

UNIVERZA NA PRIMORSKEM  
FAKULTETA ZA MANAGEMENT KOPER

Zaključna projektna naloga

REZERVNI SKLAD VEČSTANOVANJSKIH  
OBJEKTOV

Petar Holub



## POVZETEK

Diplomska naloga opredeljuje teoretične značilnosti rezervnega sklada, ki ga določa Stvarnopravni zakonik (v nadaljevanju »SPZ«) (SPZ, Uradni list (v nadaljevanju Ur. l.) Republika Slovenija (v nadaljevanju RS), št. 87/2002) in novi stanovanjski zakon (Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (v nadaljevanju »SZ-1«), Ur. l. RS, št. 69/2003) ter uvaja kritje bodočih stroškov rednega upravljanja. Namen naloge je analizirati in ugotoviti pozitivne in negativne lastnosti rezervnega sklada za vzdrževanje in ohranjanje vrednosti etažne lastnine. Problematiko rezervnega sklada obravnavamo na osnovi dejanskih situacij na terenu in na osnovi izkušenj pri opravljanju dejavnosti upravnika v objektih. Smoter naloge je olajšati ljudem razumevanje navedenih določil zakonskih predpisov, kar bi spremenilo njihovo sedanje stališče do obravnavanih problemov. Cilj naloge je s teoretičnega vidika prikazati rezervni sklad v pravi luči. Naloga se ne bo ukvarjala s presojo, ali je rezervni sklad potreben ali ne. Delovanje rezervnega sklada bomo prikazali na osnovi obravnave konkretnega primera.

*Ključne besede:* stvarnopravni zakon, stanovanjski zakon (v nadaljevanju SZ), rezervni sklad, stanovanjski objekt, etažni lastniki, upravljanje, upravnik, najemnik

## SUMMARY

This final thesis determines the theoretical characteristics of the reserve fund which is defined by the Law of Property Code (SPZ, Official Gazette of the RS, No. 87/2002) and by the new housing law (SZ-1, Official Gazette of the RS, No. 69/2003). It also introduces the coverage of expenses for a regular management. The purpose of the thesis is to analyze and establish the positive and negative characteristics of the reserve fund, in order to maintain and preserve the value of a storeyed property. The discussion of the reserve fund topics is based on the actual fieldwork situation and on the experiences gained as managers of such properties. The goal of this thesis is to alleviate the understanding of the quoted regulations, which would result in a change of view on the discussed topics. The aim of the thesis is to expose the true nature of the reserve fund. The thesis will not discuss the opinion of whether the reserve fund is necessary or not. We will demonstrate how the reserve fund functions based on a concrete example.

*Key words:* Law of Property Code, housing law, reserve fund, housing object, storey proprietors, management, manager, tenant

**UDK:** 332.89(0343.2)



## VSEBINA

<b>1</b>	<b>Uvod .....</b>	<b>1</b>
1.1	Namen in cilji naloge in osnovne trditve.....	1
1.2	Uporabljene metode raziskave .....	2
<b>2</b>	<b>Vzdrževanje večstanovanjskih objektov iz naslova rezervnega sklada.....</b>	<b>3</b>
2.1	Rezervni sklad .....	3
2.2	Etažna lastnina.....	5
2.3	Upravljanje večstanovanjskih objektov v Sloveniji .....	6
2.4	Upravljanje večstanovanjskih objektov v Hrvaški in Italiji .....	7
2.5	Stanovanjska politika in njen razvoj .....	11
2.5.1	Razvoj stanovanjske politike .....	11
2.5.2	Cilji in instrumenti stanovanjske politike .....	11
2.5.3	Cilji in instrumenti stanovanjske politike v Sloveniji.....	12
2.5.4	Organi upravljanja večstanovanjske stavbe .....	13
2.5.5	Zbor lastnikov .....	13
2.5.6	Nadzorni odbor .....	13
2.5.7	Posli rednega upravljanja .....	13
2.5.8	Posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja .....	14
<b>3</b>	<b>Pomen upravljanja in uveljavitev rezervnega sklada .....</b>	<b>15</b>
3.1	Pomen upravljanja.....	15
3.2	Uveljavitev rezervnega sklada .....	15
3.3	Razlogi za oblikovanje rezervnega sklada .....	16
3.4	Zakonska osnova rezervnega sklada .....	17
3.5	Merila za določitev višine prispevka.....	18
3.6	Prispevek v rezervni sklad.....	19
3.7	Namenska uporaba sredstev .....	21
3.8	Vodenje sredstev rezervnega sklada .....	22
3.9	Pogodba o medsebojnih razmerjih .....	23
3.9.1	Pravna podlaga in pravna narava pogodbe o medsebojnih razmerjih .....	24
3.9.2	Vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih.....	24
<b>4</b>	<b>Primer uspešnega objekta .....</b>	<b>27</b>
4.1	Sprejem plana in izdelava finančne analize .....	27

4.2	Izbira izvajalca in finančni izračun stroškov.....	29
4.2.1	Finančni izračun stroškov .....	31
4.2.2	Prevzem opravljenih storitev .....	31
4.3	Poročilo o opravljeni storitvi in pregled uspešnosti investicije.....	31
<b>5</b>	<b>Sklep.....</b>	<b>33</b>
	<b>Literatura in viri.....</b>	<b>35</b>

## PONAZORILA

Tabela 3.1	Starostni razred glede na starost nepremičnine .....	18
Tabela 3.2	Najnižja vrednost prispevka .....	20
Tabela 4.1	Lastniška struktura.....	27

## KRAJŠAVE

GSKG	Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo
OZ	Obligacijski zakonik
RS	Republika Slovenija
SPZ	Stvarnopravni zakonik
SZ	Stanovanjski zakon
SZ-1	Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona
Ur. l.	Uradni list
ZV	Zakon o vlasništvu



## 1 UVOD

V diplomski nalogi bom predstavil uveljavitev določil o oblikovanju Rezervnega sklada v večstanovanjskih objektih v praksi. Stanovanjska reforma je v Sloveniji potekala v dveh etapah. Prva etapa je temeljila na razprodaji družbene lastnine in je bila uspešno končana leta 1995. Druga etapa pa še vedno poteka, njena naloga je omogočanje preskrbe primernega stanovanja. Za diplomsko nalogo je pomemben prvi del stanovanjske reforme, v katerem so dotedanji najemniki postali lastniki stanovanj v večstanovanjskih objektih. Kot vemo, lastništvo stanovanja prinaša tudi določene lastniške obveznosti. To je popolnoma novo področje za številne lastnike, ki so pridobili stanovanjsko premoženje. Če pogledamo in se vprašamo kot upravnik: Kako lastniki skrbijo za svoje stanovanje? Odgovor bi bil: Enako kot prej. Skrb za vzdrževanje stanovanja je bila prej naloga stanovanjskega sklada in najemnik je plačal le najemnino za uporabo stanovanja. Da bi ljudem olajšali novo nalogo vzdrževanja lastništva, sta se na stanovanjskem področju pojavila dva nova pojma – upravljanje večstanovanjskih objektov in rezervni sklad. Za izvajanje obeh je zadolžen upravnik stanovanjskega objekta. Večina lastnikov tudi naloge upravnika ni popolnoma razumela, zato je pri izvajanju svojih nalog pogosto ostal le nasprotnik stanovalcev. Najbolj pogoste težave so se pojavljale pri stroških investicijskega vzdrževanja skupnih delov večstanovanjskega objekta, saj etažni lastniki večinoma skrbijo samo za lastno etažno lastnino.

S sprejetjem Stvarnopravnega zakonika in njegovih določb o uvedbi rezervnega sklada je upravljanje večstanovanjskih objektov olajšano. Januarja 2003 je pričel veljati SPZ (Ur. l. RS, št. 87/2002), v katerem je določeno, da morajo v skladu s 119. členom SPZ etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad za vzdrževanje in ohranjanje vrednosti etažne lastnine. Etažni lastniki večstanovanjskih stavb, v katerih sta več kot dva etažna lastnika in je v njih več kot osem posameznih delov, morajo ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega vzdrževanja. Ker to ni problem samo v naši državi, bomo v nalogi predstavili načine reševanja opisanega problema tudi v naših sosednjih državah – Italiji in na Hrvaškem. Rešitvi se med seboj bistveno razlikujeta.

### 1.1 Namen in cilji naloge in osnovne trditve

Namen diplomske naloge je na podlagi v času študija pridobljenega znanja ter s pomočjo literature in dolgoletne prakse na področju upravljanja in vodenja večstanovanjskih objektov proučiti in predstaviti uveljavitev določil Stvarnopravnega zakonika v delu, kjer uvaja obveznost oblikovanja rezervnega sklada v večstanovanjskih objektih. Delovanje rezervnega sklada bom prikazal na osnovi praktičnega primera pri izvedbi prenove večstanovanjskega objekta Pristaniška 5 v Kopru. Na obravnavanem primeru bom predstavil, kako poteka prenova z instrumentom rezervnega sklada.

Cilji diplomske naloge so:

- predstaviti rezervni sklad kot pomemben instrument stanovanjske politike za ohranjanje vrednosti večstanovanjskih objektov;
- predstaviti upravljanje in vodenje rezervnega sklada ter njegov vpliv na delo upravnika.

### *Predpostavke in omejitve raziskave*

V nalogi bo omejitev predstavljalo predvsem dejstvo, da je obravnavana vsebina oziroma obravnavano področje v Sloveniji še precej novo, se komaj razvija in ima številne pomanjkljivosti. S pomočjo domače in tuje literature ter dolgoletne prakse bom proučil instrument stanovanjske politike – rezervni sklad večstanovanjskih objektov. Ugotavljal bom njegove pozitivne in negativne učinke na ohranjanje vrednosti premoženja lastnikov večstanovanjskih objektih. Pri tem se bom omejil tudi na obravnavo izbranega primera – obnove stanovanjske zgradbe Pristaniška 5 v Kopru. V delu naloge, ki se bo nanašal na primerjavo podobnih rešitev v obeh sosednjih državah (v Italiji in na Hrvaškem), bo pomembno omejitev predstavljalo morebitno pomanjkanje ustreznih podatkov in informacij.

## **1.2 Uporabljene metode raziskave**

Diplomska naloga bo temeljila na poslovni raziskavi, v kateri se bom osredotočil na upravljanje in vodenje rezervnega sklada večstanovanjskih objektov. K raziskavi bom pristopil z metodo opisovanja oz. deskriptivno metodo, kjer bom opisoval pojave in procese, ki so povezani z nastankom rezervnega sklada.

Z metodo klasifikacije bom predstavil in umestil pojme rezervni sklad, upravljanje in vodenje večstanovanjskih objektov, upravnik in skupna lastnina. Z metodo deskripcije bom opisal dejstva procese in pojave na področju upravljanja in vodenja večstanovanjskih objektov ter pomen rezervnega sklada pri ohranjanju vrednosti večstanovanjskih objektov. S komparativno metodo bom primerjal vzdrževanje večstanovanjskih objektov pred uvedbo rezervnega sklada in po njej. Z isto metodo bom primerjal delovanje rezervnih skladov v sosednjih državah – v Avstriji in na Hrvaškem. Z metodo kompilacije bom povzel spoznanja, stališča ter sklepe drugih avtorjev iz obravnavanega področja.

Nalogo bom zaključil s sklepi in z oblikovanje priporočil za bodočo prakso – metoda sinteze.

## **2 VZDRŽEVANJE VEČSTANOVANJSKIH OBJEKTOV IZ NASLOVA REZERVNEGA SKLADA**

Vzdrževanje večstanovanjskih objektov iz naslova rezervnega sklada predstavlja prelomnico v odnosu etažnih lastnikov do skupne lastnine. Rezervni sklad z zakonom ureja država, zato ga nekateri jemljejo kot prisilo. Dosedanji način vzdrževanja skupnih delov objekta se tako postavi na višjo raven, saj so sedaj poleg želja etažnih lastnikov na razpolago še zagotovljena sredstva iz rezervnega sklada.

### **2.1 Rezervni sklad**

Ob razpravi o predlogu za tretjo obravnavo, pa tudi že prej, je bilo vprašanje obveznega oblikovanja rezervnega sklada ena od osrednjih tem. Mnogi so se zavzemali za črtanje teh odločb iz predloga zakona, češ da gre za prisilo lastnikov, da zbirajo določena sredstva, upravnik pa bo s temi sredstvi prosto razpolagal, čeprav je oblikovanje rezervnega sklada obvezno že po stvarnopravnem zakoniku.

Rezervni sklad v evropskem prostoru ni novost. Tovrstno obliko finančnega načrtovanja bodočih izdatkov večstanovanjske stavbe poznajo mnoge države (Italija, Hrvaška, Nemčija, Nizozemska idr.). V teh državah lastniki v večstanovanjskih hišah neposredno investirajo v svojo lastnino, sodelujejo pri demokratičnem odločanju o sprejemljivi višini stroškov in odločajo o načinu porabe zbranih finančnih sredstev. S tem v zvezi se oblikuje poseben finančni proračun večstanovanjske stavbe, v katerega se stekajo periodična vplačila za pokrivanje bodočih stroškov vzdrževanja, izboljšav in večjih popravil v večstanovanjski stavbi. Za ta namen je priporočljiv poseben bančni račun, ki ga v imenu lastnikov odpre upravnik večstanovanjske stavbe.

Zakaj je rezervni sklad sploh potreben? Tudi če je večstanovanjska stavba redno vzdrževana in v dobrem stanju, kar pa pri nas ni pravilo, pride prej ali slej pri vsaki stavbi do večjih rednih in investicijskih vzdrževalnih del, za katera so potrebna znatna sredstva. Da strošek teh del ne bi bil prehudo breme za etažne lastnike, pomeni mesečno vplačevanje v rezervni sklad zelo pomemben instrument pri zagotavljanju vzdrževanja večstanovanjskih stavb. V skladu se bodo zbirala sredstva za vzdrževalna dela v daljšem obdobju. V SPZ je predpisano, da se merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižja vrednost prispevka določijo s podzakonskim predpisom, torej s pravilnikom, ki ga izda minister za pravosodje. V 41. členu stanovanjskega zakona pa je določeno, da lahko etažni lastniki v načrtu vzdrževanja, ki ga sprejmejo za obdobje enega do petih let in ga pripravi upravnik, glede na ocenjeno vrednost vzdrževalnih del, določijo tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad, kot je določen s pravilnikom.

Zakon določa da upravnik vodi sredstva rezervnega sklada na posebnem transakcijskem računu, če pa opravila upravniške storitve opravlja za več

večstanovanjskih stavb, mora za vsako stavbo voditi ločeno knjigovodsko evidenco. Upravnik mora sredstva rezervnega sklada naložiti pri bankah, ki imajo v skladu s predpisi o bančništvu dovoljenje za vodenje depozitov, zagotoviti pa mora tudi ohranjanje teh sredstev kot dober gospodarstvenik, torej mora z njimi ravnati z večjo skrbnostjo. Da bi upravniku preprečili morebitni nepooblaščen dvig sredstev rezervnega sklada, zakon predpisuje, da lahko etažni lastniki v pogodbi o upravljanju upravniških storitev določijo enega od etažnih lastnikov, ki bo skupaj z upravnikom pooblaščen za dvig teh sredstev, tako da jih upravnik sam ne bo mogel dvigniti. Predvidene so tudi sankcije za upravnika, ki ne vodi posebnega računa za sredstva rezervnega sklada, ki ne naloži sredstva rezervnega sklada pri bankah, ki imajo dovoljenje za vodenje depozitov, ali pa sklene pogodbe v breme sredstev rezervnega sklada v nasprotju z zakonom, to je za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, ter za nujna vzdrževalna dela in odplačevanje v te namene najetih posojil.

Za občine, javne stanovanjske sklade in neprofitne stanovanjske organizacije kot lastnike velikega števila stanovanj zakon predvideva možnost oblikovanja lastnih skladov v okviru njihovih namenskih sredstev. Ker gre v tem primeru za lastnike večjega fonda praviloma razpršenih stanovanj, je zanje smotrnejše tako zbiranje sredstev v okviru njihovih namenskih sredstev.

Poudariti je potrebno, da so sredstva rezervnega sklada strogo namenska, saj se lahko uporabijo le za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, za nujna vzdrževalna dela ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Nujna vzdrževalna dela pa so tista, do katerih je prišlo nepričakovano, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo nerazumno odlašati, ker bi njihova ne izvedba znatno poslabšala pogoje bivanja za posamezne ali skupne dele večstanovanjske stavbe ali pa bi zaradi tega nastala večja škoda. Nujna vzdrževalna dela so tudi tista, ki jih z odločbo določi stanovanjska inšpekcija, ker skupni deli niso usposobljeni za normalno uporabo.

Ker so sredstva rezervnega sklada, kot določa SPZ, skupno premoženje etažnih lastnikov, etažni lastniki ne morejo od upravnika zahtevati poročila o stanju njihovih sredstev na računu rezervnega sklada, pač pa le o stanju sredstev rezervnega sklada kot celote. Zakon določa, da etažni lastniki ne morejo zahtevati vračila zneskov, vplačanih v rezervni sklad, to pomeni, da v primeru prodaje stanovanja prodajalec, etažni lastnik, ki je vplačeval v rezervni sklad, ne more zahtevati vračila sredstev.

Na premoženje rezervnega sklada je dovoljena izvršba samo za plačilo obveznosti iz pravnih poslov, sklenjenih v skladu z načrtom vzdrževanja. Izvršba na sredstva rezervnega sklada za posamezno večstanovanjsko stavbo je dovoljena le do višine sredstev, ki se knjigovodsko ločeno vodijo za to večstanovanjsko stavbo, kar pomeni, da upnik določene večstanovanjske stavbe ne more poseči na sredstva rezervnega sklada

kot celoto. Premoženje rezervnega sklada ni del upravnikove stečajne mase in nanj ne morejo poseči upravnikovi upniki z izvršbo.

## 2.2 Etažna lastnina

V kolikor želimo v diplomski nalogi obravnavati vzdrževanje večstanovanjskih objektov iz naslova rezervnega sklada, je treba nekaj začetnih besed nameniti etažni lastnini. Z uveljavitvijo SPZ je etažna lastnina kot poseben pravni institut urejena v splošni ureditvi stvarnega prava, kamor zaradi svojega pomena tudi sodi. SPZ nastopa kot »lex generalis« proti Stanovanjskemu zakonu, ki ureja področje etažne lastnine kot »lex specialis« (Berden 2003, 9).

Etažna lastnina je v 105. členu SPZ opredeljena kot lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov. Definicija etažne lastnine kot posamezne dele zgradbe sedaj upošteva tako stanovanja kot poslovne prostore. Prav tako pa je mogoče šteti za posebni del vsak drug prostor, ki je samostojna funkcionalna celota, če je primeren za samostojno uporabo. Takšne prostore lahko na primer predstavljajo kletni in podstrešni prostori, garaža, balkon, terasa, skladišča ipd.

Pomembno je, da so ti prostori samostojno dostopni in razločno razmejeni od ostale nepremičnine. Merila za določitev funkcionalne celote, primerne za samostojno uporabo, so odvisna od vrste prostora in njegove namembnosti (Berden idr. 2002, 115). Za etažno lastnino lahko po eni strani trdimo, da »kvari harmonijo klasičnega (rimskopravnega) sistema, po drugi strani pa je postala najmnogičnejša oblika lastninske pojavnosti (Planojević 1997, 1).

Tratnik idr. (2004, 1187) pravijo, da so pristopi pri urejanju etažne lastnine v nam sorodnih pravnih redih zelo različni. V nemškem pravu je etažna lastnina (Wohnungseigentum) posebna oblika solastnina, pri kateri je s solastniškim deležem združena posebna lastnina na stanovanju. To pomeni, da je posebna pravica na stanovanju akcesorna pravica (Wolf 1999, 63). Podobno velja za avstrijsko ureditev, s tem da avstrijska ureditev še nekoliko bolj ohranja načelo *superficies solo cedit* (zgoraj napravljeno pripada zemljišču) kot nemška. To pomeni, da je avstrijska ureditev oblikovana na unitaristični zasnovi etažne lastnine, medtem ko nemška ureditev s priznavanjem posebne lastnine na posameznem delu že nekoliko prehaja v dualistični koncept etažne lastnine. V slovenskem pravu je preboj klasičnega rimsko-pravnega načela *superficies solo cedit* popoln, saj je etažna lastnina opredeljena kot lastnina posameznega dela zgradbe in solastnina skupnih delov (prvi odstavek 105. člena SPZ). Solastnina vseh etažnih lastnikov na skupnih delih pa je neločljivo povezana z lastnino na posameznem delu (četrti odstavek 105. člena SPZ). To pomeni, da je solastnina na skupnih delih akcesorna pravica, ki nima lastne pravne samostojnosti.

### **2.3 Upravljanje večstanovanjskih objektov v Sloveniji**

Čeprav pogosto tudi menedžerska teorija ne razlikuje med upravljanjem in vodenjem, med njima obstaja pomembna razlika. Najprej ni vsako vodenje združljivo z menedžerstvom. Zanima nas tisti del menedžerskega vodenja, ki pomeni organizirano ustvarjanje vrednosti. Menedžerji opravljajo vse poslovne funkcije, toda pravi ključ za uspešno delo je njihova medsebojna koordinacija, avtoriteta in svoboda odločanja, ki lahko podpre menedžerske akcije. Najpomembnejše značilnosti vodenja so koordinacija, motivacija in sledenje. Ljudje so pripravljeni slediti nekemu, če zadovoljuje njihove želje in lahko priskrbi sredstva. Tisti, ki zna motivirati ljudi in jih koordinirati, da skupno dosežejo zastavljene cilje, postane vodja organizacije. Vodstvo ima veliko pomenov. Najbolje ga lahko definiramo kot umetnost upravljanja ljudi, da skupno dosežejo zelene cilje. Ljudi moramo spodbuditi k poslovni akciji, jih navdušiti na projekt, spodbuditi njihovo iniciativnost in kreativnost (inovativnost). Menedžerski vodja je podoben dirigentu orkestra. Dober dirigent glasbenikom nikoli ne zapoveduje kako morajo igrati, temveč jih predvsem spodbuja, da bi bili kar najboljši solisti. Tako hkrati s svojo avtoriteto doseže, da vsi spoštujejo skupno partituro, kakovost skupnega zvoka in tempo, ki ga (dirigent) določa (Černetič 2004, 31).

Vodstvo je večšina, ki združuje štiri temeljne elemente (Kovač 1996, 252–253):

- sposobnost uspešne uporabe moči,
- sposobnost razumevanja ljudi z različnimi motivi in interesi,
- sposobnost motiviranja ljudi za doseganje skupnih ciljev,
- sposobnost ustvarjanja kulture sprememb v organizaciji

V teoriji in praksi se pogosto srečujemo z dvema pojmom: vodenje in management. Menedžmentska teorija pozna tri izhodišča za klasifikacijo vodje od klasičnega menedžerja. Vodje razmišljajo o dolgoročni poslovni uspešnosti in jih zanima predvsem to, ali svoje dejavnosti opravljajo na pravi način. Usmerjeni so v ljudi in v delo z njimi. Hkrati pa so usmerjeni v smeri spreminjanja organizacije, njene ustvarjalne destrukcije in postavljanja pravil okolju. Menedžerji pa dajejo prednost na primer upravljanju materialnih virov. V organizaciji si prizadevajo obdržati konsistentnost in red, zato se ukvarjajo s kakovostjo, dobičkonostnostjo ali operativno učinkovitostjo (Treven in Sriča 2001, 152).

Organizacijska struktura in sistem vodenja sta namreč tesno povezana, pri čemer razlikujemo (Kovač 1996, 125–126):

- linijsko vodenje, ukazi od vrha navzdol,
- funkcionalno vodenje, organizirano po poslovnih funkcijah,
- skupinsko vodenje,
- projektno vodenje,

- sistem vodenja lahko upošteva skupna pravila (management by rules),
- vodenje s skupnimi cilji (management by rules),
- inovativno vodenje (innovative management),
- krizno vodenje (crisis management)
- vodenje spremembe (management by change) in podobno.

Upravljanje večstanovanjskih objektov je spremljanje stanja objekta, predlaganje ukrepov, sprejemanje in izvrševanje odločitev, nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom vzdrževanja, obratovanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe kot tudi prenove in izboljšav (Janevski 2004, 43).

S stavbo upravljajo etažni lastniki, upravnik pa izvršuje le njihove sklepe. Upravnik jim lahko svetuje, kako naj se opravijo določene zadeve, namesto njih pa ne more odločati o vprašanih, ki so v njihovi pristojnosti. Etažni lastniki so tisti, ki morajo najbolj skrbeti za stavbo, ker je to njihova pravica in dolžnost. Če pa ne bodo skrbeli v obsegu, ki je potreben, bo vzdrževanje stavbe slabo, stroški upravljanja pa bodo rasli.

Upravljanje je v stanovanjskem zakonu (SZ-1) opredeljeno kot sprejemanje in izvrševanje odločitev etažnih lastnikov ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti za odločitev soglasja lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev ter med posli, ki presegajo posle rednega upravljanja in za katero odločitev je potrebno soglasje vseh solastnikov (Starič Strajnar 2003, 23).

## **2.4 Upravljanje večstanovanjskih objektov v Hrvaški in Italiji**

### *Hrvaška*

Hrvaška leta 1990 opusti pojem družbene lastnine in prične proces privatizacije. Dotedanja pravica upravljanja, koriščenja in razpolaganja se spremeni v lastništvo (Upravitelj b. 1.).

Zaradi spremembe lastništva se spremeni tudi odnos do lastnine, tako je potrebno v objektih, ki imajo več kot tri lastnikov izbrati upravnika. Upravnik je lahko fizična ali pravna oseba registrirana za opravljanje dejavnosti upravljanja z nepremičninami. Obveznost izbora upravnika opredeljuje Zakon o lastništvu i drugim stvarnim pravima, 1. februar, 1997, v členu 85. in 378 (Narodne novine 91/1996).

Zaradi spremembe lastništva in novega načina upravljanja z objekti so lastniki dolžni (Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo (v nadaljevanju »GSKG«)) b. 1.:

- sodelovati v upravljanju z objektom;
- določiti upravnika;
- ustanoviti denarni sklad (pričuva);

### *Vzdrževanje večstanovanjskih objektov iz naslova rezervnega sklada*

- skleniti pogodbo o medsebojnih odnosih;
- skleniti pogodbo z upravnikom.

Dolžnosti upravitelja in način upravljanja z objektom določijo lastniki v pogodbi o medsebojnih odnosih. Solastniki so zakonsko dolžni določiti fizično ali pravno osebo registrirano za opravljanje dejavnosti upravljanja z nepremičninami. Upravnik na osnovi sklenjene pogodbe prevzame vse obveze v zvezi z vzdrževanjem objekta. Za redno vzdrževanje objekta je potrebno večinsko soglasje lastnikov, za izredna dela pa soglasje vseh lastnikov (GSKG b. l.).

V izredne posle spadajo (prav tam):

- izboljšave na objektu (vgradnja dvigala, domofonov ipd.);
- dograditev objekta;
- sprememba namembnosti objekta;
- posegi za katere je potrebno gradbeno dovoljenje;
- odtujitev dela objekta.
- V redne posle poleg rednega vzdrževanja spadajo:
- odprtje posebnega računa za denarni sklad;
- najem posojila, če denarni sklad ne pokriva stroškov;
- zavarovanje objekta;
- izdelati hišni red ali spremembe hišnega reda;
- sklepanje najemnih pogodb za skupne dele objekta.

V 375. členu Zakona o lastništvu i drugim stvarnim pravima je predpisano, da mora pogodba o medsebojnih odnosih vsebovati:

- kvadrature skupnih delov stavbe;
- pogoje in način upravljanja;
- točne podatke o upravniku;
- obseg dela upravnika, odgovornost upravnika;
- obseg in način zbiranja sredstev v denarni sklad in njegovo koriščenje;
- ime predstavnika lastnikov in njegove pristojnosti do upravnika in tretjim osebam;
- pogoje in način koriščenja skupnih prostorov, naprav in zunanjih površin, ki pripadajo objektu.

Posebej so poudarjene naloge predstavnika lastnikov, ki so (prav tam):

- skrbi za plačilo stroškov, v kolikor se ne krijejo iz rezervnega sklada;
- sodeluje pri izbiri izvajalca del na objektu;
- skrbi za urejenost skupnih prostorov in zemljišče objekta;



- celovito obvešča lastnike o vsem, kar se nanaša na upravljanje zgradbe, kakor tudi poročilo o svojem delu in sicer najmanj enkrat na leto;
- za svoje delo odgovarja lastnikom, lahko je tudi odgovoren za škodo nastalo zaradi malomarnosti.

S členom 90. Zakona o lastništvu i drugim stvarnim pravima je definiran pojem denarni sklad (pričuva) kot temeljni prihodek stanovanjskega objekta za potrebe vzdrževanja skupnih delov in naprav. Z denarnim skladom upravljajo lastniki skupaj ali upravnik, ki so ga skupno izbrali s pogodbo o upravljanju.

Solastniki v denarni sklad plačujejo na posebni račun, ki se odpre v ta namen, poraba iz denarnega sklada pa se vrši na osnovi letnega ali večletnega programa upravljanja.

Upravnik, ki so ga lastniki izbrali in z njim podpisali pogodbo je dolžan odpreti poseben račun za denarni sklad za vsak objekt posebej in o njegovem stanju redno obveščati lastnike.

Poglejmo značilnosti rezervnega sklada na Hrvaškem.

Od začetka veljavnosti Zakona o lastništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 1996), ki je določil naslednje:

- Solastniki so dolžni ustvariti rezervni sklad (85. člen Zakon o vlasništvu (v nadaljevanju »ZV«).
- Rezervni sklad je namenski sklad za bodoče stroške in je predmet tekočega upravljanja (86. člen ZV).
- Rezervni sklad je skupna lastnina vseh lastnikov, ki je namenjen za vzdrževanje, izboljšave in kritje kreditov (90. člen ZV).
- Rezervni sklad je skupna lastnina, ki jo tvorijo vplačila vseh lastnikov. Posamezni lastnik nima pravice na povračilo vplačanih zneskov, saj le ti tvorijo delež njegovega lastništva na objektu (90. člen ZV).
- Vsak lastnik ima pravico, da od sodišča zahteva, da ustvari rezervni sklad, ravno tako tudi da zmanjša vplačila v rezervni sklad, ki jo je sprejela večina (88. člen ZV).
- V rezervni sklad so lastniki dolžni plačevati na posebni račun na osnovi potrjenega letnega ali večletnega programa vzdrževanja. Sredstva so dolžni vplačevati najmanj v višini 0,54 % vrednosti etažne lastnine letno. Če lastniki stanje v rezervnem skladu presežejo za 10 % vrednosti etažne lastnine, so lastniki začasno oproščeni vplačil v rezervni sklad, dokler stanje na računu ne pade pod 10 % vrednosti etažne lastnine. Sredstva v rezervni sklad so lastniki dolžni vplačevati mesečno (380. člen ZV).
- Z zakonom je določen minimalni znesek za rezervni sklad 1,53 kn/m<sup>2</sup> (0,21 EUR).

### *Italija*

Italijanski zakonik v členih od 1117 do 1139 (Codice civile 2009 art. 1117–1139) določa način vzdrževanja stanovanjskih objektov in njihovo upravljanje.

Upravnik je obvezen, če je v objektu več kot štiri stanovanj. Če zbor lastnikov ne določi upravnika, sodna oblast na zahtevo enega ali več etažnih lastnikov, določi upravnika v njihovem imenu. Upravnik se imenuje za eno leto, lahko pa je razrešen v vsakem času na zahtevo zbora lastnikov. Upravnik je lahko razrešen tudi s strani sodne oblasti če ne opravlja svoje dolžnosti. Upravnik se mora registrirati v register upravnikov.

Dolžnosti upravnika so:

- realizira sklepe zbora lastnikov in skrbi za hišni red v objektu;
- skrbi, da se skupni deli stavbe uporabljajo v skladu z pravilnikom in da imajo na teh površinah vsi etažni lastniki enake pravice in možnosti uporabe;
- razdeli stroške za upravljanje, obratovanje, druge stroške in jih zaračuna etažnim lastnikom;
- pripravi program za uporabo skupnih delov in naprav;
- vsako leto mora sestaviti poročilo o svojem delu in porabljenih sredstvih;
- v skladu z zakonom in pristojnostmi, ki mu jih je dodelil zbor lastnikov zastopa etažne lastnike tako proti posameznem etažnem lastniku, kot tudi proti tretji osebi;
- odgovarja za varno uporabo skupnih delov in naprav objekta;
- upravnik, ki se ne drži svojih dolžnosti je finančno odgovoren zboru lastnikov;
- odločitve, ki jih sprejme upravnik v okviru svojih pooblastil so obvezujoče za vse etažne lastnike.

Zbor lastnikov opravlja naslednje naloge:

- izbira upravnika, odpove upravnika;
- potrdi letni finančni plan in skrbi za delitev stroškov med etažnimi lastniki;
- sprejema letni plan upravnika in skrbi za njegovo realizacijo;
- v primeru predvidenih večjih stroškov, odpre dodatni denarni sklad.

Zbor lastnikov je sklepčen, ko je prisotnih dve tretjini lastnikov, katerih delež vrednosti etažne lastnine je dve tretjini in prisotnih dveh tretjin stanovalcev. Sklepi veljajo če glasujejo zanj večina prisotnih ali etažnih lastnikov, ki so lastniki polovice vrednosti objekta. V primeru nesklepčnosti se skliče novi sestanek v roku 10 dni. Sklepčnost predstavlja ena tretjina stanovalcev ali ena tretjina etažnih lastnikov, katerih vrednost nepremičnin je ena tretjina. Zbor lastnikov ne sme odločati, če niso bili vsi

stanovalci obveščeni o sestanku in dnevnem redu. O zboru lastnikov se vodi zapisnik, ki ga hrani upravnik. Sklepi zbora lastnikov so obvezujoči za vse stanovalce.

Ko je v objektu več kot deset stanovanj je potrebno sestaviti pogodbo, ki predpisuje način uporabe skupnih površin in naprav, način delitve stroškov, zavarovanje objekta in določanje upravnika. Pogodba je veljavna, ko jo podpiše dve tretjini lastnikov, katerih delež vrednosti etažne lastnine je dve tretjini in dveh tretjin stanovalcev.

V Italiji ni predpisana posebna odredba o rezervnem skladu.

## **2.5 Stanovanjska politika in njen razvoj**

### **2.5.1 Razvoj stanovanjske politike**

Stanovanjsko politiko po času nastanka delimo s pripadajočimi obdobjimi instrumenti (Mandič 1996, 128):

- Do 1. svetovne vojne sodobni gradbeni predpisi, pristojnost mestnih oblasti za odpravo sumov, uskladitev alternativ špekulativnemu stanovanjskemu podjetništvu.
- Medvojno obdobje: omejitev najemnin, javna posojila za gradnjo najemnih stanovanj stanovanjskim zadrugam, združenjem, zasebnim podjetnikom in lokalnim oblastem.
- Povojno obdobje do srede 70. let množična javna stanovanjska gradnja javnih/socialnih stanovanj korporativni aranžmaji (ekonomija obsega, dvig produktivnosti gradbeništva) visoke subvencije graditeljem.
- Druga polovica 70. let in kasneje: krepitev vloge zasebnega sektorja pri financiranju, zidavi in oskrbi s stanovanji, zmanjšanje subvencij ponudbeni strani (graditeljem in lastnikom najemnih stanovanj), povečanje subvencij povpraševanju (kupcem stanovanj z ugodnimi posojili in davčnimi olajšavami, najemnikom s selektivnim subvencioniranjem najemnin), konverzija najemnih stanovanj v lastna stanovanja.

### **2.5.2 Cilji in instrumenti stanovanjske politike**

Stanovanjska politika sodi med javne oziroma sektorske politike z značilno strukturo (Hoogwood in Gun 1984, 241):

- cilji,
- inštrumenti,
- učinki.

Sektorske politike in s tem stanovanjska politika ima opredeljene cilje, ki jih želi doseči, ter inštrumente preko katerih se želi pripeljati k uresničitvi opredeljenega cilja.

Nacionalne stanovanjske politike na področju Evropske unije imajo opredeljene cilje predvsem v smislu kakovosti, cenovne dosegljivosti in razpoložljivosti stanovanj in stanovanjskega sklada (npr. vsem zagotoviti stanovanja določene kakovosti in cene).

Pomembno je dejstvo, da so tu pomembnejši širši cilji, saj je stanovanjska politika kot sektorska politika vključena v funkciji doseganja ciljev zaposlovalne, poselitvene, dohodkovne, socialne ter še katere druge politike.

Inštrumenti stanovanjske politike so lahko dveh vrst (Dunn 1981, 124):

- regulativni – nastopajo v obliki predpisov in pogojev, s katerimi država, uporabljajoč moč prisile predpisuje določene norme, standarde in postopke;
- alokativni – ti pa nastopajo v obliki denarja, osebja, storitev, ki jih država razdeljuje prek svojih programov in projektov, npr. dotacije za mestno prenovo, javna najemna stanovanja.

Država lahko programe in projekte na področju stanovanjske politike izvaja sama prek javnega sektorja (politika oskrbovanja »providing«) ali pa prepusti zasebnemu (profitnemu ali neprofitnemu) sektorju (politika usposabljanja »enabling«), ter izvajalce ob definirani in spremljani kakovosti storitev financira.

V zadnjem desetletju se v okviru stanovanjske politike funkcija države v neposredni oskrbi krči, večja pa se njena funkcija v usposabljanju drugih akterjev. Tako imenovani prehod iz oskrbovane funkcije v funkcijo usposabljanja pomeni posredno odgovornost države za delovanje sistema stanovanjske oskrbe.

### ***2.5.3 Cilji in instrumenti stanovanjske politike v Sloveniji***

Leta 1990 so bili odpravljene tedanji sistemski viri stanovanjske politike, obvezni prispevki iz bruto osebnega dohodka, ter predpisana uporaba akumulativnih sredstev v namenskih stanovanjskih skladih v podjetjih ter občinah. Načelo omogočanja je v Sloveniji predstavljalo jedro stanovanjskih reform, ki so bile uvedene leta 1991. Nacionalni stanovanjski program, ki ga je Državni zbor končno sprejel leta 2000 (Ur. l. RS, št. 43/2000), določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike v obdobju od leta 2000 do 2009.

Leta 1991 je bil sprejet SZ, ki je vpeljal nov sistem pristojnosti in pravil na stanovanjskem področju. Zlasti je določil odgovornost občin za socialna stanovanja, neprofitnih stanovanjskih organizacij za neprofitna najemna stanovanja, Stanovanjskega sklada RS za dajanje nizkoobrestnih stanovanjskih posojil. SZ je vpeljal vrsto novih regulativnih ukrepov, ki predstavljajo delovanja za akterje, tako sta bila ključna nova akterja, občine in neprofitne stanovanjske organizacije, prepuščene lastnim virom, kar pa se je kmalu pokazalo za preskromno, da bi omogočilo zaznavno delovanje. Inštrumenti stanovanjske politike so se tekom let nekoliko dopolnjevali z alokativnimi inštrumenti, kljub temu pa inštrumenti naše stanovanjske politike ostajajo v primerjavi z

razvitimi državami, tudi nekaterimi tranzicijskimi državami kot je Češka, dokaj skromni po številu, natančni ciljnosti in tudi po dosegu (npr. nerazvitost objektnih subvencij na ponudbeni kot stimulator k določenim kakovostnim, cenovnim, urbanističnim ciljem).

Cilje naše stanovanjske politike v okviru spomladanske delavne variante bi lahko definirali:

- zagotoviti zadostno število stanovanj za različne sloje prebivalcev na ustreznih lokacijah,
- zagotoviti lažje pridobivanje vseh vrst stanovanj na različne načine zagotoviti, ustrezno kakovost stanovanj in bivalnega okolja.

#### ***2.5.4 Organi upravljanja večstanovanjske stavbe***

Organa upravljanja večstanovanjske stavbe sta zbor lastnikov in nadzorni odbor. O vprašanih glede upravljanja večstanovanjske stavbe etažni lastniki odločajo na zboru etažnih lastnikov ali s podpisovanjem listin, na katerih je zapisan predlog sklepov (1. odstavek 34. člena SZ-1).

#### ***2.5.5 Zbor lastnikov***

Zbor lastnikov je osnovna oblika odločanja o zadevah upravljanj večstanovanjske stavbe. Na zboru lastnikov pridejo do izraza različna stališča o načinu upravljanja in rabi večstanovanjske stavbe, kar omogoča etažnim lastnikom, da se seznanijo s temi stališči in se na osnovi prepričljivosti argumentov odločijo za enega od teh stališč. To je prednost zbora lastnikov v odnosu do podpisovanja listin. Etažnim lastnikom se priporoča, da vse pomembne odločitve sprejmejo na zboru lastnikov (Janevski 2004, 44).

#### ***2.5.6 Nadzorni odbor***

Novost SZ-1 je imenovanje nadzornega odbora kot posebnega organa upravljanja (39. čl. SZ-1). Nadzorni odbor ima dvojno vlogo, in sicer, da posreduje med etažnimi lastniki in upravnikom in da nadzoruje delo upravnika. Nadzorni odbor odloča o zadevah iz svoje pristojnosti z večino glasov članov. Izmed svojih članov izbere predsednika, ki sklicuje seje odbora in vodi njegovo delo. Nadzorni odbor enkrat letno poroča zboru lastnikov o svojem delu (Janevski 2004, 48).

Posli, s katerimi se upravljajo večstanovanjski objekti, se delijo na posle rednega upravljanja in na posle, ki presegajo redno upravljanje.

#### ***2.5.7 Posli rednega upravljanja***

Za posle rednega upravljanja je načeloma potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev, in v tem razmerju se med etažnimi lastniki delijo

tudi vse koristi in bremena, ki izvirajo iz teh poslov. Za lažje poslovanje večstanovanjskih stavb je zelo pomembna opredelitev, kateri posli so posli rednega upravljanja. To so zlasti: obratovanje večstanovanjske stavbe, vzdrževanje večstanovanjske stavbe, odločanje o namestitvi naprav za individualizacijo dobav, sprejemanje načrta vzdrževanja, določitev hišnega reda, oddajanje skupnih delov v najem in imenovanje ter razrešitev upravnika in nadzornega odbora. S takšno natančno določitvijo posameznih poslov rednega upravljanja je želel zakonodajalec odpraviti dvom pri odločanju etažnih lastnikov in zagotoviti boljše delovanje skupnosti (Juhart 2003, 27).

### **2.5.8 Posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja**

Med posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja, spadajo predvsem:

- sprememba solastniških deležev v stavbi,
- sprememba namembnosti oziroma rabe skupnega dela stavbe,
- omejitve rabe posameznih delov v stavbi,
- sprememba v razmerju med skupnimi in posameznimi deli stavbe in
- sprememba pogodbe o medsebojnih razmerjih.

Odločanje o poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja, temelji na soglasju vseh solastnikov. S temi spremembami se namreč spreminjajo medsebojna razmerja etažnih lastnikov, zato je predpisana stroga obličnost – soglasje vseh etažnih lastnikov (Starič Strajnar 2003, 24).

### **3 POMEN UPRAVLJANJA IN UVELJAVITEV REZERVNEGA SKLADA**

Etažni lastniki so se z upravljanjem, torej upravnikom že nekako sprijaznili in ugotovili pozitivne učinke upravljanja. Z rezervnim skladom bo šlo težje, saj direktno pritiska na družinski proračun.

#### **3.1 Pomen upravljanja**

Starič Strajnar (2003, 13) piše, da se je zaradi privatizacije, pri kateri je po zelo ugodni ceni prišlo do lastnega stanovanja več kot 139.000 prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice, ter posledično številno etažno lastništvo oz solastništvo v večstanovanjskih stavbah socialno šibkih lastnikov, med izvajanjem prejšnjega zakona pokazalo, da je potrebno določbe, ki se nanašajo na lastninsko-pravna razmerja, ter upravljanje, dopolniti z lastnimi in tujimi izkušnjami. Določbe starega zakona o upravljanju večstanovanjskih hiš so bile, kot je pokazala praksa v desetletnem obdobju izvajanja zakona in številni stiki z upravniki, občinami in drugimi lastniki stanovanj, premalo dorečena in preveč ohlapna. Pokazalo se je tudi, da se etažni lastniki še vedno ne zavedajo obveznosti, ki jim jih je prineslo lastništvo stanovanja. Sedanja struktura lastništva stanovanj otežuje upravljanje v večstanovanjskih stavbah. Številni lastniki niso usposobljeni za celovito prevzemanja in izvajanje vloge lastnika pri upravljanju večstanovanjske stavbe. Na področju upravljanja zato še ni zaznati potrebne zainteresiranosti lastnikov za medsebojno sodelovanje pri skupnem urejanju medsebojnih razmerij. Pogodbe o medsebojnih razmerjih bi, če bi bile sklenjene, odpravile večino sporov in nejasnosti, vendar so le v redkih večstanovanjskih stavbah uspeli skleniti tako pogodbo, saj je veljavna šele, ko jo podpišejo vsi solastniki. Praksa je pokazala, da je podpis vseh solastnikov zelo težko doseči. S sklenitvijo pogodbe bi bila odpravljena marsikatera nejasnost med etažnimi lastniki, ker bi natančno določala delež upravljanja in obratovanja ter olajšala delo upravnikov.

#### **3.2 Uveljavitev rezervnega sklada**

Etažni lastniki večstanovanjskih stavb, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega vzdrževanja. (119. člen SPZ)

Med najpomembnejše nove mehanizme, ki jih uvajata SPZ in SZ-1, je vsekakor treba šteti obvezni rezervni sklad, ki bo nudil vsaj minimalno materialno podlago za izvajanje ukrepov rednega upravljanja. Predvsem pa bo na podlagi te ureditve mogoče še pred nastopom nujnega primera sprožiti morebitne postopke, da se solastnik, ki ne izpolnjuje svojih obveznosti, k temu prisili.

Solastniki pa lahko v pogodbi o medsebojnih razmerjih vplačila v rezervni sklad poljubno povišujejo navzgor od določenega minimalnega zneska v podzakonskem

predpisu, ki ga pa v vsakem primeru morajo vplačevati. Upravičeno se lahko pričakuje, da bo višina minimalnega zneska, ki ga vsak etažni lastnik mora obvezno vplačevati, sorazmerno nizka. Zato tudi ni mogoče pričakovati, da bo že samo oblikovanje rezervnega sklada bistveno pomagala pri reševanju problema vzdrževanja večstanovanjske stavbe. Zato bodo morali solastniki v vsakem primeru, če bodo hoteli zagotoviti sredstva za redno upravljanje stavbe, sami povišati minimalni znesek vplačila v rezervni sklad. Kriterij za zvišanje so planirana vzdrževalna dela v načrtu vzdrževanja, ki ga mora sprejeti vsaka stavba za eno do pet letno obdobje.

### **3.3 Razlogi za oblikovanje rezervnega sklada**

V Sloveniji se v miselnosti še vedno poznajo vplivi nekdanjega gospodarjenja s stanovanjskim fondom v družbeni lastnini. Imetniki stanovanjske pravice, ki so sedaj večinoma lastniki, takrat niso občutili nobene odgovornosti za vzdrževanje stanovanj. Prejšnji upravniki (stanovanjska podjetja) niso bili dolžni zbrane najemnine porabiti za stanovanjsko stavbo, v kateri je bila pobrana. Sredstva iz neekonomskih najemnin so se namenjala za stanovanjske stavbe, ki so bile v tekočem letu vključene v letne plane vzdrževanja v posamezni občini. Prednost so imele tiste z dobro organizirano samoupravo, ki je ob sprejemanju planov uspela prepričati o nujnosti uvrstitve vzdrževalnih del na njihovem objektu v letni plan. Izven tega so se na posameznih objektih opravljala le intervencijska dela (Rijavec 2003, II).

Že ob sprejemanju SZ je bilo ugotovljeno, da država stanovanjskega fonda ne bo mogla obnavljati, zato je omogočila odkup stanovanj po zelo ugodni ceni. Hkrati s tem pa ni bilo treba določiti obvezen rezervni sklad, kar pa je bilo žal zamujeno. V danih razmerah je bilo nerealno pričakovati, da bodo v skupnosti z zelo različnimi in pogosto zelo nasprotujočimi si interesi uspeli poskrbeti za pogodbeno ustanovitev rezervnega sklada. Vzdrževanje skupnih delov še zlasti v večjih skupnostih predstavlja velik problem. Tudi če je večstanovanjska stavba redno vzdrževana in v dobrem stanju, kar pa pri nas ni ravno pravilo, pride prej ali slej pri vsaki stavbi do večjih, t. i. rednih in investicijskih vzdrževanih del, za katera so potrebna znatna sredstva. Da strošek teh vzdrževanih del ne bi bil prehudo breme za etažne lastnike, pomeni mesečno vplačevanje v rezervni sklad zelo pomemben instrument pri zagotavljanju vzdrževanja stavb (Starič Strajnar 2003, 28).

Pogosto je potrebno za storitve plačati izvajalcu avans. Upravnik niti nujnih popravil ne more naročiti ne da bi si prej zagotovil sredstva, saj načeloma ni dolžan sam zalagati svojega denarja namesto etažnih lastnikov (čeprav v praksi dostikrat letijo očitki s strani strank v smislu: »Zakaj pa potem plačujemo stroške upravnika?«).

Po drugi strani pa tudi ni racionalno, da bi se za vsako sprotno popravilo posebej pobirala sredstva. Zato podjetja v praksi rešijo problem na naslednji način:



- Vsem strankam je bila dana možnost da zbirajo akontacije za tekoče vzdrževanje, katera vplačila so se porabila za redna vzdrževalna dela in sprotne popravila, za večja investicijska dela pa se je organiziralo pobiranje sredstev v višini 70 % od predračuna z mesečnimi vplačili na rednih položnicah. Ko hiša kot celota zbere 70 %, je s strani podjetja ponavadi dana zelena luč izvajalcu za pričetek del. Ostalih 30 % pa so stranke poravnale po končanem investicijskem delu in prevzemu.

Seveda se je v praksi velikokrat pojavil primer, da določena stranka ni plačala nobene akontacije za investicijo. To pa bi lahko tudi povzročilo, da investicijska dela etažni lastniki ne bi mogli nikoli izpeljati. Zato v takšnih primerih nastopijo podjetja, ki kot upravniki večstanovanjskih objektov založijo manjkajoča sredstva, da se delo lahko izvede do konca, založena sredstva pa nato potem ta podjetja sama izterjajo. Nekateri dolžniki poravnajo dolg že s samim prejemom opomina, pred vložitvijo izvršbe za izterjavo dolga, drugi pa vztrajajo pri neplačilu do konca in čakajo na postopek pred sodiščem.

Vse zgoraj navedene ugotovitve in dejstva narekujejo na konkretni poseg v lastninsko pravico in sicer na nujnost prisilnega zakonskega posega. Ustanovitve rezervnega sklada kot obveznost, ki ga nalagata etažnim lastnikom tako SPZ kot SZ-1 je omejitev v skladu z ustavo. Ta omejitev je potrebna zaradi zagotavljanja tako gospodarske kot socialne in ekološke funkcije lastnine. Zagotavljanje določenih nujnih finančnih sredstev je potrebno za zagotavljanje funkcije stanovanja, za funkcioniranje skupnosti etažnih lastnikov in za preprečevanje propadanja bivalnega okolja.

### **3.4 Zakonska osnova rezervnega sklada**

Dva zakona, ki urejata rezervni sklad, sta SPZ (2002) kot »lex generalis« in SZ (SZ-1 2003) kot »lex specialis«.

SPZ v 119. členu določa vsebino obveznega rezervnega sklada:

(1) Če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja.

(2) Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov. Sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem računu.

(3) Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka določi podzakonski predpis.

(4) Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Izvršba na sredstva rezervnega sklada je dopustna samo iz teh razlogov.

(5) Etažni lastnik nima pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad niti zahtevati delitve.

(6) Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona o izvršbi in zavarovanju.

SZ-1 kot »lex specialis« ureja rezervni sklad veliko podrobneje kot SPZ. Ureja ga v členih 41–47. Določitve omenjenih zakonov uporabljamo v celotni diplomski nalogi. Znotraj zakonske osnove pa je treba posebej opredeliti tudi merila za določitev prispevka.

### **3.5 Merila za določitev višine prispevka**

Merila za določitev prispevka predpisuje Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnih lastnikov rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Ur. l. RS št. 75/03). Ta merila so:

- površina posameznega dela v etažni lastnini,
- starost nepremičnine, na kateri je vzpostavljena etažna lastnina in
- rekonstrukcija nepremičnine.

Podatki o površini posameznega dela pridobi upravnik iz zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj na podlagi opravljenega točkovanja, izdanega na podlagi predpisa, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb za potrebe določanja neprofitnih najemnin. Če točkovanje ni opravljeno, pridobi upravnik podatek o površini posameznega dela iz zemljiške knjige ali katastra stavb ali listine, ki je podlaga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo (Janevski 2004, 82).

Starost nepremičnine se določi glede na leto izgradnje. Nepremičnina se na podlagi ugotovljene starosti uvrsti v enega od naslednjih starostnih razredov:

**Tabela 3.1** Starostni razred glede na starost nepremičnine

Starostni razred	Starost nepremičnine
I	do 10 let starosti
II	nad 10 do 30 let
III	nad 30 do 60 let
IV	nad 60 let

Vir: Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka 2003, 4. člen.

Rekonstrukcija nepremičnine je lahko celotna ali delna. Celotna rekonstrukcija pomeni, da so bila na stavbi opravljena že vsa potrebna glavna investicijska dela, in sicer: obnova ali zamenjava strešne konstrukcije ali kritine, inštalacij in naprav za

ogrevanje, obnova ali zamenjava vodovodne, plinske, električne in druge inštalacije, obnova ali zamenjava fasade, toplotne izolacije in dvigal. Delna rekonstrukcija pomeni, da sta bili na stavbi opravljeni vsaj dve od navedenih investicijskih vzdrževalnih del, potrebnih za celotno rekonstrukcijo. Pri celotni rekonstrukciji se šteje, da je starost stavbe v prvem letu po rekonstrukciji pet let in se uvršča v starostni razred iz tabele 1. pri delni rekonstrukciji se šteje, da je starost stavbe v prvem letu po rekonstrukciji 20 let in se prav tako uvrsti v starostni razred iz tabele 3.1.

### **3.6 Prispevek v rezervni sklad**

S pravilnikom o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad je predpisana najnižja vrednost prispevka, ki ga morajo etažni lastniki plačati. SZ-1 določa, da lahko v načrtu vzdrževanja etažni lastniki tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad, kot je določen s podzakonskim predpisom na podlagi SPZ, glede na ocenjeno vrednost vzdrževalnih del in načrt vzdrževanja. Tu pa se srečamo z nesoglasjem med SPZ in SZ-1. SPZ določa, da se morajo etažni lastniki o višini vplačila v rezervni sklad dogovoriti v pogodbi o urejanju medsebojnih razmerjih, kar posledično pomeni, da bi za vsako povišanje od obveznega minimalnega zneska vplačila v rezervni sklad bilo potrebno 100 % soglasje vseh etažnih lastnikov. SZ-1 pa določa, da se etažni lastniki o povečanju vplačevanja v rezervni sklad dogovorijo v načrtu vzdrževanja stavbe. Načrt vzdrževanja pa je posel rednega upravljanja in se torej sprejme z večino po solastniških deležih. Razlog za neskladnost in cilj zakonodajalca v tej pomembni točki ni znan. Zakonodajalec je mogoče šel v to neskladnost namenoma, ravno iz razloga zagotavljanja učinkovitega vzdrževanja večstanovanjskih stavb, kar pa je povezano s prožnejšimi pravili o vnaprejšnjem zbiranju sredstev. Na tem mestu lahko pritrdimo stališču dr. Mihe Juharta: »Določbo 41. člena SZ-1 razumem kot pravno podlago, ki omogoča določitev višjega zneska obveznega mesečnega vplačila v rezervni sklad za obdobje veljavnosti načrta vzdrževalnih del. Varovalka za lastnike je v tem primeru pogoj, da se ta višji znesek določa v odvisnosti od ocenjene vrednosti del, ki jih bo treba opraviti. Povečanje je torej posledica neke konkretne ocene, v nasprotju s povečanjem obveznosti v pogodbi o medsebojnih razmerjih, kjer gre za stalno povečanje, ki je povsem neodvisno od konkretnih potreb vzdrževanja.« (Rijavec 2003, II)

#### *Najnižja vrednost prispevka*

Vrednost najnižjega prispevka predpisuje Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnih lastnikov v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka (2003). Predpisane vrednosti so prikazane v tabeli 3.2.

**Tabela 3.2** Najnižja vrednost prispevka

Starostni razred	EUR/m <sup>2</sup>
I	0
II	0,20
III	0,25
IV	0,30

Vir: Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka 2003, 7. člen.

*Neenakost pred zakonom pri dolžnosti plačevanja v rezervni sklad*

Eno temeljnih načel vseh pravnih vej je načelo enakosti pred zakonom. 14. člen Ustave RS (1991) določa:

»V Sloveniji so vsakomur zagotovljene enake človekove pravice in temeljne svoboščine, ne glede na narodnost, raso, spol, jezik, vero, politično ali drugo prepričanje, gmotno stanje, rojstvo, izobrazbo, družbeni položaj ali katerokoli drugo osebno okoliščino. Vsi so pred zakonom enaki.«

Pri dolžnosti plačevanje v rezervni sklad se srečamo z neenakostjo pred zakonom. SPZ je opredelil obveznost vseh etažnih lastnikov, da vplačujejo v rezervni sklad. Medtem ko SZ-1 obveznost vplačila v rezervni sklad stavbe razrešuje občine, državo in javne stanovanjske sklade in neprofitne stanovanjske organizacije. Kljub temu, da so bili za to področje med postopkom sprejetja SZ-1 poslani številni amandmaji, pa so vendarle tu prevladali drugi, močnejši lobiji, predvsem stanovanjski skladi.

Posledice takega razlikovanja med etažnimi lastniki nam postavlja veliko nerešenih vprašanj:

- Kako oblikovati skupno premoženje etažnih lastnikov?
- Posledica razlikovanja je lahko, da se za isto stavbo oblikujeta sva rezervna sklada, eden bo dejanski (od fizičnih etažnih lastnikov), drugi pa bo zgolj na papirju.

Četudi bi občine, stanovanjski skladi in neprofitne organizacije oblikovale rezervne sklade, pa postane vprašljiva enakost »skupnega premoženja« takšnega rezervnega sklada. Gospodarjenje upravnika z denarnimi vplačili od etažnih lastnikov bo drugačno kot nalaganje denarnih plačil občine, stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij. Četudi bi bila lahko ohranitev glavnice načeloma ista, pa to ne velja za plodove – obresti. Občine imajo predpisane kriterije nalaganj njihovih finančnih sredstev je varnost, medtem ko je upravnik vezan na opredelitev dobrega gospodarja. Postavlja se vprašanja, kako je upravnik vezan na opredelitev dobrega gospodarja. Postavlja se vprašanje, kako bo potem določen obseg »skupnega premoženja iz naslova

obveznega rezervnega sklada«, ko se obrestni donosi na en in drug del »skupnega premoženja« razlikni.

#### *Ločenost vodenja premoženja rezervnega sklada stavbe*

SPZ (drugi odstavek 119. člena) določa, da mora upravnik sredstva rezervnega sklada voditi ločeno na posebnem računu. Ta obveza pa ne velja za občine, stanovanjske sklade in neprofitne organizacije, saj jih zakon za vplačila v rezervni sklad ne obvezuje, da morajo ta sredstva voditi na posebnem računu. Nikjer tudi ni prepovedi, da v namensko zbrana sredstva ne smejo poseči.

#### *Zahtevati vračilo vplačila v rezervni sklad?*

Vplačilo v rezervni sklad je premoženje stavbe kot celote in noben etažni lastnik ne more zahtevati vračilo ali delitev premoženja. Takšna prepoved vračila pa postane brezpredmetna pri »proračunskih lastnikih«. Premoženja rezervnega sklada se pri »proračunskih lastnikih« vodijo le kot analitično ločeno premoženje, ne pa tudi dejansko, prav tako pa jih nobeden ne omejuje pri prerazporeditvi teh namensko zbranih sredstev.

#### *Poziv k plačilu?*

V primeru neplačevanj v rezervni sklad ima upravnik pravico in dolžnost pozvati tako fizične kot »proračunske lastnike«, da vplačajo svoj del obveznosti. V skladu z zakonom o javnih financah pa ne more nihče od občine izterjati dolga mimo organov občine. Torej je vsa zadeva nepraktična, saj solastniki večstanovanjske stavbe od občine (ki je denimo nelikvidna) ne bodo mogli izterjati denarja, ko ga bodo potrebovali.

### **3.7 Namenska uporaba sredstev**

Sredstva sklada bo mogoče uporabljati samo za namensko poravnavo stroškov ter za plačilo najetega posojila, porabljenega za skupne dele. Sam sklad je namenjen za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja, vendar ne za vse posle rednega upravljanja. SZ-1 natančno določa, da je sredstva rezervnega sklada mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvideni v sprejetem načrtu vzdrževanja, za nujna vzdrževalna dela ter za odplačevanja v te namene najetih posojil. Tu pa je potrebno opozoriti, da je s strani upravnikov bilo postavljenih veliko vprašanj, katero vzdrževanje naj bi bilo zajeto v načrtu vzdrževanja glede na to, da poznamo v predpisih o graditvi objektov redno vzdrževanje in investicijsko vzdrževanje, medtem ko je SZ-1 opredelil zgolj nujno vzdrževanje. Na to vprašanje je državna podsekretarka ministrstva za okolje, prostor in energijo Republike Slovenije, Barbara Starič Strajnar, na dvodnevem seminarju poslovanja z nepremičninami v

Portorožu ustno odgovorila. V svojem odgovoru je zavzela stališče, da je zakon z vzdrževanjem mislil na investicijsko vzdrževanje (Kobal 2004, 58).

### **3.8 Vodenje sredstev rezervnega sklada**

Vsa plačana sredstva v rezervni sklad mora upravnik voditi na posebnem transakcijskem računu (42. člen SZ-1). Na ta način so sredstva rezervnega sklada ločena od premoženja upravnika. Niso pa ločena od sredstev drugih večstanovanjskih stavb v primerih, ko upravnik upravlja upravniške storitve za več stanovanjskih stavb. Da ne bi prišlo do prelivanja teh sredstev od ene na drugo večstanovanjsko stavbo, mora upravnik v svojem knjigovodstvu zagotoviti knjigovodsko evidenco teh sredstev za vsako posamično večstanovanjsko stavbo. Etažni lastniki sredstev rezervnega sklada plačujejo neposredno na transakcijski račun upravnika, upravnik pa ima obvezo, da v 10 dneh od dneva plačila posameznega etažnega lastnika ta sredstva odvede na transakcijski račun rezervnega sklada (Janevski 2004, 85).

Za upravnika, ki ne vodi posebnega računa za rezervni sklad in ne odvede plačila posameznega etažnega lastnika v roku 10 dni od dneva plačila na transakcijski račun rezervnega sklada, je predvidena tudi denarna kazen (2. točka 1 odstavka 171. člena SZ-1).

S sredstvi rezervnega sklada upravlja upravnik v skupnem interesu vseh lastnikov kot njihov zastopnik in jih hrani ločeno od svojega premoženja in premoženja lastnikov na posebnem računu. To ni posebej določeno, vendar mora upravnik ravnati s sredstvi kot dober gospodar in ne sme izvrševati tveganih naložb. Sredstva lahko uporabi samo za zakonsko določene namene. Upravnik mora sredstva rezervnega sklada naložiti samo v depozitni banki, ki ima v skladu s predpisi o bančništvu dovoljenje za sprejemanje depozitov na območju republike Slovenije, v nakup obveznic države ali v vrednostne papirje centralne banke. Pri sklepanju depozitnih vlog mora upravnik zagotoviti ohranjanje vrednosti denarnih sredstev kot dober gospodarstvenik.

Etažni lastniki se lahko v pogodbi o upravljanju upravniških storitev dogovorijo, da lahko sredstva rezervnega sklada upravnik dviguje le skupaj z enim od etažnih lastnikov, ki ga etažni lastniki določijo v pogodbi o upravljanju upravniških storitev. Ob prenehanju pogodbenega razmerja med solastniki in upravnikom je upravnik po pravilih o prenehanju zastopanja dolžan položiti lastnikom poročilo o upravljanju sklada in razliko neporabljenih sredstev izročiti novemu upravniku, če tega ni, pa lastnikom. Ker so sredstva rezervnega sklada skupna lastnina vseh etažnih lastnikov, je razumljivo, da premoženje rezervnega sklada ni del upravnikove stečajne mase in nanj ne morejo poseči upravnikovi upniki v izvršilnem postopku (Juhart 2003, 37–38).

### **3.9 Pogodba o medsebojnih razmerjih**

Etažni lastniki sklenejo pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe. (32. člen SZ-1)

#### *Potrebe po sklenitvi pogodbe o medsebojnih razmerjih*

Janevski (2004, 80) piše, da etažni lastniki praviloma odločajo o vseh zadevah upravljanja večstanovanjske stavbe na zboru etažnih lastnikov. Nekdaj bi o isti zadevi morali odločati večkrat v krajšem časovnem obdobju, zaradi česar bi se moral zbor pogosteje sklicevati. Ker je v večstanovanjskih stavbah veliko lastnikov, v nekaterih tudi več kot sto, se zaradi pasivnosti posameznikov ali upravičene odsotnosti težko zagotavlja sklepčnost, če se zbor sklicuje v daljšem časovnem obdobju, še manj pa bi se sklepčnost zagotovila, če bi se skliceval v krajšem časovnem obdobju. Včasih tudi specifično razmerje v večstanovanjski stavbi narekuje, da etažni lastniki svoja medsebojna razmerja uredijo na drugačen način, kot to določajo dispozitivna pravila SPZ. Nekatere posle upravljanja pa je treba urediti podrobneje, kot jih ureja zakon. Tudi upravnik bo lažje opravljal upravniške storitve, če mu ni treba za vsak posel zahtevati sprti odločitev etažnih lastnikov. Poleg tega ima pogodba tudi izobraževalni učinek, ker etažne lastnike seznanja z njihovimi pravicami in obveznostmi, ki izhajajo iz njihovih razmerij v večstanovanjski stavbi. Zato je potrebno, da etažni lastniki sklenejo pogodbo o medsebojnih razmerjih, s katero natančneje uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe.

Če izhajamo iz dejstva, da je razmerje med etažnimi lastniki glede skupnih delov stavbe v etažni lastnini utemeljeno na solastninskem odnosu, je tak solastniki odnos tipični primer razmerja naključne skupnosti. Pri naključni skupnosti pa je poleg zunanjega razmerja tudi notranje razmerje praviloma urejeno z zakonom, saj med združenimi osebami ne obstaja nikakršen praviloma pravno poslovni odnos. V kolikor pa se med njimi takšna skupna volja oblikuje, razmerje naključne skupnosti lahko preraste v pravno poslovno. Razliko med pravno poslovno in naključno skupnostjo lahko zaznamo tudi v veljavni zakonodaji, saj Obligacijski zakonik (v nadaljevanju »OZ«) (OZ 2007) obravnava dve osnovni obliki skupnostnega razmerja, to sta družba in skupnost (990.–1002. in 1003.–1010. čl. OZ).

V solastninskem odnosu gre za pravno razmerje, v katerem lastninska pravica pripada več osebam, vendar pravila OZ zanjo ne pridejo v poštev, ker je urejena s posebnimi pravili SPZ. Eden od bistvenih razlikovalnih elementov med klasično solastnino in solastnino na skupnih delih stavbe v etažni lastnini je ravno v obstoju pogodbe o ureditvi medsebojnih razmerij, ki je v primeru solastnine skupnih delov stavbe v etažni lastnini obvezna. To pa seveda pomeni tudi drugačno naravo skupnostnega razmerja, čeprav ne smemo spregledati, da je pravno poslovni element

pomemben predvsem za nastanek etažne lastnine. Etažna lastnina je v SPZ jasno zgrajena kot izraz volje lastnika ali lastnikov nepremičnine, da se oblikuje posebno lastninsko razmerje. Tudi v primeru nastanka etažne lastnine na podlagi sodne odločbe gre v bistvu za nadomeščanje volje posameznih solastnikov v primeru delitve solastnine, ko fizična delitev zaradi nesoglasja ni mogoča. Zato je sam obstoj etažne lastnine nujno povezan s pravno poslovnim temeljem, vendar lahko ugotovimo, da je pri tem predvsem bolj pomembno oblikovanje temeljev za vzpostavitev posebne lastninske oblike kot pa urejanje notranjega razmerja med člani skupnosti, za katera bolj ali manj smiselno veljajo pravila klasične solastninske skupnosti (Juhart 2003, 112).

### ***3.9.1 Pravna podlaga in pravna narava pogodbe o medsebojnih razmerjih***

SPZ urejanje notranjega razmerja med etažnimi lastniki kot solastniki skupnih delov stavbe v veliki meri prepušča njihovi avtonomiji. Takšen pristop je posledica tega, da SPZ ureja etažno lastnino kot splošno pojavno obliko in ne upošteva posebnosti, ki izhajajo iz posameznih pojavnih oblik razmerij etažnih lastnikov. Med njimi so še posebej pomembna razmerja etažne lastnine, ki so izključno ali v pretežni meri stanovanjske narave. V teh razmerjih seveda ne gre za medsebojno razmerje, ki bi ga bilo mogoče v celoti prepustiti medsebojnemu dogovarjanju. Pomen, ki ga imajo stanovanjska razmerja, ki zagotavljajo enega ključnih elementov posameznikove eksistence, zahteva tudi vključevanje posebnih varovalnih mehanizmov, katerih naloga je, da zagotavljajo tako nemoteno delovanje skupnosti na eni strani in preprečujejo izkoriščanje šibkejšega ekonomskega in socialnega položaja posameznih etažnih lastnikov na drugi strani. Zato je utemeljeno in nujno, da so splošna pravila SPZ nadgrajena s pravili SZ-1. SPZ je splošen predpis, kjer so temelji oz. je vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih primarno urejena. SZ-1 pa te temelje nadgrajuje na tistih mestih, kjer je to nujno potrebno zaradi doseganja posebnih namenov, značilnih za stanovanjsko področje. (Berden idr. 2002, 118)

### ***3.9.2 Vsebina pogodbe o medsebojnih razmerjih***

Vsebino pogodbe o medsebojnih razmerjih določa odredba 116. člena SPZ, dopolnjuje pa jo odredba 33. člena SZ-1. Ti odredbi opredeljujeta obvezne sestavine pogodbe, etažni lastniki pa lahko dodajo vse, kar menijo, da bi bilo potrebno za učinkovanje upravljanje stavbe. Sestavine pogodbe o medsebojnih razmerjih se glede na njihov delijo na tiste, ki odstopajo od zakonskega pravila odločanja in ne tiste, s katerimi je treba natančneje opredeliti obveznosti etažnih lastnikov do skupnih delov večstanovanjske stavbe. Sestavine pogodbe, ki odstopajo od zakonskega pravila odločanja v skladu s solastninskimi deleži, predstavljajo opredelitev stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažne lastnike in način oblikovanja rezervnega sklada. Za plačilo stroškov, katerih pravilo plačila odstopa od zakonskega pravila, se etažni lastniki



lahko dogovorijo, da se določeni stroški glede na prevladujoči vzrok za njihov nastanek plačujejo namesto v sklad s solastninskimi deleži po kakšnem drugačnem kriteriju, kot je število prebivalcev, površina posameznega dela, stanovanjska enota. Glede oblikovanja rezervnega sklada pa se etažni lastniki lahko dogovorijo, da v sklad plačajo večji prispevek, kot ga določa Pravilnik o rezervnem skladu (Janevski 2004, 90).

Sestavine pogodbe so našteje v zakonu. Tako je zlasti potrebno opredeliti stroške in obveznosti, ki bremenijo etažne lastnike, če odstopajo od odgovornosti v sorazmerju z velikostjo solastninskega deleža, prav tako tudi način oblikovanja rezervnega sklada., če presega predpisani minimum, morebitne posebne omejitve pri uporabi posameznih delov v etažni lastnini in dolžnosti ter pooblastila upravnika. Poleg teh sestavin lahko pogodba o medsebojnih razmerjih vsebuje tudi druge sestavine. Vsi ti naštetni elementi pa so takšne narave, da za ureditev notranjega razmerja niso nujni, če upoštevamo splošna solastninska pravila oziroma posebna pravila notranjega odnosa, kot jih določa SZ-1. Ravno zaradi tega bi za etažne lastnike popolnoma zadoščala formulacija, da se za njihova medsebojna razmerja uporabljajo zakonske določbe – vendar ni razvidno, da je zakonodajalec z določitvijo obvezne sestavine pogodbe želel doseči predvsem pedagoške učinke.



## 4 PRIMER USPEŠNEGA OBJEKTA

Obravnavani večstanovanjski objekt je na Pristaniški ulici 5 v Kopru in leži tik ob glavni tržnici, zato je videz objekta zelo pomemben. Nedaleč stran je tudi morje, ki prav tako vpliva na dinamiko vzdrževanja objekta. V objektu je 35 stanovanjskih in pet poslovnih enot s skupno uporabno površino 3.034,72 m<sup>2</sup>. Zgrajen je bil leta 1960, in sicer kot armiranobetonska skeletna gradnja s klasičnimi polnili iz opeke. Zaradi bližine morja na fasado ves čas delujejo negativni vremenski vplivi, predvsem tu omenjamo povečano koncentracijo soli in delovanje močnih vetrov (burja in jugo).

### 4.1 Sprejem plana in izdelava finančne analize

Kot enega od uspešnih objektov v okviru našega upravljanja sodi omenjeni objekt.

Takoj po Jazbinškovem zakonu in s tem odkupom poceni stanovanj so se lastniki zavedali, da je potrebno objekt vzdrževati v lastni režiji. Zavedali so se tudi, da objekt kot tak s strani države ni bil kvalitetno vzdrževan in da je potreben korenitih sanacij. Objekt je eden od največjih objektov v Kopru in je viden iz vseh strani okolice.

Glavne naloge, ki so si jih zastavili, so bile:

- Sanacija fasade vključujoč tako zamenjavo vseh oken. Fasada je bila poškodovana zaradi velike količine soli v zraku in bližini morja. Sanacija navedenega je bila nujna saj je prihajalo do zamakanja s strani fasade v stanovanja in zamakanje v skupne prostore skozi že dotrajanih oken na stopnišču.
- Pleskanje stopnišča – je bilo predvideno po končanih delih sanacije fasade in oken.
- Ureditev, kompletna sanacija dvigala. Dvigalo je bilo na meji varnosti in že ni ustrezalo zahtevam inšpekcijskih služb.

Na tem mestu se je sedaj izkazala dejavnost odbora lastnikov (članov odbora), ki so s svojim angažiranim delom pripravili do sodelovanja tudi občino, saj je ta lastnik 20,37 % objekta, kar je razvidno iz tabele 4.1.

**Tabela 4.1** Lastniška struktura

Lastnik	Površina (m <sup>2</sup> )	Delež lastništva (v %)
Fizična oseba	2.416,62	79,63
Občina Koper	618,10	20,37

Vir: Stavbenik, servisne storitve, Koper 2008.

Delo tako odbora lastnikov kot tudi upravnika je pripeljalo do realizacije načrtovanih del.

### *Primer uspešnega objekta*

Finančna konstrukcija, ki se je takrat nanašala le na samoiniciativno zbiranje sredstev in se je zbirala na računu upravnika je pokazala zaupanje samih lastnikov do upravnika in se je tako ugodno rešila v korist vseh lastnikov stanovanj. Delo odbora lastnikov se v tem primeru ni nanašalo le na vzdrževanje objekta ampak je aktivno sodeloval tako pri izbiri in določitev izvajalca, kakor tudi pri sodelovanju v pogovorih s predstavniki občine.

Odbor lastnikov je v tem primeru bil izbran na zboru lastnikov, sami lastniki pa so izbrali predstavnike na osnovi tedanjih funkcij, ki so jih opravljali in strokovnosti. Povedati je potrebno, da so vsi lastniki sodelovali pri realizaciji in s svojim rednim plačilom v sklad pripomogli do realizacije. Neplačnike so lastniki opozarjali na njihovo dolžnost do plačila, tako da v tem primeru ni bilo potrebe sodelovanje upravnika s pravnimi postopki.

#### *Sprejem plana in izdelava finančne analize*

Prvi korak pri realizaciji zastavljenih si ciljev je bil sklic zbora lastnikov. Sklic zbora lastnikov je bil v pisni obliki in dan vsem lastnikom v poštni nabiralnik, lastnikom, ki pa niso stalno prisotni v objektu, pa po pošti. Po pošti je bila na sestanek vabljeni tudi Občina Koper.

Na sestanku se je najprej izvolil delovni odbor, zapisnikarja in overitelja zapisnika. Po izvedenem podpisovanju prisotnosti, se je ugotavljala sklepčnost zbora lastnikov. Prisotnih je bilo 75 % lastnikov, katerih delež lastnine glede na skupno lastnino presega 50 %.

Delovni odbor je tako imel odprto pot za nadaljevanje sestanka. V primeru, da zbor ne bi bil sklepčen bi se moral sestanek ponovno sklicati ali pa pridobiti pisne izjave odsotnih, da se z zapisnikom strinjajo. Predstavniki upravnika je predstavil prisotnim potrebna investicijska dela in jih seznanil z ocenami stroškov za posamezno delo:

- Sanacija fasade, ki je bila poškodovana, zaradi velike količine soli v zraku in bližine morja. Sanacija navedenega je bila nujna, saj je prihajalo do zamakanja iz fasade v stanovanja. Investicija je bila ocenjena na 25.000,00 EUR.
- Sanacija, zamenjava komplet lesenih oken za aluminijaste, ocena sanacije je bila: 22.000,00 EUR.
- Pleskanje stopnišča, ocena investicije je bila: 11.000.000,00 EUR.
- Ureditev – kompletna sanacija dvigala – dvigalo je bilo na meji varnosti in že ni ustrezalo zahtevam inšpekcijskih služb, ocena investicije je znašala 13.000,00 EUR.

Skupna ocena investicije je bila: 71.000,00 EUR, kar je zelo veliki znesek, saj je znašal obrok v triletnem času za m<sup>2</sup>/stanovanja 0,65 EUR/m<sup>2</sup> ali za stanovanje veličine 60 m<sup>2</sup> 38,78 EUR mesečno. Zaradi prevelikih stroškov je bilo potrebno določiti

prioriteto za predvidena dela. Posamezniki so imeli različne interese in tudi različne finančne sposobnosti, tako da se je razvila diskusija.

Sprejet je naslednji sklep: Plan investicijskih del se izvede za obdobje treh let in zajema naslednja dela:

- sanacija fasade, predvideni strošek 25.000,00 EUR,
- zamenjava lesenih oken z ALU okni, predvideni strošek 22.000,00 EUR.

Dela naj bi se izvedla kontinuirano. Pred sanacijo fasade je bilo potrebno najprej zamenjati zastarala okna. Od izvajalcev del pa naj bi se zahtevali odlogi plačil. Zbor lastnikov je takrat izvolil delovni odbor. Delovni odbor je speljal postopek razpisa za pogodbeno dela, pregledal ponudbe in le te predstavil etažnim lastnikom, ki so izbor potrdili.

Skupna ocena investicije je tako znašala 47.000,00 EUR, obrok pa se je porazdelil na obdobje štirih let, tako da znašal obrok za m<sup>2</sup>/stanovanja 0,32 EUR/m<sup>2</sup> ali za stanovanje veličine 60 m<sup>2</sup> 19,25 EUR mesečno. Upravnik je mesečno pošiljal položnice za sklad, prilive pa ločeno vodil na posebnem upravnikovem računu. Upravnik je bil dolžan, da sredstva mesečno veže in s tem pridobi dodatna sredstva iz naslova obresti. Upravnik je delovnemu odboru trimesečno dostavljal poročilo o zbranih sredstvih in poročilo o neplačnikih.

#### **4.2 Izbira izvajalca in finančni izračun stroškov**

Odbor lastnikov se je sestajal vsake tri mesece in pregledal stanje sredstev. Na osnovi poročila upravnika so ustno opozarjali neplačnike in tako dosegali skoraj redna plačila. Upravnik namreč ni imel pravne osnove za izterjavo plačil, saj dela še niso bila izvedena. Nekaj lastnikov se je odločilo, da bo njihov delež plačalo v enkratnem znesku in sicer ob nastanku terjatev, s tem pa so se odpovedali obrestim, ki bi prispela na račun objekta. Tako se je odločila tudi Občina Koper, ki je bil etažni lastnik pretežno poslovnih prostorov. Problematika posameznih plačil je bilo tudi dejstvo, da so vsa sredstva bila še vedno vodena na računu posameznika in ne tako, kot je sedaj predvideno v stanovanjskem zakonu. Sedaj so vsa sredstva rezervnega sklada sredstva objekta v celoti. Tako je prišlo tudi do vračila vplačanega zneska posameznemu lastniku v primeru prodaje svoje etažne lastnine, kupca pa je bilo potrebno obvestiti o svojih finančnih obveznostih. Večina prodajalcev se je vplačanemu znesku odpovedala, saj so smatrali, da so z vplačanim deležem vzdrževali objekt v dobro etažne lastnine.

Po letu in pol, je odbor lastnikov sprejel naslednji sklep: Takoj se prične s postopkom za izbor izvajalca za dela: sanacija fasade in zamenjava lesenih oken z ALU okni. Upravnik je sestavil popis del za navedena dela, odbor pa je sestavil razpisne pogoje, ki so zajemali:

### *Primer uspešnega objekta*

- Točne podatke ponudnika: ime, naziv, sedež, račun izvajalca, vpis v register, naslov objekta za katerega se ponudba nanaša, reference ponudnika, ponudba na osnovi prejetega podpisa del, prednost so imele ponudbe ključ v roke, zavarovanje izvedbenih del z zavarovanjem ali menico, popusti na osnovi popisa, cenik na osnovi katerega so obračunana dela in na osnovi katerih se bodo zaračunala dodatna in nujna dela. Ponudba je morala biti označena »Ne odpiraj, razpis Pristaniška 5, Koper«.
- Objava razpisa je bila v krajevnih glasilih, z navedbo roka dostave ponudbe in kraja, kjer se bodo ponudbe odpirale. Odpiranje ponudb se je izvršilo pod pogojem, da so prispele najmanj tri ponudbe.

Razpis je bil objavljen v dveh krajevnih časopisih, na dan odpiranja ponudb pa je prišla samo ena ponudba. Ponudba se je vrnila v zaprti kuverti ponudniku in ga povabila na naslednji razpis.

Odbor je razširil kraj objave razpisa, tako, da je razpis bil objavljen v vseh dnevnikih časopisih v Sloveniji.

V dogovorjenem oziroma določenem roku so prispele štiri ponudbe. Odbor je v prisotnosti ponudnikov odpiral ponudbe na osnovi vrstnega reda prispelih ponudb. Izločene so bile ponudbe, ki niso vsebovale vseh razpisnih pogojev in pod ožji izbor sta bila izbrana dva ponudnika.

Po individualnem pogovoru s ponudniki, se je odbor lastnikov odločil za najugodnejšega, obrazložil svojo odločitev in ostale ponudnike obvestil o izboru. Odbor je sklical sestanek zbora etažnih lastnikov in predstavil prispele ponudbe in predlog o izboru izvajalca. Predlog je bil soglasno sprejet.

Pri sami izbiri izvajalca in dogovarjanju o sami izvedbi del ter pogodbenih odnosih je bila priprava na pogajanja in samo pogajanje z izvajalcem bistvenega pomena.

### *Pomen priprav na pogajanja*

Pomen priprav je tolikšen, da velja načelo: »Nepripravljene pogajalce ne smejo na pogajanja«. Ta zahteva je na videz v nasprotju z dejstvom, da ljudem v sodobnih družbah vse bolj zmanjkuje časa. Vse več je informacij, ki jih dobivajo, vse več je opravil, ki jih morajo narediti. Zato za temeljite priprave navadno zmanjkuje časa. Vendar pri tej zadevi ne kaže popustiti. Slaba pripravljenost ene ali obeh strani (Kavčič 1996, 38):

- bistveno podaljšuje pogajanja v celoti,
- povečuje verjetnost, da bomo naredili nepotrebna popuščanja,
- zmanjšuje verjetnost, da bomo dosegli predvideni cilj,
- povečuje verjetnost, da bodo pogajanja neprijetna, zapletena, iskanje rešitev pa težje kot je potrebno,

- povečuje verjetnost, da bo manj pripravljena (ali celo nepripravljena) stranka pogajanja izgubila.

#### **4.2.1 Finančni izračun stroškov**

Na osnovi ponudbe izbranega izvajalca je bilo ugotovljeno, da je upravnik pravilno ocenil predvidene stroške, saj je imel izbrani izvajalec kompletno ceno v višini 25.000,00 EUR. Poleg navedene ugodnosti pa je izvajalec ponudil plačilo zadnjega obroka v višini 5.000,00 EUR, šest mesecev po končanih delih, pod pogojem, da je plačan avans pred pričetkom del v višini 10.000,00 EUR.

Odbor se je odločil, da ne bo spreminjal finančne konstrukcije in zmanjšal vplačila v rezervni sklad, saj je bilo predvideti tudi stroške nepredvidenih del in dela, ki jih je bilo nujno potrebno izvesti med samim delom. Potrebno pa je bilo tudi upoštevati naslednje investicije, ki so bile predvidene.

Tako je po 26. mesecih, po sprejetju plana za investicijska dela, stvar postala realnost in so bili vsi pogoji za sklenitev pogodbe z izvajalcem. Podpisnik pogodbe v imenu vseh etažnih lastnikov je bil upravnik, v pogodbi pa so bile določene tudi kontaktne osebe in nadzorni organ, ki je skrbel za kakovostno izvedbo del.

#### **4.2.2 Prevzem opravljenih storitev**

Pričetek del se je začel 36 mesecev po potrditvi etažnih lastnikov za investicijska dela in začetku zbiranja sredstev. Rok za izvedbo del je bil 6 mesecev. Predhodno je upravnik pridobil soglasje za uporabo javnih površin, dovoljenje za delno zaporo cestišča in druge potrebne dokumente v zvezi z investicijo.

V tem času so tako upravnik, kakor tudi sami člani odbora pa tudi posamezni etažni lastniki sledili gradnji, skupaj z izvajalcem sledili planu izvajanja del in kontrolirali kvaliteto vgrajenih materialov.

Izvajalec se je držal dogovorjenega roka in investicijo predal etažnim lastnikom. Izvajalec je predal vse garancijske liste vgrajenega materiala, menico kot garancijo in dnevnik vodenja del. Investicija je bila prevzeta brez pripomb in v nadaljnjih mesecih tudi plačana.

### **4.3 Poročilo o opravljeni storitvi in pregled uspešnosti investicije**

Poročilo o opravljeni investiciji je sestavil upravnik, potrdil pa ga je nadzorni odbor. Poročilo je bilo predstavljeno etažnim lastnikom, ki so ga soglasno sprejeli. Na predstavitvi poročila, so se etažni lastniki odločili, da nadaljujejo z zbiranjem sredstev in tako omogočijo izvajanje še preostalih investicijskih del.

Kot je razvidno, so etažni lastniki s skupnimi močmi opravili nujno investicijsko vzdrževanje objekta in tako ne le ohranili vrednost svoje nepremičnine ampak jo tudi

### *Primer uspešnega objekta*

povečali. Pri celotni zadevi je potrebno poudariti, da je bistvo vsega, da je potrebno doseči enotnost etažnih lastnikov in vzpostaviti zaupen in korekten odnos tako do izvoljenega odbora kakor tudi do upravnika. Od leta 1991 do leta 2006 so realizirali vse do takrat izbrane cilje. Od uvedbe rezervnega sklada pa uspešno nadaljujejo vzdrževanje objekta.

Kot zaključek lahko ugotovimo, da država lahko s svojimi ukrepi določi način in ceno vzdrževanja objekta, glavni nosilci naloge pa so lastniki sami. V primeru Pristaniška 5 so se sami lastniki sporazumeli, dogovorili (ni bilo vedno lahko) in tako ustrezno upravljali in vzdrževali objekt. Ni vedno lahko, saj niso vsi lastniki sposobni vplačati sredstev, vendar se moramo zavedati svoje lastnine in obveznosti do nje. Večkrat slišano geslo: »če nimaš za vzdrževanje stanovanja, ga prodaj, kupi manjše in ga vzdržuj«, ki je bilo omenjeno tudi na sestankih zbora lastnikov.



## 5 SKLEP

Diplomska naloga opredeljuje teoretične značilnosti rezervnega sklada, ki ga določa SPZ (SPZ, Ur. l. RS, št. 87/2002) in novi SZ (SZ-1, Ur. l. RS, št. 69/2003) ki uvaja kritje bodočih stroškov rednega upravljanja. Namen naloge je bil analizirati in ugotoviti pozitivne in negativne lastnosti rezervnega sklada za vzdrževanje in ohranjanje vrednosti etažne lastnine. Januarja 2003 je pričel veljati Stvarnopravni zakon (Ur. l. RS, št. 87/2002), v katerem je določilo, da morajo v skladu z 119. členom SPZ etažni lastniki ustanoviti obvezni rezervni sklad.

Iz navedenega primera za objekt Pristaniška 5 je moč razbrati, da je sodelovanje vseh lastnikov pri vzdrževanju objekta bistvenega pomena. Država je z uvedbo zakona o rezervnem skladu naredila prvi korak k zagotavljanju sredstev za vzdrževanje objektov, preostalo pa je dolžnost etažnih lastnikov. Iz teh sredstev je mogoče zagotoviti ustrezno vzdrževanje objektov, hkrati pa dolgoročno razbremenjuje etažne lastnike. Sredstva za nujna investicijska vzdrževanja se tako zbirajo v manjših deležih in več let. Kot upravnik seveda podpiramo uvedbo rezervnega sklada, saj je tako odločanje na sestankih o investicijah pri zagotavljenih sredstvih veliko lažje. Upravnik se sicer sooča z nezaupanjem etažnih lastnikov, zaradi sredstev, ki so shranjena pri upravniku, čeprav upravnik ta sredstva ne more koristiti brez soglasja etažnih lastnikov in sprejetega plana vzdrževalnih del. V primeru, da gre upravnik v stečaj, sredstva rezervnega sklada niso predmet stečajne mase.

Problematiko rezervnega sklada, na osnovi zakonskih določil sem obravnaval na osnovi dejanskih situacij na terenu in na osnovi izkušenj pri opravljanju dejavnosti upravnika v objektih. Menim da sem z nalogo olajšal ljudem razumevanje navedenih določil zakonskih predpisov, kar naj bi spremenilo njihovo sedanje stališče do obravnavanih problemov. Sedanje obče mnenje namreč temelji na netočnih podatkih, ki zakon prikažejo v luči pritiska države na lastnike, zaradi česar občani v začetku odklanjajo uvedbo rezervnega sklada in plačevanje prispevkov vanj. Cilj naloge prikazati rezervni sklad v pravi luči je dosežen in menim, da lahko preprosto rečemo, da je rezervni sklad potreben in v pomoč etažnim lastnikom.

Iz naloge in dejanskega dela na terenu ugotavljamo, da je rezervni sklad na našem področju prispeval veliko izboljšanje v smislu zagotavljanja rednega vzdrževanja objektov, saj so z zakonom etažni lastniki tako rekoč prisiljeni vzdrževati lastno nepremičnino. Ugotovljeno je tudi, da etažni lastniki počasi spoznavajo, da so sami lastniki nepremičnin dolžni vzdrževati in ohranjati vrednost nepremičnine. Sam rezervni sklad sicer še ne zagotavlja celotne finančne potrebe za vzdrževanje stavb, in sicer predvsem zaradi zamujenih popravil v preteklosti, sčasoma pa se bo s sodelovanjem vseh lastnikov to razmerje uskladilo.

Od uveljavitve rezervnega sklada v letu 2003 pa do danes je opaziti na večstanovanjskih objektih velike spremembe, predvsem v odnosu lastnikov do skupne lastnine, kakor tudi do samega upravnika. Upravnik je sedaj dejansko desna roka lastnikov, saj na osnovi njihove odločitve vodi delo od plana investicije, do dokončanja del in prevzema. To delo je sedaj vidno in vsaka izboljšava in novost v večstanovanjskem objektu pomeni tudi zadovoljstvo stanovalcev samih. Pri ogledih objektov s strani inšpekcijskih služb opazamo vidne razlike urejenosti objektov. Prenovljene so elektroinstalacije, urejeno je zapiranje vrat, prenovljene vodovodne instalacije, predvsem pa so skupne površine, kot so kleti in podstrešja obnovljena, urejena in s tem pripomorejo k varnosti objekta.

Ne glede na pozitivne učinke pa je potrebno še vedno veliko truda upravnika in članov Odbora lastnikov, za doseganje zelenih rezultatov. Predvsem je tu ovira starejši sloj lastnikov, ki še vedno mislijo, da mora to nekdo narediti in se ne morejo sprijazniti, da so sedaj oni lastniki i zato tudi dolžni vzdrževati skupne dele stavbe. Zmotno je tudi mišljenje, da saj je še vedno dobro in služi namenu, hkrati pa se ne zavedati, da lahko naprava v naslednjem trenutku odpove.

Kot upravnik menimo, da je slabost stanovanjskega zakona v tem, da je naredil razliko med etažnimi lastniki. Medtem ko morajo lastniki, ki so fizične osebe, obvezno plačevati določena sredstva v rezervni sklad, velikim javnim in zasebnopravnim lastnikom (občinam, stanovanjskim skladom in neprofitnim organizacijam) ni potrebno odvajati denarja na račun rezervnega sklada stavbe, s katerim gospodari upravnik, ampak oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru lastnih namenskih sredstev. Takšno razlikovanje je nesmiselno, ker bo v stavbah z mešanim lastništvom teh dveh skupin etažnih lastnikov povzročalo pravne spore in nejasnosti. Lastniki stanovanj, fizične in pravne osebe zasebnega prava bodo na slabšem, kar bo prizadelo tudi ceno njihovih stanovanj.

## LITERATURA IN VIRI

### *Literatura*

- Berden, Andrej, Matjaž Tratnik, Renato Vrenčur, Vesna Rijavec, Tone Frantar, Tomaž Kersteš in Miha Juhart. 2002. *Novo stvarno pravo*. Maribor: Studio Linea: Zavod Codex Iuris.
- Berden, Andrej. 2003. Načela stvarnega prava. *Pravna praksa* 22 (8): 9.
- Črnetič, Metod. 2004. *Upravljanje in vodenje*. Maribor: Univerza v Mariboru, Pedagoška fakulteta.
- Dunn, William N. 1981. *Public policy analysis: an introduction*. Englewood Cliffs: Prentice-Hall.
- Hoogwood, Brian W. in Lewis A. Gunn. 1984. *Policy analysis for the real world*. Oxford: Oxford University Press.
- Janevski, Stevan. 2004. *Upravljanje večstanovanjskih stavb*. Ljubljana: Delo Repro.
- Juhart, Miha. 2003. *Stanovanjski zakon: uvodna pojasnila*. Ljubljana: GV Založba.
- Kavčič, Bogdan. 1996. *Spretnost pogajanja*. Kranj: Moderna organizacija.
- Kobal Šorli, Petra. 2004. *Lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah*. Diplomaska naloga, Univerza v Mariboru, Pravna fakulteta.
- Kovač, Bogomir. 1996. *Poslovna mitologija*. Ljubljana: Gospodarski vestnik.
- Mandič, Srna. 1996. *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
- Planojević, Nina. 1997. *Etažna svojina*. Kragujevac: Pravni fakultet.
- Rijavec, Vesna. 2003. Zgradba v etažni lastnini – rezervni sklad. *Pravna praksa* 22 (31): priloga, II.
- Starič Strajnar, Barbara. 2003. *Stanovanjski zakon: uvod*. Ljubljana: Uradni list.
- Tratnik, Matjaž, Vesna Rijavec, Tomaž Kersteš in Renato Vrenčur. 2004. *Gospodarsko pravo: zbirka predpisov*. Maribor: Codex iuris.
- Treven, Sonja in Velimir Sriča. 2001. *Mednarodno organizacijsko vedenje*. Ljubljana: GV Založba.
- Ustava RS. 1991. *Uradni list RS*, št. 33I/1991-I.
- Wolf, Manfred. 1999. *Sachenrecht*. München: C. H. Beck.

## Literatura

### Viri

- Codice civile*. 2009. [Http://www.altalex.com/index.php?idnot=34794](http://www.altalex.com/index.php?idnot=34794) (februar 2009).
- GSKG – Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo. B. l. *Upravljanje zgradom*. [Http://www.gskg.hr/default.asp?ru=12&sid=&akcija=&jezik=1](http://www.gskg.hr/default.asp?ru=12&sid=&akcija=&jezik=1) (december 2008).
- Nacionalni stanovanjski program. 2000. *Uradni list RS*, št. 43/2000.
- Obligacijski zakonik (OZ). 2007. *Uradni list RS*, št. 40/2007.
- Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnih lastnikov rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka. 2003. *Uradni list RS*, št. 75/2003.
- Stanovanjski zakon (SZ) 1991. *Uradni list RS*, št. 18I/1991-I (19/1991 popr.).
- Stanovanjski zakon – Zakon o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (SZ-1). 2003. *Uradni list RS*, št. 69/2003.
- Stavbenik, servisne storitve, Koper. 2008. *Lastniški deleži Pristaniška 5, Koper*. Poslovni dokumenti, Stavbenik, servisne storitve, Koper.
- Stvarnopravni zakonik. 2002. *Uradni list RS*, št. 87/2002.
- Upravitelj. B. l. *Pravni aspekti upravljanja zgradom*. [Http://www.upravitelj-st.hr/index.php?option=com\\_content&view=article&id=3&Itemid=2](http://www.upravitelj-st.hr/index.php?option=com_content&view=article&id=3&Itemid=2) (december 2008).
- Zakon o lastništvu i drugim stvarnim pravima. 1996. *Narodne novine*, br. 91/1996.