



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR**

SLUŽBA ZA ODNOS Z JAVNOSTMI

Dunajska cesta 47, 1000 Ljubljana

T: 01 478 73 63

F: 01 478 74 25

E: pr.mop@gov.si

www.mop.gov.si

UKOM  
[predlagam.vladi@gov.si](mailto:predlagam.vladi@gov.si)

Številka: 092-297/2015/1

Datum: 26. 11. 2015

**Zadeva: Predlog 7070-- 297: Sprememba zakona o upravnikih**

**Zveza: e-pošta, z dne 19. 11. 2015**

Spoštovani,

v nadaljevanju vam posredujemo odgovor na predlog 7070 -297.

*Sedanji zakon o upravnikih se je pokazal, da je zelo slab. upravniki namreč v večini ne opravljajo pošteno in transparentno svojega poslanstva. delujejo precej neodgovorno in ne upoštevajo mnenja etažnih lastnikov, ter delujejo samovoljno in na škodo stanovalcev ter v škodo etažne lastnine. večino odločitev sprejemajo samovoljno in brez soglasja etažnih lastnikov. večino tudi ne izbirajo najugodnejše izvajalce storitev, ter nikakor ne upoštevajo mnenja etažnih lastnikov. Zato predlagam, da se ta zakon spremeni ,da bodo imeli etažni lastniki več pravice odločanja in soudeležbe pri vseh naročilih. predlagam tudi, da se na enostavnejši način da odpoved upravnikom ,kateri ne izpolnijo pričakovanja etažnih lastnikov (ne delujejo transparentno,delujejo v škodo etažni lastnini,se vedejo arogantno,ignorirajo etažne lastnike,...).*

**KOMENTARJI**

Komentarje k predlogu najdete na: <http://www.predlagam.vladi.si/webroot/idea/view/7070>

**ODGOVOR**

V RS ne poznamo zakona o upravnikih. Materijo urejata Stvarnopravni zakonik in Stanovanjski zakon ter tudi druga relevantna zakonodaja. Vsebina veljavnega Stanovanjskega zakona ne daje podlag za kakršno koli samovoljo upravnikov, saj so upravniki pooblaščenca etažnih lastnikov in morajo izvajati sklepe etažnih lastnikov ter pri svojem delu upoštevati interese etažnih lastnikov. Etažni lastniki prosto izberejo upravnika na trgu in z njim sklenejo pogodbo, v kateri med drugim določijo pooblastila upravnika in njegove dolžnosti, ceno upravljanja in čas, za katerega je pogodba sklenjena.

V javni razpravi je predlog sprememb in dopolnitev stanovanjskega zakona, ki sledi cilju nadgradnje področja upravljanja v smislu večje transparentnosti in večjega nadzora s strani inšpekcijskih služb.

Predvideva se ločene račune rezervnih skladov in sicer za vsako stavbo posebej, prav tako bo upravnik dolžan za vsako stavbo posebej odpreti transakcijski račun za sredstva obratovanja in vzdrževanja, hkrati pa bo moral upravnik za vsakega etažnega lastnika voditi ločeno knjigovodsko evidenco.

Nadzornim odborom etažnih lastnikov bo dana pravna podlaga, na osnovi katere bodo lahko vpogledali v vse pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami glede poslov obratovanja in vzdrževanja.

Poenostavlja se tudi vpis v register upravnikov, s čimer se bo preprečilo dvojne položnice.

Kar se tiče odpovedi pogodbe o opravljanju upravniških storitev pa že veljavni zakon določa, da lahko etažni lastniki kadarkoli, brez navedbe razlogov, pogodbo odpovedo z devetdeset dnevnim odpovednim rokom. Če pa upravnik krši pogodbo ali določila zakona, mu etažni lastniki lahko odpovedo pogodbo brez odpovednega roka. Za odpoved pogodbe zadošča, enako kot za sklenitev, soglasje več kot 50% etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže.

Predlog zakona tudi širi pooblastila stanovanjske inšpekcije, ki bo tako učinkoviteje nadzirala izvajanje zakona.

S spoštovanjem,

Ministrstvo za okolje in prostor