



Številka: 06174-4/2024-2

Datum: 3. 10. 2024

**Zadeva: Poročilo izvedenega usmerjenega nadzora nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (2024)**

## I. Uvod

V letu **2024** je bila izveden usmerjeni nadzor *Inšpektorata RS za stanovanja* (nadalje: **IRSS**) za preveritev oglaševanja prodaje stanovanj in enostanovanjskih stavb, razpršenimi po celotnem območju *Republike Slovenije* (nadalje: **RS**). Z namenom zaščiti končne kupce pred tveganjem neizpolnitve obveznosti investitorja oziroma vmesnega kupca kot prodajalca po prodajni pogodbi ob prodaji stanovanj in enostanovanjskih stavb, je bil načrtovan inšpekcijski nadzor nad naključno izbranimi stavbami za katere se oglašuje prodaja v različnih medijih (časopis, spletne strani prodajalcev, plakati, ...). Zaradi zagotovitve zajema čim večjega nabora prodajalcev različnih stavb, se je posamezni prodajalec in oglaševana stavba, ki je predmet nadzora pojavil le enkrat.

Inšpekcijski nadzor nad oglaševanjem prodaje je bil izveden nad naključno izbranimi nepremičninami na območju celotne države. V sklopu izvajanja usmerjenega inšpekcijskega nadzora je bilo tako preverjeno ali so izpolnjeni pogoji za sklepanje pogodb oziroma oglaševanje nepremičnine kot so le-ti opredeljeni v **5. členu Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb** (Uradni list RS, št. 18/04 – v nadaljevanju: **ZVKSES**), in sicer:

1. ali je prodajalec bodisi **lastnik** zemljiške parcele, na kateri bo gradil oziroma gradi enostanovanjsko stavbo oziroma stavbo z več posameznimi deli, ki je predmet prodajne pogodbe, bodisi **imetnik stavbne pravice** na zemljiški parceli, na podlagi katere je upravičen zgraditi enostanovanjsko stavbo oziroma stavbo z več posameznimi deli, ki je predmet prodajne pogodbe;
2. ali je bilo za gradnjo iz izdano dokončno **gradbeno dovoljenje** in
3. v primeru, da je predmet prodaje posamezen del stavbe z več posameznimi deli ali je prodajalec v obliki notarskega zapisa določil **splošne pogoje prodaje** posameznih delov stavbe z vsebino, določeno v **8. in 9. členu ZVKSES**.

Določbe **ZVKSES** se uporabljajo takrat ko gre za **gradnjo** kot je bila opredeljena v času sprejetja **ZVKSES**, kjer je takrat veljavni **ZGO-1** gradnjo opredeljeval kot izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo **novega objekta, rekonstrukcijo objekta** in odstranitev objekta.

## II. Rezultati izvedenega nadzora

V usmerjeni inšpekcijski nadzor je bilo vključenih deset (**10**) oglaševanih nepremičnin. V naključni vzorec sta bili vključeni dve (**2**) manjši stavbi, ki ne potrebujejo upravnika v skladu z **48. členom Stanovanjskega zakona** (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, 77/23 – odl. US in 61/24 – v nadaljevanju: **SZ-1**) in osem (**8**) večjih oglaševanih stavb, ki potrebujejo upravnika v skladu z **48. členom SZ-1**.

Od nadzorovanih desetih (**10**) oglaševanih prodaj nepremičnin, sta v dveh (**2**) primerih vršila oglaševanje prodaje *Investitorja* sama, v osmih (**8**) primerih pa je imel *Investitor* sklenjeno posredniško pogodbo o prodaji in oglaševanju nepremičnine z nepremičninskim *Posrednikom*.

V izvedenih nadzorih desetih (**10**) oglaševanih nepremičnin, v osmih (**8**) primerih ni bilo ugotovljenih nepravilnosti, medtem ko so bile v dveh (**2**) primerih ugotovljene nepravilnosti oziroma, da niso izpolnjeni pogoji iz **5. člena ZVKSES** za pričetek oglaševanja in prodaje nepremičnin in sicer:

1. Kršitve **2. in 3. točke, (1). odstavka 5. člena ZVKSES**
  - ni gradbenega dovoljenja 1 ×
  - ni splošnih pogojev prodaje 1 ×
2. Kršitve **3. točke, (1). odstavka 5. člena ZVKSES**
  - ni splošnih pogojev prodaje 1 ×

V 1. primeru ugotovljene kršitve se je *Prodajalec* (oglaševanje prodaje novogradnje se je vršilo brez nepremičninskega posrednika) pritožil na izdano odločbo **IRSS**. Zadeva je bila odstopljena drugostopenjskemu organu, zato se do pravnomočnega zaključka postopka ne komentira.

V 2. primeru ugotovljene kršitve pa je *Prodajalec* pridobil in predložil splošne pogoje prodaje v obliki notarskega zapisa tako da je izpolnil pogoje iz **5. člena ZVKSES** pred zaključkom postopka (razlog, da ni bila izdana odločba).

Do konca avgusta 2024 sta bili v skladu z **Zakonom o prekrških** (Uradni list RS, št. 29/11 – uradno prečiščeno besedilo, 21/13, 111/13, 74/14 – odl. US, 92/14 – odl. US, 32/16, 15/17 – odl. US, 73/19 – odl. US, 175/20 – ZIUOPDVE, 5/21 – odl. US in 38/24 – v nadaljevanju: **ZP-1**), izrečeni dve (**2**) **opozorili**. Ob tem je potrebno dodati, da je bilo eno opozorilo izrečeno *Prodajalcu*, ker v zahtevanem roku ni bila predložena zahtevana dokumentacija s katero je sicer razpolagal, ni pa je dostavil v roku kot je bilo zahtevano.

Glede na izrečene ukrepe *Stanovanjske inšpekcije* bi lahko sklepali, da je bilo ugotovljenih malo kršitev področne zakonodaje oziroma **ZVKSES**, a je bila po drugi strani glede na majhen vzorec (**10** oglaševanih prodaj novih nepremičnin) izdana **ena odločba** (lahko bi bili dve!) ter dve opozorili, kar glede na število vseh oglasov prodaje novogradenj v Sloveniji, še vedno predstavlja dodatni razlog za nadaljevanje inšpekcijskega nadzora.

### III. Zaključek

Kot že zapisano, je vzorec, ki ga je zajemala usmerjena akcija *Stanovanjske inšpekcije* veliko premajhen, da bi lahko posploševali na celotno panogo oglaševanja in prodaje nepremičnin (zgolj novogradnje), poleg tega v primeru ugotovljenih kršitev **ZVKSES** ni bila opravljena nobena anketa iz katere bi lahko korektno ugotovili dejanske razloge za pojav kršitev (zgolj indici do katerih je bilo moč priti ob razgovorih z *Investitorji / Prodajalci*, ki so izvajali oglaševanje po določbah **ZVKSES**).

Glede na to, da je v enem primeru ugotovljene kršitve inšpekcijski zavezanec takoj ko je bil seznanjen z določbami **ZVKSES**, izpolnil pogoje kot jih opredeljuje 5. člen **ZVKSES**, bi bilo lahko za opisano ravnanje, kot enega od možnih vzrokov, mogoče iskati v **nevednosti Prodajalcev** oziroma **nepremičninskih posrednikov** (poznavanje določb **ZNPosr** ne pa tudi **ZVKSES**) oziroma **zaupanju** strankam, da le-te razpolagajo z vso potrebno dokumentacijo.

V enem primeru je bila izdana inšpekcijska odločba za prenehanje oglaševanja novogradnje. Konkretnega primera se do pravnomočne odločitve ne komentira vseeno pa se je pokazalo, da ima **ZVKSES** pomanjkljivo opredelitev pojma »oglaševanje« (kot ga ima npr. **ZVPosr**). Omenjena problematika je bila v preteklosti že izpostavljena, vsekakor bi bilo ob morebitni novelaciji zakona, le-tega v tem delu ustrezno dopolniti / posodobiti in prilagoditi na današnje standarde oglaševanja (**ZVKSES** je bil sprejet 2004 !).

V enem od primerov oglaševanja novogradnje pa je bilo ugotovljeno, da ni šlo za oglaševanje prodaje enostanovanjskih stavb oziroma stanovanj (CC-SI: trgovska stavba po gradbenem dovoljenju) za kar se določb **ZVKSES** ne uporablja. Prodajalec oziroma nepremičninska agencija je kljub temu predložila dokumentacijo in bila na razpolago za morebitna dodatna pojasnila, iz česar lahko sklepamo, da se področje kvalitete oglaševanja novogradenj, pa tudi ostalih stavb, dviguje.

Glede na število ugotovljenih nepravilnosti, bi bilo glede na ugotovitve nadzora smiselno izvedeno akcijo ponoviti (glede na kadrovske omejitve inšpekcije vsaj v manjšem obsegu) ter s tem krepiti stalni občutek prisotnosti *Inšpekcije* na terenu ter s tem prispevati k osveščenosti vseh deležnikov pri prodaji nepremičnin s **ciljem**:

- manj kršitev zakonodaje,
- izboljšano informiranje vseh deležnikov v procesu prodaje nepremičnin,
- podajanje povratne informacije zainteresirani javnosti in zakonodajalcu,
- **doseganje namena predpisa (preventivno delo inšpekcije).**

Pripravil,

**mag. Boštjan Rus,**  
vršilec dolžnosti glavnega inšpektorja  
Inšpektorata RS za stanovanja

VROČITI:

1. IRSS – arhiv organa