

Tabela 1: Upravljanje skupnih delov v etažni lastnini

		SPZ	SZ-1				
soglasje, ki je potrebno za odločitev	posli rednega upravljanja	več kot 50 % vseh solastniških deležev					
	posli, ki presegajo redno upravljanje	100 % vseh solastniških deležev oziroma soglasje vseh solastnikov, in to ne glede na velikost njihovih deležev	pravilo je več kot 75% vseh solastniških deležev, v nekaterih primerih pa 100 % soglasje				
posli rednega upravljanja ¹		posli obratovanja – posli, ki so povezani z delovanjem stvari za doseganje njenega namena.	posli vzdrževanja – ohranjanje gospodarske substance stvari. ²	posli obratovanja – posli, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe	posli vzdrževanja – posli, ki so potrebni za to, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote načrt vzdrževanja	posli določitve upravnika in nadzornega odbora	oddajanje skupnih delov v najem

		SPZ	SZ-1	
		100 %	več kot 75% solastniških deležev	100 %
posli, ki presegajo redno upravljanje		<p>Zlasti naslednji posli:</p> <ul style="list-style-type: none"> • razpolaganje s celotno stvarjo: na primer prodaja, darilo, najem, obremenitev cele stvari s hipoteko, ustanovitev služnosti, stavbne pravice ali stvarnega bremena; • določitev načina rabe; • določitev upravitelja stvari: da bodo imeli upravitelja, katerega in kakšna pooblastila bo imel; • vse vrste sporazumov glede delitve stvari; • sprememba namembnosti, dograditev, nadgradnja in preureditev nepremičnine. 	<ul style="list-style-type: none"> • posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja • izboljšave, za katere ni treba pridobiti gradbenega dovoljenja. 	<ul style="list-style-type: none"> • spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, • posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov ter spreminjanje rabe skupnih delov, • spremembe sporazuma o določitvi solastniških deležev, • vsa gradbena dela in izboljšave, za katere je treba pridobiti gradbeno dovoljenje, ter • uporaba stanovanja v druge namene.

Vir: SPZ in SZ-1