

## **Odločanje lastnikov v večstanovanjskih stavbah**

V večstanovanjskih stavbah lastniki sprejemamo različne odločitve: takšne, ki sodijo med t.i. posle rednega upravljanja, kot je npr. obnova ali popravilo strehe, in takšne, ki redno upravljanje presega, kot je npr. prodaja skupnega dela stavbe.

### **Kdaj je potrebno soglasje lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev**

O poslih rednega upravljanja lastniki odločamo na zboru lastnikov ali s podpisovanjem listine in sicer tako, da je za odločitev potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Stanovanjski zakon med redno upravljanje uvršča obratovanje in vzdrževanje stavb, določitev ter razrešitev upravnika in nadzornega odbora stavbe ter oddajanje skupnih delov v najem. S soglasjem večine torej odločamo o zadevah, ki so potrebne za normalno bivanje v stavbi, kot je npr. sprejem hišnega reda, zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele stavbe in za posamezne dele stavbe, o varstvu pred požarom in drugih ukrepih za zaščito in reševanje, o čiščenju skupnih prostorov ipd. Ena pomembnejših odločitev, o kateri odločamo lastniki s soglasjem večine, je sprejem načrta vzdrževanja stavbe. Lastniki skladno s standardi vzdrževanja sklepamo in odločamo o izvrševanju poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen stavbe kot celote. Ob sprejemanju načrta vzdrževanja stavbe lastniki odločamo tudi o zagotavljanju virov sredstev, s katerimi bodo v načrtu sprejeta vzdrževalna dela, plačana. To pa pomeni, da hkrati s sprejemom načrta vzdrževanja s soglasjem večine odločamo tudi o povišanju sredstev rezervnega sklada nad minimalno določenim prispevkom.

### **Odločanje na prvem in na ponovljenem zboru lastnikov**

Vse prej naštetе odločitve sprejemamo na zboru lastnikov. Zbor lastnikov pa lahko veljavno odloča le, če je na njem prisotna večina, ki je v skladu z zakonom potrebna za odločanje. O poslih rednega upravljanja lahko zbor lastnikov odloča, če je na njem prisotna več kot polovica lastnikov, glede na njihove solastniške deleže. Posamična odločitev na veljavno sklicanem zboru lastnikov pa je sprejeta, če se o njej strinja več kot polovica lastnikov glede na njihove solastniške deleže. Na zboru lastnikov je torej potrebno ugotavljati rezultate glasovanja lastnikov za vsak posamezen sklep. Če bo na prvem sklicu zbora prisotnih 51% lastnikov in bodo odločali, ali naj oddajo hišniško stanovanje, pa se s takim sklepom ne bodo strinjali lastniki, katerih delež presega npr. 3%, tak sklep ne bo sprejet, saj za njegovo sprejetje ni zadostnega soglasja lastnikov.

Če prvi sklic zbora lastnikov ni sklepčen, lastniki na takem zboru lastnikov, ne morejo odločati o predlaganih sklepih. Lahko se pa z večino prisotnih na sicer nesklepčnem zboru odločijo, da upravnik v roku največ 14 dni skliče ponovljeni zbor lastnikov. Ponovljenega zbora lastnikov ni mogoče sklicati na isti dan, kot je bil sklican prvi zbor lastnikov. Pomembno pa je vedeti, da na ponovljenem zboru lastnikov odločamo z večino prisotnih lastnikov po solastniških deležih. Teoretično lahko torej o vsem odloča en sam lastnik, vendar s pomembnim pridržkom in sicer, da se na ponovljenem zboru lahko odloča zgolj o tistih sklepih, ki so bili navedeni v vabilu za sklic ponovljenega zbora in ki se nanašajo na redno upravljanje. Na ponovljenem zboru ni mogoče odločati o ničemer, kar ni bilo kot predlog sklepa navedeno v vabilu na ponovljeni zbor in o ničemer, kar presega posel rednega upravljanja.

## **Kdaj je potrebno soglasje več kot 75% lastnikov**

Z več kot s tričetrtskim soglasjem odločamo lastniki o poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja. Zakon pravi, da so to takšne izboljšave, ki niso potrebne za vzdrževanje, ampak pomenijo vgraditev novih naprav, opreme ali instalacij ali njihovo nadomestitev pred potekom pričakovane dobe trajanja. Pri tem je pomembno, da takšna izboljšava ne ovira izvrševanja lastninske pravice etažnih lastnikov in da zaradi nje ni ogrožena požarna varnost. V praksi to pomeni npr. namestitev klimatskih naprav na skupne dele stavbe, prenovo kurilnice ali toplotne postaje, kadar gre za prehod na drug energent, vgradnjo toplotne izolacije ali materialov, ki se vgrajujejo zaradi učinkovitejše rabe energije, namestitev zapornic na pripadajočih zemljiščih lastnikov ipd.

Z več kot tričetrtskim soglasjem lastniki odločamo tudi o sklenitvi pogodbe o medsebojnih razmerjih (če je takšna pogodba smiselna) in o soglasju za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja. Lastnik, ki želi v delu stanovanja opravljati dejavnost, mora za to pridobiti soglasje več kot treh četrth lastnikov, vključujoč soglasja tistih lastnikov, katerih zidovi ali stropovi mejijo na stanovanjsko enoto, v delu katere naj bi se opravljala dovoljena dejavnost. Pri tem je pomembno vedeti, da Stanovanjski zakon ne ureja in ne dopušča opravljanje dejavnosti v celem stanovanju, saj bi šlo v takem primeru za spremembo namembnosti prostora. Z več kot tričetrtskim soglasjem lastniki odločamo tudi o zavarovanju objekta.

O vseh teh odločitvah se lahko odločamo na zboru lastnikov, na katerem pa mora biti prisotna vsaj večina, potrebna za odločanje (tj. več kot tri četrthine). Ne moremo pa o tem odločati na ponovljenem zboru lastnikov, saj ne gre za redno upravljanje. Ker pa se zborov lastnikov v realnosti redko udeleži zadostna večina, zakon omogoča, da lastniki odločamo tudi s podpisovanjem listine. To velja tako za odločitve rednega upravljanja, kot za tiste, ki presegajo redno upravljanje.

## **O čem se moramo strinjati vsi lastniki**

Soglasje vseh lastnikov v stavbi je potrebno predvsem pri vprašanjih oz. odločitvah, ki posegajo v lastninsko pravico. Najpogosteje se s tem srečamo, ko se odločamo o prodaji hišniškega stanovanja ali drugega skupnega dela. Za to je potrebno soglasje vseh solastnikov, saj gre za spremembo razmerja med skupnimi in posameznimi deli stavbe. Soglasje vseh lastnikov potrebujemo tudi v zvezi s spremembo namembnosti posameznega stanovanja in za izvedbo izboljšav, pri katerih je potrebno gradbeno dovoljenje. Prav tako se moramo vsi strinjati o morebitni spremembi rabe skupnih delov ali o spremembi solastniških deležev na stavbi in o določitvi posebnih skupnih delov. Poleg teh vprašanj pa je soglasje vseh lastnikov potrebno tudi za najem kredita v breme rezervnega sklada stavbe.

Dejan Papež

Direktor

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami