



Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 77 00
F: 01 369 78 32
E: gp.msp@gov.si
www.gov.si

Po seznamu

Številka: 352-48/2024-2720-1
Datum: 6. 3. 2024

Zadeva: Zavarovanje večstanovanjske stavbe kot celote v primeru, ko so nekatera stanovanja v večstanovanjski stavbi v lasti občin, javnih stanovanjskih skladov ali drugih oseb javnega prava - POJASNILO

Spoštovani!

V zadnjem času smo na Ministrstvu za solidarno prihodnost prejeli več vprašanj upravnikov večstanovanjskih stavb, občin ter javnih stanovanjskih skladov glede zavarovanja večstanovanjske stavbe kot celote v primeru, ko ima občina / stanovanjski sklad v večstanovanjski stavbi lasti manjše število stanovanj ter ima svoje premoženje že zavarovano po lastni zavarovalni polici. Občine in javni stanovanjski skladi so se glede obveznosti skupnega zavarovanja vsega svojega premoženja sklicevali tudi na obveznosti po Zakonu o javnem naročanju¹.

V nadaljevanju vam podajamo pojasnila.

V skladu z določbami 25.a člena Stanovanjskega zakona² sodi med posle rednega upravljanja tudi odločitev etažnih lastnikov v zvezi s sklenitvijo in spreminjanjem zavarovanja večstanovanjske stavbe kot celote in razpolaganjem z zavarovalno polico. Za posle rednega upravljanja večstanovanjske stavbe je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev glede na večstanovanjsko stavbo. Taka odločitev je obvezujoča za vse etažne lastnike v stavbi, saj je upravnik pooblaščenec etažnih lastnikov, ki zastopa etažne lastnike v poslih, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe ter skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov. V skladu z določbami 30. člena Stanovanjskega zakona za plačilo stroškov (npr. zavarovanja stavbe kot celote), ki so posledica veljavno sprejetih sklepov, odgovarjajo etažni lastniki ne glede na to, ali so glasovali proti predlaganim sklepom.

Zavarovanju stavbe kot celote se posamezni etažni lastnik ne more odreči in iz njega ne more izstopiti (ima pa seveda pravico, da sklene individualno zavarovanje, katerega vsebina je lahko nadgradnja skupinskih zavarovanj). Na praktičnem primeru pojasnjujemo, da bi bilo v primeru možnosti izstopa posameznega etažnega lastnika iz skupnega zavarovanja stavbe kot celote praktično nemogoče preverjati, kakšna je

¹ Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23 in 88/23 – ZOPNN-F)

² Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVETL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US)

vsebina in obseg zavarovanja, ki ga je sklenil posamezni etažni lastnik za zavarovanje skupnih delov v višini svojega solastniškega deleža; enako velja za letno preverjanje veljavnosti zavarovalne police. S praktičnega vidika se zastavljajo tudi vprašanja reševanja škodnega primera na skupnem delu večstanovanjske stavbe v primeru, da bi etažni lastniki lahko izstopili iz skupnega zavarovanja stavbe (en škodni primer bi se v takem primeru praviloma reševal pri večjem številu zavarovalnic, pri čemer pojasnujemo, da prijavo škode na skupnih delih in dela povezana z odpravo škode opravlja po zakonu upravnik).

Nekatere občine in javni stanovanjski skladi so se v dopisih sklicevali tudi na določbe Stanovanjskega zakona glede vplačevanja v rezervni sklad stavbe, ki omogoča občinam, državi, javnim stanovanjskim skladom ter neprofitnim stanovanjskim organizacijam, da lahko oblikujejo svoje rezervne sklade v okviru svojih namenskih sredstev in v tem primeru niso dolžni vplačevati v rezervne sklade, oblikovanje za posamezno večstanovanjsko stavbo, kjer imajo v lasti stanovanja. Pojasnujemo, da omenjene določbe ni mogoče uporabiti tudi v primeru zavarovanja stavbe kot celote, saj Stanovanjski zakon za občine in stanovanjske sklade takšne izjeme ne predpisuje. Občina (ali javni stanovanjski sklad) ima kot etažna lastnica v primeru zavarovanja stavbe kot celote torej enake pravice in obveznosti kot ostali etažni lastniki.

Glede Zakona o javnem naročanju in navedb občin ter skladov, da so dolžni vse svoje premoženje (tudi vsa stanovanja) zavarovati po eni skupni zavarovalni polici, podajamo pojasnila, ki jih je nekaterim občinam že podalo Ministrstvo za javno upravo. Le to glede izpolnjevanja obveznosti po Zakonu o javnem naročanju navaja določbe 23. člena Zakona o javnem naročanju (naročila, ki jih subvencionirajo ali sofinancirajo naročniki). Pod pogoji, določenimi v 23. členu, torej občine ali javni stanovanjski skladi niso v nasprotju z določbami Zakona o javnem naročanju, v kolikor so nekatera stanovanja v lasti občin zavarovana preko zavarovanja stavbe kot celote in ne preko enotnega zavarovanja premoženja občine ali javnega stanovanjskega sklada.

S spoštovanjem!

Pripravil:
mag. Matija Polajnar
Podsekretar

Živa Matjašič
v. d. generalna direktorica
Direktorata za stanovanja

Poslati po e-pošti:

- Skupnost občin Slovenije (info@skupnostobcin.si)
- Združenje občin Slovenije (info@zdruzenjeobcin.si)
- Združenje mestnih občin Slovenije (zmos@koper.si)
- GZS - Zbornica za poslovanje z nepremičninami (zpn@gzs.si)

Vložiti:

- Spis, tu