Številka: 010-1/2025-17

Datum: 26. 2. 2025

Zadeva: Kriteriji za določanje prioritetnih inšpekcijskih nadzorov Inšpektorata RS za stanovanja (IRSS) za leto 2025

V letu **2025** na **IRSS** načrtujemo v največji možni meri obravnavati prispele pobude za ukrepanje oziroma zmanjšati pričakovani čas obravnave od dne evidentiranja pobude, izvajanje inšpekcijskih nadzorov ter voditi prekrškovne in izvršilne postopke.

**I. Obravnava prijav in zadev**

Stanovanjski inšpektorji pri obravnavi prijav pravnih in fizičnih oseb in pri vodenju inšpekcijskih postopkov upoštevajo javni interes, kot ga opredeljuje ***Stanovanjski zakon*** (**SZ-1**). Za javni interes na stanovanjskem področju se šteje zlasti zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb. Stanovanjska inšpekcija pri določanju prioritet inšpekcijskih nadzorov upošteva zlasti naslednje kriterije, ki so razvrščeni po pomembnosti:

1. Zagotavljanje vzdrževanja skupnih delov večstanovanjske stavbe v etažni lastnini, ki ima vpliv na stavbo kot celoto in kjer lahko zaradi ne-vzdrževanih skupnih delov stavbe lahko nastane večja škoda (poudarek na normalni uporabi najemnega stanovanja);
2. Zagotavljanje vzdrževanja posameznih delov večstanovanjske stavbe v etažni lastnini, ki ima vpliv na druge posamezne in/ali skupne dele stavbe (poudarek na normalni uporabi najemnega stanovanja);
3. Vzpostavljeno ustrezno okolje za upravljanje stavbe v etažni lastnini kot celote, začasna določitev upravnika in nadzor upravnikov pri izvajanju pooblastil po **SZ-1**;
4. Nadzor ali so izdane odločbe stanovanjske inšpekcije izvršene – izvršilni postopki;
5. Nadzor nad prodajalci (vmesni kupec/prodajalec) novih stanovanj in enostanovanjskih stavb v fazi oglaševanja prodaje novogradnje posameznim kupcem;
6. Nadzor ali etažni lastniki uporablja stanovanje v skladu z določbami **SZ-1** tudi za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja brez ustreznih soglasij;
7. Nadzor ali si je etažni lastnik v večstanovanjski stavbi z vzpostavljeno etažno lastnino pred izvajanjem vzdrževalnih del v posameznem delu ob posegu v skupne dele stavbe, s strani etažnih lastnikov stavbe pridobil ustrezna soglasja;
8. Ostalo (NSO, odgovarjanje na vprašanja pošiljateljev,…).

Z vidika izvajanja nadzora po navedenih kriterijih je z vidika izvajanja nadzora v okviru pooblastil stanovanjske inšpekcije pomembno **kdo** je dejanski inšpekcijski zavezanec (posamezni etažni lastnik ali vsi etažni lastniki) ne pa informacija o tem kdo je dejanski uporabnik stanovanja v večstanovanjski stavbi z vzpostavljeno etažno lastnino (najemnik, sorodnik, partner, …). Glede na to, da se število prejetih pobud vsakodnevno spreminja tako po številu kakor po opisanih kriterijih, ni mogoče vnaprej napovedovati pričakovani čas obravnave pobude za ukrepanje.

**II. Usmerjeni inšpekcijski pregledi**

Osnovno izhodišče usmerjenih nadzorov stanovanjske inšpekcije je zagotoviti sistematičen nadzor nad temeljnimi nalogami stanovanjske inšpekcije oziroma na področju, kjer smo v preteklih letih zaznali večje število kršitev. Ker je bil nazadnje leta 2021 stanovanjski zakon noveliran in so bile stanovanjski inšpekciji podana razširjena pooblastila, tovrstne nadzore izvajamo tudi z namenom informirati tako etažne lastnike, kakor upravnike, da izpolnijo zakonske obveznosti po **SZ-1**.

Usmerjeni pregledi v zvezi s koordiniranimi akcijami predstavljajo redno delovno vsakega stanovanjskega inšpektorja. Stanovanjski inšpektor mora opraviti vsaj toliko nadzorov, kot je to predvideno z letnim načrtom za posamezni usmerjeni nadzor.

V letu **2025** so na **IRSS** načrtovani naslednji usmerjeni nadzori:

1. Opuščeno vzdrževanje najemnih stanovanj (**93.** in **126.** člen **SZ-1**);
2. Nadzor nad oddajo stanovanj – najemnikom in najemne/podnajemne pogodbe v letu 2024 ter obveščanje upravnika o imenu najemnika s številom oseb, navedenih v najemni pogodbi (**24.** in **84.** člen **SZ-1**);
3. Nadzor nad upravniki, in sicer ali je bil leta 2024 sklican Zbor etažnih lastnikov, izdelan zapisnik zbora (**36.** in **38.** člen **SZ-1**) ter izdelava letnega poročila (**64.** člen **SZ-1**);
4. Nadzor nad pogoji za začetek oglaševanja prodaje novogradnje (**5.** člen **ZVKSES**).

Osnovni cilji stanovanjske inšpekcije so trenutno definirani preko osmih temeljnih nalog, in sicer:

S1 – Zagotavljanje vzdrževanja skupnih delov in popravil v posameznih delih večstanovanjskih stavb,

S2 – Kontroliranje opravljanja dejavnosti v stanovanju in izvajanja posegov v skupne dele,

S3 – Učinkovito upravljanje in nadzor upravnikov,

S4 – Kontrola prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb v fazi oglaševanja prodaje posameznim kupcem,

S5 – Nadzor neprofitnih stanovanjskih organizacij,

S6 – Nadzor etažnih lastnikov in najemnikov,

S7 – Najemna stanovanja.

**III. Prekrškovni postopki**

Vodenje prekrškovnih postopkov predstavlja redno obvezno delo na **IRSS**. Tovrstnih postopkov ni možno vnaprej predvideti, saj je to odvisno od prispelih pobud oziroma ugotovljenih kršitev ob vodenju inšpekcijskih postopkov, po **SZ-1** predvidenega zgolj prekrškovnega ukrepanja ter »*sorazmernosti*« pri vzpostavitvi zakonitega stanja.

**IV. Izvršilni postopki**

Vodenje izvršilnih postopkov predstavlja redno obvezno delo na **IRSS**. Tovrstnih postopkov ni možno vnaprej predvideti, saj je to odvisno od števila, koliko izdanih inšpekcijskih odločb je izvršenih, v z odločbo določenih rokih ter »*sorazmernosti*« pri vzpostavitvi zakonitega stanja (izrekanje denarnih kazni).

Pripravil,

**mag. Boštjan Rus**,

vršilec dolžnosti glavnega inšpektorja

Inšpektorata RS za stanovanja