

## Zbor lastnikov

Glasovanje na zboru lastnikov večstanovanjske stavbe je eden od načinov, kako lahko lastniki odločajo o poslih rednega upravljanja stavbe. Drugi način je podpisovanje listine. Vendar pa se je pomembno zavedati, da je zbor lastnikov stavbe namenjen prav temu, da si lastniki na organiziran in voden način izmenjajo stališča glede skupnih zadev stavbe in da v zvezi z upravljanjem stavbe sprejmejo nujne in potrebne odločitve. Na žalost se zbori lastnikov včasih namesto konstruktivnega sprejemanja odločitev sprevržejo v poligon za medsebojna obračunavanja med lastniki ali med upravnikom in lastniki. Izvedba zbora terja od upravnika in od etažnih lastnikov predhodno pripravo, ki je osnova za uspešen potek zbora. Žal pa številne večstanovanjske stavbe nimajo niti ustreznih prostorov, ki bi omogočali primerno izvedbo in vodenje zbora lastnikov.

## Organizacija zbora lastnikov

Upravnik je dolžan sklicati in izvesti zbor lastnikov najmanj enkrat letno. Zbor lastnikov je namenjen etažnim lastnikom. Odgovoren odnos do lastnine pomeni, da se lastniki zavedamo svojih pravic in dolžnosti in da pri upravljanju stavbe konstruktivno sodelujemo tudi s tem, da se zborov lastnikov udeležujemo. Interese, poglede in zahteve včasih tudi nekaj deset lastnikov je zelo težko usklajevati, zato je za uspešen potek zbora lastnikov nujno, da se tako upravnik kot tudi lastniki na zbor pripravijo.

Kdo je lahko sklicatelj zbora lastnikov in na kakšen način je zbor potrebno sklicati ter ga voditi, določajo zakonski predpisi. Vsak organiziran sestanek, kar bi moral biti tudi zbor lastnikov, je potrebno sklicati pravočasno in na dogovorjen način, to pa pomeni s pisnim vabilom v hišni predalčnik in z objavo na oglasni deski vsaj štirinajst dni pred zborom. Kot vsako vabilo na sestanek mora tudi vabilo na zbor vsebovati dan in uro zbora, predviden dnevni red in predlog sklepov, o katerih bo zbor predvidoma odločal. Skrbna priprava predlogov sklepov etažnim lastnikom in njihova obrazložitev bo bistveno pripomogla k uspešni izvedbi zbora. Ob kakovostnih pripravah je vodenje zbora bistveno lažje za upravnika, hkrati pa tudi lastnikom omogoča kompetentno odločanje o vprašanjih, ki presegajo laična vedenja in znanja posameznikov, se pa nanašajo na večstanovanjsko stavbo. Upravnik mora biti s svojim znanjem, veščinami in pristojnostmi sposoben lastnikom predstaviti in ponuditi ustrezne podlage za odločanje. Zato bi morali imeti upravniki in etažni lastniki skupen cilj in sicer, da zbor lastnikov konstruktivno razpravlja o vnaprej predvidenih vprašanjih (vabilo). Ne bi se smelo dogajati, da se zbori lastnikov izrodijo v nekonstruktivna dokazovanja moči posameznikov, skupin posameznikov pa tudi upravnikov. Upravnik je dolžan zbor lastnikov voditi, za kar potrebuje tudi večšine nastopanja in vodenja, lastniki pa so dolžni to spoštovati in upravniku, v lastnem interesu, omogočiti vodenje zbora lastnikov.

## Odločanje na zboru lastnikov

Zakon postavlja nekaj pravil, kako sklicati zbor lastnikov, da je omogočena čim večja udeležba lastnikov na zboru. Na kratko, upravnik mora zbor sklicati na tak način, da se ga lahko udeleži čim več lastnikov. To določilo si lahko različno razlagamo, vendar pa v praksi to običajno pomeni, da se zbor lastnikov sklicuje praviloma v popoldanskih ali zgodnjih večernih urah, saj se pričakuje, da večina lastnikov takrat ni več v službi, da se zborov ne sklicuje v času šolskih počitnic, ko so številni lastniki na dopustih, da se jih npr. ne sklicuje tik pred prazniki in vikendi ipd. Praviloma se zbor opravi v večstanovanjski stavbi ali v drugem primernem prostoru v njeni neposredni bližini, kar naj bi lastnikom olajšalo prihod na zbor. Navedeno

kaže na namen zakonodajnih rešitev, da se lastnikom zagotovi možnost sodelovanja pri upravljanju stavbe in sprejemanju odločitev, ki so jih kot etažni lastniki dolžni sprejemati oz. se jim podrediti, če pri njihovem sprejemanju ne želijo sodelovati. Zbor lastnikov veljavno odloča, če je na seji zbor prisotna večina, ki se v skladu z zakonom zahteva za odločanje. Kadar gre za odločitve rednega upravljanja, zbor lahko odloča in je sklepčen, če je na njem prisotna večina (več kot 50 %) etažnih lastnikov glede na solastniške deleže. Kadar pa lastniki na zboru odločajo o poslih, za katere je potrebno večje soglasje (npr. izboljšave, ki ne štejejo za vzdrževanje in za katere ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja, pomenijo pa vgraditev novih naprav ali spremenjena lastninska razmerja) lahko zbor odloča in je sklepčen, če je na njem prisotnih več kot tri četrtine ali celo 100 % etažnih lastnikov glede na solastniške deleže.

Če je zbor lastnikov nesklepčen, ker na njem ni prisotna potrebna večina, in zato ne more veljavno odločati, se lahko zbor z večino prisotnih lastnikov odloči, da naj upravnik skliče ponovljeni zbor v roku največ štirinajstih dni. V takšnem primeru mora upravnik v roku štirinajstih dni sklicati nov zbor lastnikov z novim vabilom, ki ga mora prav tako štirinajst dni pred datumom zбора vročiti lastnikom na enak način kot vabilo na prvi zbor. Vabilo mora vsebovati tudi opozorilo, da bo zbor lastnikov na ponovljenem zasedanju sklepal z večino prisotnih lastnikov po solastniških deležih. Popolnoma nepravilno je, če se ponovljeni zbor lastnikov skliče uro za tem, ko prvi sklic zbor lastnikov ni sklepčen. Tega zakon ne dopušča in odločitve, sprejete na tako nepravilno sklicanem zboru lastnikov, so lahko vprašljive. Na ponovljenem zboru lastnikov namreč odločajo samo prisotni lastniki z večino po deležih, pri čemer je pomembno vedeti, da ponovljeni zbor lastnikov lahko odloča le o poslih rednega upravljanja in zgolj o tistih predlogih sklepov, ki so bili navedeni v vabilu za sklic ponovljenega zboru. Lastniki na ponovljenem zboru torej ne morejo odločati o poslih, za katere je potrebno njihovo tričetrtinsko soglasje in o ničemer s področja rednega upravljanja, kar ni bilo vsebovano kot predlog sklepa v vabilu na ponovljeni zbor (ne morejo npr. odločati o oddaji skupnih delov v najem, če tega predloga ni bilo na vabilu).

Upravniki v svoji poslovni praksi izvedbo ponovljenega zboru lastnikov pogosto zaračunavajo etažnim lastnikom. Njihovo upravičenje do obračuna tega stroška je odvisno od dogovora, sklenjenega z upravnikom v medsebojni pogodbi. Brez dvoma upravnikom s pripravo in izvedbo zboru lastnikov, prvega, ponovljenega ali dodatnega, nastajajo stroški. Zato je priporočljivo, da se lastniki in upravnik o tem dogovorijo, preden bi kritje tega stroška morda postalo vir medsebojnega nezadovoljstva.

#### Zapisnik zboru lastnikov

O vsakem sestanku vodimo zapisnike in tako je tudi upravnik dolžan na zboru lastnikov voditi zapisnik ter ga v tridesetih dneh po zboru posredovati vsakemu etažnemu lastniku. Zapisnik mora vsebovati podatke o kraju in času zboru, podpisno listo etažnih lastnikov s podpisi (da je moč preveriti sklepčnost), predloge sklepov, o katerih se je na zboru glasovalo, in rezultate glasovanja. Zapisnik mora odražati dejansko sprejete sklepe na zboru lastnikov. Zapisnik zboru lastnikov je namreč tudi dokument, ki predstavlja podlago za nadaljnje delo upravnika (izvedba sprejetih sklepov). Zapisnik mora biti enoumen in razumljiv, da ne zbuja dilem, o čem in kako so lastniki odločali. Najprimerneje je, da se zapisnik zboru vodi in prebere na zboru lastnikov, pri tem pa lahko takrat zapisnik s sprejetimi sklepi podpišeta tudi dva overovitelja, ki ju izmed sebe izberejo etažni lastniki. Na ta način se je najlažje izogniti naknadnim nesoglasjem v razumevanju tega, kaj je bilo dogovorjeno na zboru lastnikov.

Dejan Papež

Direktor

GZS-Zbornica za poslovanje z nepremičninami