



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR**

SLUŽBA ZA ODNOS Z JAVNOSTMI

Dunajska cesta 48, 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:  
Datum: 18. 12. 2015

**Zadeva: Predlog 7076 - 298\_ dopolnitev Stanovanjskega zakona\_**  
Zveza: e-pošta, z dne 1. 12. 2015 (092-298/2015/1)

Spoštovani,

v nadaljevanju vam posredujemo odgovor na predlog **7076 – 298**.

*Rezervni skladi večstanovanjskih hiš so izpostavljeni neupravičeni rabi s strani upravnikov teh stavb. O delih, ki se bodo financirala iz rezervnega sklada odloča zbor lastnikov. Vsak zbor lastnikov ima svoj (najmanj) tričlanski nadzorni odbor. Udeležba člana (članov) tega nadzornega odbora pri obremenitvi računa rezervnega sklada bi upravniku onemogočil svojevoljno uporabo teh sredstev.*

*Nadzorni odbor bi bil udeležen kot podpisnik plačilnega naloga (kar še vedno ne preprečuje zlorabe s strani upravnika). Če upravnik oddaja plačilne naloge fizično na banki, bi bila prisotnost člana nadzornega odbora dovolj dobra zaščita. (s tem, da oba dokažeta svojo legitimnost z osebnim dokumentom in tudi dobila vsak svoje potrdilo o transakciji -datum, naslovnik, znesek). V primeru, da upravnik posluje preko spletne banke, je zadeva precej bolj komplicirana. Račun rezervnega sklada bi moral imeti neko varovalko: transakcija izplačila bi se lahko izvedla šele po potrditvi: na nek način bi pooblaščen zastopnik lastnikov dobil obvestilo o zahtevani transakciji. ki bi jo potrdil. Za to bi bila verjetno potrebna dodatna programska računalniška oprema.*

*Se opravičujem, zadeva ni domišljena, ker imam premalo informacij o tem, kako poteka poslovanje upravnikov z banko. Vsekakor pa se mi zdi, da bi bilo potrebno v postopke črpanja rezervnega sklada neposredno vključiti tudi lastnike, ki polnijo ta sklad.*

#### **KOMENTARJI**

Komentarje k predlogu najdete na: <http://www.predlagam.vladi.si/webroot/idea/view/7076>

#### **ODGOVOR**

Veljavni Stanovanjski zakon, sprejet v letu 2003, je v zvezi z rezervnim skladom vpeljal kar nekaj varovalk. Med drugim, v 44. Členu, natančno določa za katere namene se smejo porabiti sredstva rezervnega sklada. Upravnik, ki bi sredstva porabil v nasprotju s citiranim določilom, bi

storil prekršek, za kar je zagrožena globa. Prav tako se upravnik ne more samovoljno odločiti, kdaj in za katera opravljena dela bo porabil sredstva rezervnega sklada, pač pa je za vse podlaga sprejet sklep etažnih lastnikov ali načrt vzdrževanja, ki pa ga prav tako sprejmejo etažni lastniki.

**Da bi upravniku preprečili morebiten nepooblaščen dvig sredstev rezervnega sklada, zakon že sedaj predpisuje (tretji odstavek 43. člena), da lahko etažni lastniki v pogodbi o opravljanju upravniških storitev določijo enega od etažnih lastnikov (lahko tudi člana nadzornega odbora), ki bo skupaj z upravnikom pooblaščen za dvig sredstev, tako da jih upravnik sam ne bo mogel dvigovati.** Nadzor nad delom upravnika sicer v skladu s pogodbo o opravljanju upravniških storitev izvajajo sami etažni lastniki, ki lahko imenujejo tudi nadzorni odbor. Vsak etažni lastnik lahko zahteva od upravnika, da poroča o stanju sredstev rezervnega sklada. Stanovanjski zakon v 66. členu določa, da mora upravnik vsakemu etažnemu lastniku mesečno izstaviti obračun stroškov, med drugim tudi stanje rezervnega sklada za stavbo. 65. člen pa zavezuje upravnika, da vsakemu etažnemu lastniku enkrat mesečno omogoči vpogled v pogodbe, knjigovodske listine in v stanje rezervnega sklada večstanovanjske stavbe. Če upravnik krši navedeni določbi, lahko stanovanjski inšpektor zoper njega sproži prekrškovni postopek.

**Glede na vse navedeno ni potrebno dopolnjevati stanovanjske zakonodaje, etažni lastniki morajo le uporabiti določila veljavnega zakona, ki jim omogočajo nadzor in odločanje o porabi sredstev rezervnega sklada.**

**Upravniki po večini poslujejo preko spletne banke in sami zagotavljajo programsko računalniško opremo, zato se morajo etažni lastniki s svojim izbranim upravnikom sami dogovoriti, kako se bodo izvajale transakcije, oziroma kako se bo ob tem zagotovila potrditev plačila s strani pooblaščenega etažnega lastnika.**

S spoštovanjem,

Ministrstvo za okolje in prostor