.

## **8. člen**

Naslov oddelka »2. Odločanje z več kot tričetrtinskim soglasjem (več kot 75% soglasje)« ter 13. člen se črta.

## **9. člen**

Naslov oddelka »3. Odločanje s soglasjem vseh lastnikov (100% soglasje)« ter 14. člen se črta.

Naslov oddelka »4. Odločanje v primeru solastništva in po pooblastilu« se črta.

## **10. člen**

V 18. členu se za besedo »kopira« črta pika in doda besedilo »ali skenira.«.

## **11. člen**

V 26. členu se v drugi alineji za besedo »dezinfekcije« doda besedilo »razkuževanja in«.

## **12. člen**

V 27. členu se za četrtim odstavkom doda nov peti odstavek, ki se glasi:

»(5) Za vgradnjo individualne merilne naprave v posamezni enoti lastnik ne potrebuje soglasja ostalih lastnikov.«.

Dosedanji peti, šesti in sedmi odstavek se preštevilčijo kot šesti, sedmi in osmi odstavek.

### **13. člen**

V 29. členu se v drugem odstavku črta beseda »dvakrat«.

V petem odstavku se za besedo »deski« črta pika in doda besedilo »ali na mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom.«.

KONČNA DOLOČBA

### **14. člen**

(začetek veljavnosti)

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije

Št. 007-89/2022

Ljubljana, 24. februarja 2022

EVA 2022-2550-0038

Mag. Andrej Vizjak  
minister  
za okolje in prostor

## **O b r a z l o ž i t e v**

### **Splošno**

Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13; v nadaljevanju: Pravilnik) spreminjamo v prvi vrsti zaradi uskladitve z novelo Stanovanjskega zakona (Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, Uradni list RS, št. 90/21; v nadaljevanju: SZ-1E). V ta namen se bo pravilnik tudi prečistil, pri čemer se bo vsebina, ki jo že ureja Stanovanjski zakon črtala iz pravilnika v izogib podvajanju. Nekaj drugih manjših dopolnitev in sprememb je posledica prakse na področju upravljanja, ki zahteva jasne določbe v Pravilniku.

### **Podrobnejše**

V izogib podvajanju vsebine, ki jo že ureja Stanovanjski zakon se v I. poglavju pravilnika (Posli upravljanja) črtajo člani, ki taksativno naštevajo posle upravljanja večstanovanjske stavbe. Tako se črta 2. člen Pravilnika saj omenjeno vsebino po novem ureja Stanovanjski zakon v 25. ter predvsem 25. a členu, kjer so taksativno naštetih najpogostejši posli v zvezi z rednim upravljanjem večstanovanjske stavbe.

4. člen Pravilnika se v tretjem odstavku dopolnjuje glede načina obveščanja upravnika v primeru ko upravnik odpove pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Tako mora upravnik obvestilo o odpovedi objaviti na oglasni deski ali na mestu dostopnem vsem etažnim lastnikom. Sprememba je posledica uskladitve z določbami SZ-1E.

V 7. členu Pravilnika se v drugem odstavku dopolnjuje vsebina načrta vzdrževanja in sicer z zahtevo, da se ocena potrebnih sredstev za realizacijo načrtovanih del opredeli tako za stavbo kot tudi za posameznega etažnega lastnika.

10. člen Pravilnika se v četrtem odstavku dopolnjuje z možnostjo elektronskega glasovanja, ki jo je uvedla novela SZ-1E.

S spremembami v 11. členu Pravilnika se jasneje določa postopek potrditve oziroma zavrnitve zapisnika. Sprememba je posledica številnih mnenj, ki smo jih na ministrstvu podajali v zvezi z omenjenim področjem.

V 12. členu Pravilnika se drugi in tretji odstavek črtata, saj omenjeno vsebino po novem ureja celovito 35. člen Stanovanjskega zakona.

Z novim 12. a členom Pravilnika se podrobneje določajo pogoji za elektronsko glasovanje. Ravno tako se podrobneje pojasnjujejo določbe Stanovanjskega zakona glede dopolnjevanja elektronskega glasovanja s podpisovanjem listine.

Črtata se 13. in 14. člen Pravilnika saj omenjeno vsebino po novem celovito ureja Stanovanjski zakon v 29. členu.

V 18. členu Pravilnika se poleg kopiranja listin dodaja tudi možnost skeniranja vsebine listin v postopku vpogleda v listne.

26. člen Pravilnika se dopolnjuje z taksativnim navajanjem stroškov razkuževanja, ki se delijo glede na število posameznih enot stavbe. Omenjena sprememba je predvsem posledica obveznega razkuževanja skupnih delov in nameščanja razkužil

na skupnih delih z namenom preprečevanja širjenja okužb z novim koronavirusom. Delitev stroškov razkuževanja po številu posameznih enot stavbe sledi mnenjem in pojasnilom, ki jih je ministrstvo podalo v zadnjih dveh letih.

Etažni lastnik ima pravico vgraditi individualno merilno napravo za merjenje porabe vode. V 27. členu Pravilnika se dodaja novi peti odstavek, ki določa, da za vgradnjo individualne merilne naprave v posamezni enoti (za merjenje porabe vode) lastnik ne potrebuje soglasja ostalih lastnikov.

V 29. členu Pravilnika se skladno s sodno prakso<sup>1</sup> črta »kazenska« določba glede števila uporabnikov posamezne enote. V kolikor lastniki ali najemniki upravniku ne sporočijo števila uporabnikov oziroma povečanja števila uporabnikov posamezne enote pravočasno ali mu števila sploh ne sporočijo, upravnik upošteva, kot da to posamezno enoto uporablja toliko oseb, kot se šteje za primerno skladno s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04 in 62/06), pri čemer se upošteva površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine.

Zaradi uskladitve z novelo SZ-1E se dodaja možnost, da se seznam posameznih enot s številom uporabnikov obesi bodisi na oglasni deski bodisi na mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom.

---

<sup>1</sup> Npr. Višje sodišče v Ljubljani v sodbi I Cp 2949/2014