



zpn@gzs.si

Številka: 352-175/2020

Datum: 22.4.2020

Zadeva: Priporočila upravnikom glede odločanja etažnih lastnikov in zborov etažnih lastnikov v letu 2020 ter glede priprave Poročila o upravnikovem delu

Na naše ministrstvo ste se obrnili zaradi težav, s katerimi se srečujejo vaši člani zaradi razglašene epidemije COVID-19.

Uvodoma pojasnjujemo, da se zavedamo težav, v katerih so se znašli upravniki večstanovanjskih stavb zaradi razglasitve epidemije in s tem omejene možnosti opravljanja dejavnosti v skladu z določbami stanovanjske zakonodaje, zato vam v nadaljevanju posredujemo priporočila glede izvedbe zbora lastnikov v letu 2020 in priprave Poročila o upravnikovem delu.

Odločanje etažnih lastnikov in zbori etažnih lastnikov

Glede pobude upravnikov za »*sestanke na daljavo*« za potrebe sodelovanja upravnika z nadzornimi odbori in etažnimi lastniki, ki bi se lahko udeležili on-line razprave in skupaj z upravnikom oblikovali predloge sklepov, ne pa tudi sprejemali odločitev, menimo, da je takšna oblika komunikacije povsem mogoča in ni v nasprotju z določbami Stanovanjskega zakona, pod pogojem, da etažni lastniki (kot že sami navajate) odločitve nato sprejemajo kot določa zakon in sicer s podpisovanjem listine za pisno glasovanje.

Hkrati pa je potrebno zagotoviti, da lahko svoje pripombe na predloge sklepov in tudi same predloge sklepov podajo pisno tudi tisti etažni lastniki, ki jim on-line razprava zaradi tehničnih ali drugih omejitev ni dosegljiva (predvidoma v prvi vrsti predvsem starejša populacija).

Ker v danih izrednih okoliščinah (epidemija) sklicevanje zborov etažnih lastnikov zaenkrat ni dovoljeno, se trenutno lahko soglasje za sprejem predlogov sklepov pridobi le s podpisovanjem listine (na način, da vsak lastnik prejme v poštni predal v podpis svoj izvod listine) **ali pa se soglasje etažnih lastnikov za omenjeno odločitev pridobi preko sodobnih elektronskih poti, če je taka oblika odločanja dogovorjena v pogodbi z upravnikom. Če pogodbe z upravnikom ne vsebujejo določa, da se sklepi lahko sprejemajo tudi elektronsko, predlagamo, da etažni lastniki o tem sprejmejo ustrezen sklep.**

Upamo, da bo hkrati s pričakovanim sproščanjem ukrepov povezanih z epidemijo, v nekaterih večstanovanjskih stavbah (manjše) do konca leta mogoče izvesti tudi zbor lastnikov, seveda ob upoštevanju ustreznih navodil zdravstvene stroke.

Na ministrstvu tehtamo tudi možnost, da bi v primeru, če v večstanovanjskih stavbah zbora lastnikov zaradi navodil zdravstvene stroke ne bo mogoče varno izvesti do konca leta, izjemoma opustili dolžnost upravnika (sklicati in izvesti zbor lastnikov najmanj enkrat letno) iz 36. člena Stanovanjskega zakona, vendar končna odločitev še ni sprejeta. Takoj ko bo odločitev sprejeta, bomo upravnike o tem obvestili.

Poročilo o upravnikovem delu

7. člen Navodila o izdelavi poročila o upravnikovem delu¹ določa, da mora upravnik poročati na zboru lastnikov **ali** poročilo pustiti vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku in ga objaviti na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom. Glede na okoliščine predlagamo, da upravniki poročilo pustijo vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku in ga objavijo na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom. Poleg tega upravniki lahko seveda etažne lastnike o objavi poročila obveščajo tudi z uporabo sodobnih elektronskih poti (spletni portal upravnika, preko e-pošte,...).

Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu sicer določa rok za poročanje, najkasneje do 30. aprila. Glede na to, da so se roki za oddajo zaključnih računov za gospodarske družbe in samostojne podjetnike letos zaradi korona razmer podaljšali za dva meseca in da imajo upravniki skladno z Navodilom o izdelavi poročila o upravnikovem delu rok za podajo poročil en mesec po oddaji bilanc oziroma zaključnih računov, menimo, da lahko upravniki poročila o svojem delu v letu 2020 pripravijo do 30.junija. V letu 2020 upravnikom glede poročil za leto 2019 ni potrebno poročati tudi na zboru lastnikov.

Anita Hočevar Frantar
VODJA SEKTORJA
ZA STANOVANJA

Poslati:

- Zbornica za poslovanje z nepremičninami, po e-pošti: zpn@gzs.si
- Boštjan Udovič, ZPN po e-pošti, Boštjan.udovic@gzs.si
- IRSOP, po e-pošti: boštjan.rus@gov.si, nevenka.kosec@gov.si

¹ Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu (Uradni list RS, št. 108/04)