

Ljubljana, 26.11.2025

Zaključki 36. posveta Poslovanje z nepremičninami v živo in na spletu, 12. in 13. novembra 2025

SEKCIJA ZA UPRAVLJANJE NEPREMIČNIN

Moderator: Anže Urevc, predsednik UO ZUN, Domplan, d.d.

Sekcija za upravljanje nepremičnin 36. posveta Poslovanje z nepremičninami je ponovno ponudila poglobljen vpogled v ključna področja, ki oblikujejo profesionalno upravljanje večlastniških stavb: administracijo, pravne obveznosti, tehnične rešitve, kakovost bivanja in strokovno usposabljanje upravnikov. Predstavitve so pokazale, da je upravljanje področje, ki zahteva zelo široka znanja – od zakonodaje in financ do tehnične diagnostike stavb, požarne varnosti in trajnostnega upravljanja – zato imajo tovrstna izobraževanja še večji pomen.

Zagotavljanje požarne varnosti v večstanovanjskih stavbah

mag. Romana Lah, vodja sektorja za inšpekcijski nadzor, Inšpektorat RS za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami

Mag. Romana Lah je predstavila ključne zakonske in tehnične obveznosti za zagotavljanje požarne varnosti. OPO – ocena požarne ogroženosti – je temeljni dokument, ki določa ukrepe varstva pred požarom. Veliko stavb še vedno nima ažurne OPO, čeprav je rok za uskladitev potekel leta 2023. Pojasnila je razliko med OPO, požarnim redom, požarnim načrtom in načrtom evakuacije ter izpostavila, da morajo biti lastniki in upravniki seznanjeni z vsemi elementi VPP (varstva pred požarom). Poseben poudarek je bil namenjen vzdrževanju opreme – gasilnikov, hidrantnih omrežij, sistemov za javljanje in aktivnih zaščitnih sistemov. Upravnikom in posledično etažnim lastnikom je bila priporočena disciplina pri zagotavljanju prostih evakuacijskih poti (ob ustrezni projektni študiji se njihova širina lahko tudi zmanjša), organizaciji požarne straže pri delih ter dvigu nivoja požarne varnosti pri vseh rekonstrukcijah. Predavateljica je v razpravi poudarila, da v kolikor požarno dokumentacijo izdelajo etažni lastniki sami, za to ni potrebno izpolnjevanje nobenih pogojev, v kolikor jo izdelata upravnik ali kdo tretji, mora imeti ustrezno izobrazbo in opravljen strokovni izpit iz varstva pred požarom. V zaključku je še povedala, da periodiko pregledov gasilnih aparatov določa proizvajalec, periodika letnih pregledov požarne varnosti pa je opredeljena v požarnem redu. Ta lahko določa tudi posebne omejitve pri rabi posameznih delov (npr. hranjenje nevarnih snovi v kletih, garažah, parkirnih mestih ipd.).

Ugotovitve iz usmerjenih nadzorov Stanovanjske inšpekcije

Nevenka Kosec, stanovanjska inšpektorica I, Inšpektorat RS za okolje in prostor

Nevenka Kosec je predstavila zaključke nadzorov, izvedenih pri desetih upravnikih v letu 2025. Ugotovitve kažejo, da so najpogostejše kršitve povezane s temeljnimi dolžnostmi upravnikov po SZ-1: sklic zbora etažnih lastnikov (inšpektorat primera, ko med letom pride do menjave upravnika in nihče od njiju ne skliče zbora, še ni obravnaval), pravočasna izdelava in objava zapisnika,

pravilna vsebina zapisnika ter priprava letnega poročila o upravnikovem delu. Nadzori so zaznali nekaj kršitev pri načrtih vzdrževanja, neuskkljenost upravljanja z določbami podzakonskih aktov in pomanjkljivo komunikacijo z lastniki. Poseben poudarek je bil tudi na oddaji stanovanj, kjer se še vedno pojavljajo neobveščanja upravnika, napačno ali sploh ne sklenjene pisne pogodbe ter posledična pravna tveganja za najemnika in najemodajalca. Kljub temu, da je nadzorni vzorec majhen in je inšpektorat kadrovsko podhranjen, rezultati opozarjajo, da upravniki potrebujejo še več znanja, doslednosti pri uporabi SZ-1 ter sistematično dokumentiranje vseh postopkov. V razpravi so predstavniki Ministrstva za solidarno prihodnost poudarili, da kljub določenim sodnim odločitvam sklic ponovljenega zbora le nekaj minut (npr. 15 minut ali pol ure) po nesklepčnem zboru ni skladen z zakonodajo. Na nesklepčnem zboru se etažni lastniki šele lahko odločijo za sklic ponovljenega zbora, le ta pa mora biti sklican s ponovnim vabilom, ki mora biti etažnim lastnikom ravno tako vročen vsaj 14 dni pred zborom.

Dosedanje izkušnje pri izvajanju NPK Operativni upravnik / Operativna upravnica *Nataša Plavec Matko, vodja pravne službe, Terca d.o.o*

Predstavitel **Nataše Plavec Matko** je razkrila, da postaja NPK operativni upravnik ključni poklicni standard v panogi. Gre za kvalifikacijo, ki jo je ZPN uveljavil kot odgovor na pomanjkanje strokovne formalne izobrazbe v upravniški dejavnosti. Kandidati morajo obvladati širok nabor kompetenc: poznavanje zakonodaje, vodenje zborov lastnikov, priprava zapisnikov, načrtovanje vzdrževanja, komunikacija, reševanje sporov ter razumevanje tehničnih in organizacijskih vidikov stavb. CPU je do letos izvedel 10 usposabljanj in 13 preverjanj, pri čemer je več kot 80 % kandidatov uspešno opravilo izpit in pridobilo certifikat. Certifikat o NPK krepi profesionalni ugled in predstavlja pomembno orodje za ustanove, ki iščejo usposobljene kadre. Program je zasnovan praktično – z vajami iz realnih primerov, pregledom sodne prakse in delavnicami, kjer kandidati rešujejo tipične upravniške situacije. V zaključku je predavateljica poudarila, da je strokovno-tehnično znanje kandidatov visoko, rezerve so zlasti v pravnem delu.

Ukrepanje upravnika v primeru reklamacij ter izključitvena tožba zoper etažnega lastnika *Maša Kramar, odvetnica*

Odvetnica **Maša Kramar** je analizirala ključne pravne obveznosti upravnikov pri obravnavi neplačnikov in reklamacij računov. Poudarila je, da četudi obračun s strani prejemnika ni reklamiran, še ne pomeni, da je priznan. Določba 71. člena SZ-1 upravniku dodatno nalaga obveznost – sredstva, prejeta od lastnikov, mora posredovati tretjim osebam brez odlašanja, sicer je lahko upravnik odgovoren za nastalo škodo. Če lastnik obveznosti ne plača, je upravnik dolžan tretji osebi posredovati podatke o dolžniku v osmih delovnih dneh. Predstavitel je podrobno razložila postopke reklamacije po ZVPot-1 ter izpostavila nujnost pravočasnih, jasnih in dokumentiranih odgovorov upravnika. Po navedenem zakonu je rok za prvi odgovor 8 dni, dodatnih zahtev zakon ne določa. Obravnavan je bil tudi celoten tok izterjave: od opomina do izvršbe na podlagi verodostojne listine, ugovora, rednega pravnega postopka in zastaralnih rokov. Upravnikom je priporočila vodenje evidence o opominih, standardizacijo dopisov in aktivno pravno spremljanje sodne prakse. V drugem delu je predstavila primer izključitvene tožbe zoper etažnega lastnika, ki grobo krši pravila med sosedskih odnosov. Opozorila je, da tak postopek pride v poštev le v primerih res hudih kršitev, ki mora biti obvezno opredeljena v hišnem redu. Kršitelju je pred vložitvijo tožbe potrebno poslati tudi pisni opomin, za katerega je predavateljica priporočila, da mora biti čim bolj obrazložen ter podkrepjen z dokazi.

Prezračevanje kot temelj trajnostnega bivanja

mag. Uroš Fonovič, LUNOS d.o.o.

Uroš Fonovič je ponudil strokovni pregled pomena prezračevanja v starejšem slovenskem stavbnem fondu. Opozoril je, da je kar 85 % stavb brez ustreznega prezračevalnega sistema, kar vodi do visoke vlage, plesni, slabega zraka in poškodb konstrukcije. Predstavljene so bile sodobne rešitve decentraliziranega prezračevanja z rekuperacijo toplote, z učinkovitostjo tudi do 96 %. Posebno pozornost je namenil vplivu kakovosti zraka na zdravje prebivalcev, energetskim prihrankom in stroškom delovanja (<10 €/leto). Predstavitev je prikazala nove inovacije, kot so VOC senzorji, brezžična sinhronizacija, integracija v pametne domove in AI pomočnik LUISA. Prezračevanje je predstavljeno kot obvezna komponenta kakovostne energetske prenove.

Zagotavljanje zdravega bivalnega okolja v večstanovanjskih stavbah

Lidija Baša, Urad Republike Slovenije za kemikalije

Lidija Baša je predstavila rezultate nadzorov nad uporabo rodenticidov v večstanovanjskih stavbah, ki so pokazali zaskrbljujoče nepravilnosti. Pogosta praksa »preventivne deratizacije« brez prisotnosti miši ali podgan je v popolnem nasprotju z evropsko kemijsko zakonodajo. Prav tako je pogosto pomanjkljiv začetni pregled, ki je nujen za določitev vrste in obsega škodljivcev. Ugotovljene so bile kršitve glede neoznačevanja vabnih postaj, predolge uporabe rodenticidov, pomanjkanja evalvacije učinkovitosti in slabe sledljivosti. Predstavitev je podala poglobljen pregled rodenticidov prve in druge generacije ter izpostavila okoljske posledice kopičenja toksinov v prehranski verigi (študije na lisicah in mačkah). Upravnikom je bila dana jasna usmeritev: rodenticidi se smejo uporabljati le ob zaznani aktivnosti glodavcev, delo mora biti dokumentirano, izvajalci pa morajo ravnati po SPC dokumentih posameznega proizvoda. V razpravi so udeleženci predavateljico seznanili, da je mnenje določenih izvajalcev deratizacije ravno nasprotno mnenju Urada in da ne odstopajo od dosedanje prakse ter prevzemajo tudi vso odgovornost s tega naslova. V zaključku je predavateljica povedala, da po njenem mnenju deratizacija ni obvezna, razen, če je predpisana s posebnim državnim ali občinskim predpisom.

(v drugem delu programa sta se združili sekcija za upravljanje nepremičnin in stanovanjska sekcija)

Etika v izterjavi kot konkurenčna prednost

Katja Motaln, Izterjava d.o.o.

Predstavitev **Katje Motaln** je odprla pogosto spregledano, a za upravnike izjemno pomembno temo: etični pristop pri izterjavi. Temeljno sporočilo predstavitve je, da so človečnost, transparentnost in spoštovanje dolžnika neposredno povezani z boljšo učinkovitostjo izterjave. V dobi družbenih omrežij in hitrega kroženja informacij lahko že ena neprimerna poteza trajno škoduje ugledu upravnika ali upravljavske družbe. Motaln je opozorila, da izterjava ni "divji zahod", zanjo obstajajo jasna pravila, etični standardi in zakonske omejitve, ki varujejo dostojanstvo dolžnika. Učinkovitost izterjave se poveča, ko se dolžnika obravnava spoštljivo, ko je komunikacija jasna, ton primeren in ko se kaže pripravljenost po iskanju izvedljivih rešitev (npr. obročno odplačevanje, prilagoditve rokov). Predstavitev je izpostavila najpogostejše napake upravnikov in izterjevalcev: pritiskanje, grožnje, nejasna komunikacija, ignoriranje dolžnika, neaktivno spremljanje zapadlih terjatev in prepozen prehod na pravne postopke. Kot odgovor je Motaln predstavila nabor priporočil: dobro usposobljena ekipa, jasni in transparentni podatki,

takojšni opomini, pravočasno ukrepanje ter izdelana interna politika prehoda iz izvensodne v sodno izterjavo.

Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj

mag. Matija Polajnar, Ministrstvo za solidarno prihodnost

Mag. Matija Polajnar je predstavil enega od prihajajočih predpisov, ki bo neposredno vplival na vsakodnevno delo upravnikov in stanovanjskih skladov – dopolnjeni Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj. Pravilnik določa orientacijske dobe trajanja gradbenih elementov, instalacij, naprav in opreme, ter opredeljuje dela, ki so potrebna za zagotavljanje njihove predvidene življenjske dobe (60 let). Polajnar je poudaril, da se morajo pri načrtovanju vzdrževalnih del poleg pravilnika vedno upoštevati tudi navodila proizvajalcev in določila projektne dokumentacije. Če proizvajalec določa strožje standarde, prevladajo slednji.

Predstavitev je izpostavila ključne dopolnitve:

- posodobitev priloge 1 (standard vzdrževanja stavb),
- dopolnitev priloge 2 (vzdrževanje zemljišča),
- razširitev priloge 3 (redna vzdrževalna dela manjše vrednosti),
- vključitev zakonsko obveznih periodičnih pregledov skupnih elektroinstalacij.

Pomembna dopolnitev se nanaša tudi na določitev elementov, ki bremenijo najemnika javnega najemnega stanovanja, kar je v praksi dolgo povzročalo spore. Pravilnik jasno določa, da lahko najemnika bremenijo le elementi, ki jih uporablja vsakodnevno in na katere lahko z uporabo vpliva (npr. notranja oprema, armature, manjši popravki). Polajnar je na koncu opozoril na odprto dilemo: kje je meja med rednim vzdrževanjem in posli, povezanimi z obratovanjem stavbe. Gre za vprašanje, ki bo zahtevalo dodatna pojasnila v praksi. Pravilnik bo predvidoma sprejet še v letošnjem letu.

Novosti na področju graditve in vzdrževanja zaklonišč

Olga Andrejek, Uprava Republike Slovenije za zaščito in reševanje

Olga Andrejek je predstavila aktualne novosti na področju graditve, prenove in vzdrževanja zaklonišč. Tema je letos izjemno aktualna zaradi spremenjenih evropskih varnostnih razmer, kar povečuje pomen civilne zaščite in pripravljenosti stavb. Predstavila je pravne podlage, ki urejajo:

- klasifikacijo zaklonišč,
- minimalne tehnične standarde,
- redno vzdrževanje in preglede,
- dolžnosti upravnikov in etažnih lastnikov.

Poudarila je, da je večina slovenskih zaklonišč zastarelih, številna niso več funkcionalna ali ne izpolnjujejo minimalnih zahtev. Obnovitvena dela pogosto zahtevajo posege v prezračevalne sisteme, hidrantska omrežja, nosilne konstrukcije in tehnično opremo. Zaklonišča, ki so dotrajana in bi vzpostavitev delujočega stanja zahtevala velika finančna sredstva, je možno prekvalificirati v zaklonišča za 24 ur. Zahteve za vzdrževanje le teh so znatno nižje. Povsem enako velja za zaklonilnike. Si pa na Upravi želijo, da bi bilo takih prekvalifikacij čim manj, a za vzdrževanje trenutno nimajo predvidenih nobenih sredstev.

Predstavitev je analizirala tudi postopke nadzora in tipične kršitve:

- neizvedena vzdrževalna dela,
- pomanjkljiva dokumentacija,
- neustrezno prezračevanje,
- nepravilno skladiščenje materialov v zakloniščih,
- pomanjkanje periodičnih pregledov.

Zaključila je s sporočilom, da zaklonišča niso le formalni ostanek preteklosti, temveč infrastrukturni sistem, ki v kriznih situacijah lahko reši življenje. Zato bo področje v prihodnjih letih bistveno bolj regulirano in nadzorovano.

Zaključna misel:

Obravnavane teme so še enkrat potrdile, da učinkovito upravljanje večlastniških stavb zahteva interdisciplinarno znanje, tehnično natančnost, pravno doslednost in jasno komunikacijo z etažnimi lastniki. Panoga od akterjev stalno zahteva nova znanja, pri čemer bodo ključni elementi prihodnosti: usposobljeni upravniki, preventivno delovanje, digitalizacija procesov ter skrb za zdravje, varnost in trajnost stavb.