Številka: 010-1/2025-19

Datum: 26. 2. 2025

Zadeva: Letni načrt dela za Inšpektorata RS za stanovanja (IRSS) za leto 2025

1. **UVOD**

Zaradi reorganizacije **Vlade RS** z Uredbo o spremembah in dopolnitvah **Uredbe o organih v sestavi ministrstev** (Ur. l. RS, št. 25/2023 z dne 24. 2. 2023) je bil ukinjen Inšpektorat za okolje in prostor (**IRSOP**). Delovna področja **IRSOP** so bila prenešena na tri nove organe v sestavi treh ministrstev in sicer Inšpektorat RS za naravne vire in prostor (**IRSNVP**) kot organ v sestavi Ministrstva za naravne vire in prostor, Inšpektorat RS za okolje in energijo (**IRSOE**) kot organ v sestavi Ministrstva za podnebje, okolje in energijo ter *Inšpektorat RS za stanovanja* (**IRSS**) kot organ v sestavi Ministrstva za solidarno prihodnost (**MSP**).

V letu 2024 so bile prenesene vse naloge na področju upravnega poslovanja na **IRSS** oziroma pristojno ministrstvo (kjer **IRSS** nima lastnih kadrovskih virov), kar posledično pomeni nadaljnjo zagotovitev kadrovskih virov na tem področju za **IRSS** glede na prenešene naloge ob upoštevanju preoblikovanja inšpektorata. Zadeve se urejajo hkrati z urejanjem zadev na ministrstvu zato je še nemogoče napovedati dejanske kadrovske okrepitve na tem področju.

Delo na stanovanjski inšpekciji dejansko opravljajo **štirje** stanovanjski inšpektorji, ki imajo pooblastilo za vodenje inšpekcijskih postopkov za območje Slovenije (pred ustanovitvijo **IRSS**, šest inšpektorjev). V letu **2025** bo potrebno, okrepiti število inšpektorjev in podpornih služb, saj s trenutnim številom stanovanjskih inšpektorjev ni vedno mogoče izvajati inšpekcijskega nadzora v razumnem času in rokih. Stanovanjski inšpekciji so bila nazadnje leta **2021** z novelo stanovanjskega zakona poverjena dodatna pooblastila, pri čemer kadrovske okrepitve inšpekcije niso sledile povečanim pooblastilom (ocena pripravljavcev novele zakona je bila takrat dodatnih pet inšpektorjev, k obstoječim šestim inšpektorjem). V teku je sprememba **ZGos-1**, ki inšpektorjem na **IRSS** poverja še dodatna pooblastila. Primanjkljaj inšpektorjev se trenutno kaže v tem, da se pričakovani čas obravnave prejetih pobud podaljšuje oziroma ga niti ni več možno vedno napovedati, nekatere zadeve pa ne pridejo na vrsto (predvsem podajanje splošnih pojasnil in odgovorov), hkrati pa je to upoštevano tudi pri določitvi števila usmerjenih nadzorov.

1. **PRISTOJNOSTI NADZORA IN DELOVNA PODROČJA**

Pristojnosti stanovanjske inšpekcije so opredeljene s **Stanovanjskim zakonom** (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-1O, 77/23 – odl. US in 61/24 – nadalje: **SZ-1**), **Zakonom o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb** (Uradni list RS, št. 18/04 – nadalje: **ZVKSES**).

V **SZ-1** določene pristojnosti stanovanjski inšpekciji nalagajo, da skrbi za uresničevanje javnega interesa na stanovanjskem področju, kar pomeni zagotavljanje takšnega stanja v večstanovanjskih stavbah z vzpostavljeno etažno lastnino, da je omogočena njihova normalna raba in so zagotovljeni pogoji za njihovo učinkovito upravljanje. V ta namen se bodo izvajali ukrepi zoper etažne lastnike, da se zagotovi vzdrževanje skupnih delov v skladu s standardi za vzdrževanje stanovanjskih stavb, in določanje začasnega upravnika tam, kjer je le-ta obvezen. Izvajali se bodo tudi ukrepi zoper posameznega etažnega lastnika, da se zagotovi vzdrževanje stanovanja tako, da se prepreči škoda, ki nastaja drugim stanovanjem ali skupnim delom, ali da se najemniku omogoči normalna uporaba stanovanja, kakor tudi prepovedi opravljanja dejavnosti v delu stanovanja in prepovedi izvajanja posegov v skupne dele z vgradnjo naprav, če zanje niso izpolnjeni pogoji, določeni v zadevnem zakonu. Novela **SZ-1** je v letu **2021** prinesla novo pristojnost stanovanjski inšpekciji, in sicer, da če inšpekcijski organ pri izvajanju pooblastil upravnika ugotovi nepravilnosti ali kršitve, upravniku odredi, da te nepravilnosti ali kršitve v določenem roku odpravi ter preverjanje ustreznih soglasij v kolikor etažni lastnik ob izvajanju vzdrževalnih del v svojem posameznem delu poseže v skupne dele stavbe.

Po **153.a** členu **SZ-1** nadzor nad neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami izvaja stanovanjska inšpekcija. Poslovanje neprofitnih organizacij je urejeno v **151.** do **153.** členu **SZ-1** in Pravilniku o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij. Stanovanjska inšpekcija bo opravila nadzor v zvezi z vsemi pobudami, ki jih bo prejela glede poslovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij z vidika izvajanja stanovanjskih predpisov, koordiniranih nadzorov pa glede na to, da so bile leta 2016 pregledane vse neprofitne stanovanjske organizacije, leta 2025 ne načrtujemo.

Perečo problematiko v državi predstavlja tudi oddajanje stanovanj v najem brez pogodbe o najemu ter posledično kršitvam pravic najemnikov ter neplačevanje davkov iz oddajanja nepremičnin v najem. **SZ-1** v **84.** členu določa, da lahko lastnik stanovanja odda stanovanje v najem le s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki. Če lastnik odda del lastnega stanovanja, sklene najemno pogodbo za določen ali nedoločen čas pod pogoji, ki jih določa ta zakon. Najemnik lahko odda del stanovanja v podnajem s sklenitvijo podnajemne pogodbe za določen čas in pod pogoji, ki jih določa **SZ-1**, če se lastnik stanovanja s tem strinja. Najemna in podnajemna pogodba se sklepata v pisni obliki. V kolikor etažni lastnik odda stanovanje ali del stanovanja brez najemne pogodbe se kaznuje s prekrškom po **169.** členu **SZ-1**. S preverjanjem oddaje stanovanj na podlagi najemnih pogodb, bo stanovanjska inšpekcija tudi v letu 2025 izvedla koordinirano akcijo nadzora.

**ZVKSES** je začel veljati 1. avgusta 2004. Namen zakona je zavarovanje kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb pred tveganji investitorjeve finančne nesposobnosti, ko ta še pred končanjem gradnje to začne prodajati, pri čemer se kupci zavežejo del kupnine plačati še pred izročitvijo predmeta prodaje.

Inšpekcijski nadzor je usmerjen v ugotavljanje, ali prodajalci, pri prodaji stanovanjskih stavb in stanovanj potrošnikom ravnajo v skladu z določbami o prodaji, ki so urejene v drugem poglavju navedenega zakona. Če prodajalec sklepa prodajne pogodbe oziroma oglašuje prodajo v nasprotju z določbami navedenega zakona, mu bo stanovanjski inšpektor glede na način kršitve prepovedal sklepanje prodajnih pogodb ali oglaševanje oziroma odredil ukrepe, ki jih mora opraviti za odpravo kršitev. Leta 2025 načrtujemo ponovno izvedbo koordinirano usmerjene akcije na podlagi **ZVKSES**, saj se je akcija v preteklih letih izkazala kot uspešna in glede na trenutne razmere na trgu prodaje novih nepremičnin, po mnenju **IRSS** tudi potrebna.

1. **IZHODIŠČA IN CILJI**

Zastavljeni cilji na področju dela stanovanjske inšpekcije v letu **2025** so zlasti:

* zagotavljanje vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v etažni lastnini;
* zagotavljanje popravil v posameznih delih večstanovanjskih stavb v etažni lastnini;
* normalna raba najemnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah v etažni lastnini;
* nadzor etažnih lastnikov in najemnikov (pogodbe);
* nadzor upravnikov (izvedba zbora, zapisniki, poročila, ločeni računi za rezervni sklad);
* prepoved opravljanja dejavnosti v delu stanovanja, v kolikor ni ustreznih soglasij;
* kontrola poslovanja prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb v fazi oglaševanja prodaje (novogradenj – prva prodaja) posameznim kupcem;
* preveritev ustreznih soglasij ob izvajanju vzdrževalnih del v posameznih delih in posegov v skupne;
* nadzor neprofitnih stanovanjskih organizacij.

**IRSS** je tudi prekrškovni organ, ki vodi prekrškovni postopek 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 in 5/21 – odl. US – nadalje: **ZP-1**). V okviru vodenja inšpekcijskih postopkov bomo posebno pozornost namenili kršitvam **SZ-1** in **ZVKSES**, ki so opredeljene kot prekršek ter ob upoštevanju načela »*sorazmernosti*« za doseganje namena predpisa, izrekali tudi zakonsko določene sankcije.

Stanovanjska inšpekcija pri svojem delu zaznava več pobud za ukrepanje, ki se nanašajo na opuščanje vzdrževanja skupnih delov (kar se kaže na stavbi, na primer zamakanje na skupnih delih – strehi, krušenje ometa, slabo stanje dimniških obrob), opuščanje vzdrževanja v posameznih delih (kar se kaže predvsem kot zamakanje pri individualnih inštalacijah, na primer nevzdrževani talni sifoni v kopalnici, zamašeni ali poškodovani odtoki padavinske vode), na pritožbe nad delom upravnika (na primer v zvezi s primopredajo dokumentacije ob zamenjavi upravnika, neupravičeno uporabo sredstev rezervnega sklada, onemogočanjem vpogleda v dokumentacijo, neplačevanjem stroškov obratovanja dobaviteljem) ter nestrokovne oziroma samovoljne posege posameznih lastnikov na skupne dele brez ustreznih soglasij (na primer nameščanje individualnih naprav, poškodovanje zračnikov ali skupnih instalacij). Velik delež pobud za ukrepanje se nanaša na zadeve, ki niso v pristojnosti stanovanjske inšpekcije (na primer reklamacije ob primopredaji kupljenega stanovanja po **ZVKSES** ali kršitve hišnega reda) in izhajajo iz nepoznavanja predpisov s strani etažnih lastnikov ali upravnikov in pomenijo nerealna pričakovanja glede možnosti ukrepanja inšpekcije.

V preteklih letih smo vedno sodelovali s svojimi predlogi pri sprejemanju sprememb stanovanjske zakonodaje, kjer bomo sodelovali tudi v prihodnje predvsem na način, da podajamo zakonodajalcu povratne informacije izvedenih usmerjenih nadzorov neposredno na terenu, ter morebitne predloge za izboljšanje področne zakonodaje.

Stanovanjski inšpektorji se že vrsto let srečujejo s problematiko v zvezi s čedalje številnejšimi vlogami oziroma neutemeljenimi pričakovanji etažnih lastnikov, na katere je treba odgovarjati, čeprav že njihova vsebina kaže, da ni podlage za vodenje inšpekcijskega postopka (nepravdni postopki za sodišča, sosedske tožbe, reklamacije stroškov, …). Posledično nezadovoljstvo prijaviteljev oziroma pobudnikov zaradi ne-uvedenih postopkov za stanovanjsko inšpekcijo pomeni dodatno pojasnjevanje pristojnosti inšpekcije in razlogov, zakaj se postopki niso uvedli, kar onemogoča učinkovito izvajanje inšpekcijskega nadzora.

Stanovanjska inšpekcija s ciljem preventivnega ukrepanja namreč odgovarja na pisna vprašanja posameznikov, podjetij in institucij, prek medijev obvešča zainteresirano javnost o ugotovljenih nepravilnostih in posledicah kršitev zakona ter na druge načine deluje za ozaveščanje javnosti. Za vsako prispelo pobudo mora stanovanjska inšpekcija proučiti, ali obstajajo okoliščine za uvedbo postopka ali ne, ter na prispele dopise v skladu s **17.** členom ***Uredbe o upravnem poslovanju*** (Uradni list RS, št. 9/18, 14/20, 167/20, 172/21, 68/22, 89/22, 135/22 in 77/23) tudi odgovoriti, kar zavzema velik del razpoložljivega časa za delo. Inšpektorji namreč dobijo veliko dopisov, ki se nanašajo na odnose med etažnimi lastniki in/ali upravnikom (na primer kršitve hišnega reda, spori med etažnimi lastniki in/ali upravnikom, prilaščanje skupnih prostorov, pristojnosti nadzornih odborov, obratovanje stavbe, spreminjanje rabe skupnih prostorov brez ustreznih soglasij, neurejena etažna lastnina, reklamacije izvedenih del po pogodbi, kršitve pogodbe o upravljanju stavbe, …) in sorazmerno močno obremenjujejo delo stanovanjske inšpekcije, čeprav ta ni pristojna za urejanje teh zadev.

Z namenom v najkrajšem možnem času podati vsaj splošno povratno informacijo, je odgovor po **17.** členu Uredbe vsebinsko dopolnjen na način, da poda pošiljatelju povezavo do kriterijev obravnave na **IRSS** in povezavo do splošnih pojasnil na [*https://www.gov.si/teme/upravljanje-v-vecstanovanjskih-stavbah/*](https://www.gov.si/teme/upravljanje-v-vecstanovanjskih-stavbah/)*.*

V letu **2025** bomo pojasnila o upravljanju na spletnih straneh novelirali, po potrebi dodali nova pojasnila in jih uskladili z ministrstvom. Poenostavili bomo postopek posredovanja odgovorov na način, da bodo stranke usmerjene na spletne strani, kjer so objavljena pojasnila (vizija za naprej je tudi uporaba orodij »*umetne inteligence*«).

Osnovni cilji dela stanovanjske inšpekcije so opredeljeni v okviru osmih temeljnih nalog, in sicer:

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

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

S3 – učinkovito upravljanje in nadzor upravnikov,

S4 – nadzor poslovanja prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb v fazi prodaje posameznim kupcem ter nadzor zavarovanja plačil kupnine,

S5 – nadzor neprofitnih stanovanjskih organizacij,

S6 – nadzor etažnih lastnikov in najemnikov,

S7 – najemna stanovanja.

Šifranti temeljnih nalog so povezani s področno zakonodajo, ki jo inšpekcija pokriva. Spodnja preglednica prikazuje uporabo šifrantov temeljnih nalog pri posamezni temeljni nalogi na ravni zadev in ključnih dokumentov za stanovanjsko inšpekcijo.

Šifranti temeljnih nalog, ki so opredeljeni na ravni zadev in ključnih dokumentov ter opredeljujejo temeljne naloge, temeljijo na naslednjih tipih zadev in pripadajočih ključnih dokumentih, in sicer v upravno-stanovanjskih zadevah, prekrškovnih zadevah in akcijah.

Vsa dejanja in postopki stanovanjske inšpekcije so namenjeni doseganju teh osnovnih ciljev, s tem namenom inšpektorji tudi dosledno vodijo inšpekcijske in prekrškovne postopke.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STANOVANJSKA INŠPEKCIJA** |  | **Šifrant temeljne naloge, ki opredeljuje temeljno nalogo** |
| **Zagotavljanje vzdrževanja skupnih delov in popravil v posameznih delih večstanovanjskih stavb** | * Vzdrževanje skupnih delov – 125. člen SZ-1
* Popravila v lastnem stanovanju – 126. člen SZ-1
* Vzdrževanje skupnih in posameznih delov stavbe
 | **S1 – vzdrževanje** |
| **Nadzor opravljanja dejavnosti v stanovanju in izvajanja posegov v skupne dele** | * Opravljanje dejavnosti – 14. in 129. člen SZ-1
* Vzpostavitev prvotnega stanja in posegi v skupne dele – 15. in 126.a člen SZ-1
 | **S2 – dejavnosti in skupni deli** |
| **Učinkovito upravljanje in nadzor upravnikov** | * Odprava nepravilnosti ali kršitev upravnika - – 124.a. člen SZ-1
* Začasna določitev upravnika – 128. člen SZ-1
* Prekrškovni nadzor upravnikov − 171. člen SZ-1

Vse v zvezi s poslovanjem upravnika (sklic zbora, zapisnik zbora, vpogled v listine, izvedba primopredaje, zbiranje ponudb IPD) | **S3 – upravljanje** |
| **Nadzor poslovanja prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb pri prodaji posameznim kupcem in nadzor zavarovanja plačil kupnine** | * Prepoved sklepanja prodajnih pogodb in oglaševanja – 5. člen, 12. člen in 13.–94. člen ZVKSES
* Prekrškovni nadzor investitorjev oziroma vmesnih kupcev – 96. člen ZVKSES
 | **S4 – varstvo kupcev stanovanj** |
| **Nadzor neprofitnih stanovanjskih organizacij** | * Nadzor nad poslovanjem neprofitnih stanovanjskih organizacij – 153.a člen SZ-1
 | **S5 – neprofitne organizacije** |
| **Nadzor etažnih lastnikov in najemnikov** | * Prekrškovni nadzor etažnih lastnikov – 168., 169. in 170. člen SZ-1
* Prekrškovni nadzor najemnikov – 172. člen SZ-1
 | **S6 – etažni lastniki in najemniki** |
| **Najemna stanovanja**  | * Vzdrževanje najemnih stanovanj – 93. člen SZ-1
 | **S7 – najemna stanovanja**  |

1. **IZVAJANJE USMERJENIH NADZOROV IRSS**

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 domnevnih 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 o spremenjeni zakonodaji tako etažne lastnike, kakor upravnike oziroma vso zainteresirano javnost (objava poročil o izvedenih nadzorih na spletnih straneh inšpektorata).

Usmerjeni nadzori v letu 2025 so skladni z usmeritvami ministrstva številka: **061-2/2025-2720-1** z dne 21. 01. 2025. Vsak usmerjen nadzor se bo opravil v 10 zadevah.

Pričetek usmerjenih nadzorov bo potekal v obdobju februar/marec 2025 (poizvedbe, pridobivanje dokumentacije, pozivi, …), junij 2025 (vsebinsko zaključevanje zadev), julij/september (izpolnjevanje morebitnih odrejenih ukrepov, pritožbe na odločitve), oktober 2025 (zaključevanje zadev), do 1. 11. 2025 izdelava zaključnih poročil.

Vsak inšpekcijski ali prekrškovni postopek je unikaten. Potek postopka je v veliki meri odvisen od odzivnosti inšpekcijskih zavezancev vsebina nadzora in pridobljene dokumentacije ter v nadaljevanju odločitve inšpektorja (ustavitev, ureditvena odločba, globa, nadalje pritožbe, zahteve za sodno varstvo, …), zato je natančen časovni potek postopka težko napovedati. Usmerjeni nadzori se izvajajo ob rednemu delu inšpekcije (pobude za ukrepanje).

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 pričetek oglaševanja prodaje novogradnje (**5.** člen **ZVKSES**).
5. **OPIS POSAMEZNIH USMERJENIH NADZOROV**

**5.1 Opuščeno vzdrževanje najemnih stanovanj**

**SZ-1** v **93.** členu v primeru opustitve dolžnosti lastnika določa, da: »*Če stanje v stanovanju ne zagotavlja najemniku normalne uporabe stanovanja, lahko najemnik predlaga, da stanovanjska inšpekcija lastniku stanovanja odredi izvedbo tistih del, ki so potrebna za zagotavljanje normalne uporabe stanovanj ali skupnih delov. Če lastnik v roku, določenem z odločbo, ne izvede naloženih del, lahko ta dela na njegove stroške izvede najemnik sam. Stroške izvedbe del, skupaj z obrestmi, lahko najemnik pobota s terjatvami lastnika iz naslova najemnine. V primeru, da lastnik ne ravna v skladu z odločbo iz prejšnjega odstavka, lahko najemnik od lastnika zahteva, da mu preskrbi drugo primerno stanovanje*.«.

V **126.** členu **SZ-1** določa ukrepanje inšpekcije, kadar lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju in sicer »*Inšpekcijski organ z odločbo odredi, katera dela je treba izvesti in rok za njihovo izvedbo, če etažni lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju oziroma če ne vzdržuje najemnega stanovanja v skladu z normativi iz prejšnjega člena, pa je to potrebno, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim stanovanjem ali skupnim delom večstanovanjske stavbe, ali da se odvrne škoda, ki ogroža oziroma onemogoča normalno uporabo stanovanja*.«.

***Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj*** (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11) določa standarde vzdrževanja za večstanovanjske stavbe, oskrbovana stanovanja za starejše ter za stanovanjske stavbe, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (v nadaljevanju: stanovanjske stavbe in stanovanja). Standardi vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj za dobo njihovega trajanja 60 let (amortizacijska doba) ter opremljanja in vzdrževanja zemljišča stanovanjske stavbe so opredeljeni v prilogah št. 1 in 2, ki sta sestavni del tega pravilnika.

Ti standardi opredeljujejo orientacijsko dobo trajanja elementov, gradbenih konstrukcij, instalacij, naprav in opreme ter opis del, ki jih je treba opravljati za doseganje predvidene življenjske dobe posameznega elementa.

Usmerjeni nadzor bo usmerjen v nadzor nad vzdrževanjem najemnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah v delu, ki se nanaša na opuščeno dolžno vzdrževanje s strani etažnih lastnikov. Podlaga za inšpekcijske postopke v teh zadevah bo temeljila na podatkih iz prejetih preteklih prijav.

Usmerjeni nadzor bo potekal na območju celotne Republike Slovenije v 10 zadevah.

**5.2 Nadzor nad oddajo stanovanj**

V tekočem letu **2024** je predvidena usmerjena akcija za izvedbo nadzora nad oddajo stanovanj, v stavbi z vzpostavljeno etažno lastnino, ki se prosto oddajajo na trgu – najemne pogodbe. Podlaga za inšpekcijske postopke je v **84.** in **24.** členu **SZ-1**, ki določa, da lastnik stanovanja lahko odda stanovanje ali del stanovanja v najem s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki. Najemnik lahko odda del stanovanja v podnajem s sklenitvijo podnajemne pogodbe za določen čas in pod pogoji, ki jih določa **SZ-1**, če se lastnik stanovanja s tem strinja. Najemna in podnajemna pogodba se sklepata v pisni obliki. V kolikor etažni lastnik odda stanovanje ali del stanovanja v stavbi z vzpostavljeno etažno lastnino brez najemne pogodbe ter brez obvestila upravniku, se lahko kaznuje za prekršek po **169.** členu **SZ-1**. V kolikor najemnik odda stanovanje v podnajem brez podnajemne pogodbe, se lahko kaznuje za prekršek po **172.** členu **SZ-1**.

Usmerjeni nadzor bo potekal na območju celotne Republike Slovenije v 10 zadevah.

**5.3 Nadzor na področju upravljanja večstanovanjskih stavb**

V usmerjenem nadzoru na področju upravljanja, se bo pri upravnikih (kot pooblaščencu etažnih lastnikov v skladu z **48.** členom **SZ-1**) izvedel nadzor predvsem v smeri ali je vzpostavljeno okolje za učinkovito upravljanje stavbe (zbor lastnikov, izdelava zapisnika, izdelava letnega poročila) oziroma komunikacija upravnika z etažnimi lastniki.

V usmerjenem nadzoru se bo preverjalo ali je upravnik v letu 2024 sklical in izvedel zbor etažnih lastnikov v skladu s tretjim odstavkom **36.** člena **SZ-1**, ki določa, da je upravnik dolžan sklicati in izvesti zbor lastnikov najmanj enkrat letno. V kolikor ne skliče zbora skladno s tretjim odstavkom **36.** člena **SZ-1**, je za to opredeljen prekršek zoper upravnika po **5**. točki prvega odstavka **171.** člena **SZ-1**.

Ob tem mora sestaviti in objaviti zapisnik/e zbora/ov etažnih lastnikov v letu 2024 skladno z **38.** členom **SZ-1**. Upravnik mora najpozneje v 30 dneh po vsakem zboru sestaviti zapisnik. Zapisnik je potrjen, ko ga podpišeta etažna lastnika, ki ju določijo prisotni na zboru lastnikov. Upravnik mora zapisnik objaviti na način, kot se sklicuje zbor etažnih lastnikov (**36.** člen **SZ-1**). V kolikor ne sestavi zapisnika skladno s **36.** členom **SZ-1**, je za to opredeljen prekršek zoper upravnika po **6**. točki prvega odstavka **171.** člena **SZ-1**.

V usmerjenem nadzoru se bo preverjalo ali je upravnik v letu 2024 poročal etažnim lastnikom v skladu s **64.** členom **SZ-1**, ki določa, da mora upravnik vsaj enkrat letno lastnikom poročati o svojem delu. V kolikor ne pripravi poročila o upravnikovem delu v skladu z navodilom iz tretjega odstavka **64.** člena **SZ-1** (***Navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu***, Uradni list RS, št. 108/04), je za to opredeljen prekršek zoper upravnika po **18**. točki prvega odstavka **171.** člena **SZ-1**.

V skladu s **130.** členom **SZ-1**, morajo upravnik in etažni lastniki oziroma najemniki inšpektorju omogočiti nemoteno opravljanje inšpekcijskega nadzorstva. Upravnik mora inšpektorju na njegovo zahtevo omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe. V kolikor upravnik na zahtevo inšpekcijskega organa ne omogoči nemotenega opravljanja inšpekcijskega nadzorstva ali ne omogoči vpogleda v listine v skladu s **130.** členom **SZ-1**, je za to opredeljen prekršek upravnika po **23.** točki prvega odstavka **171**. člena **SZ-1**.

Usmerjeni nadzor bo potekal na območju celotne Republike Slovenije v 10 zadevah.

**5.4 Nadzor nad pogoji za pričetek oglaševanja prodaje novogradnje**

Usmerjeni nadzor bo izveden na podlagi določb **ZVKSES** (**5.** člen). Opravljen bo nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb pri prodaji posameznim kupcem.

Z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem, da investitor oziroma vmesni kupec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do končnih kupcev oziroma ne bo sposoben končnim kupcem vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajnih pogodb, v skladu z (**1**) odstavkom **94.** člena **ZVKSES** inšpekcijski nadzor nad tem, ali prodajalci pri prodaji enostanovanjskih stavb in stanovanj potrošnikom ravnajo v skladu z določbami **ZVKSES** opravljajo inšpektorji stanovanjske inšpekcije. Stanovanjska inšpekcija lahko ukrepa v kolikor obstajajo utemeljeni razlogi za uvedbo postopka po uradni dolžnosti ter izrekajo na podlagi **94.** člena **ZVKSES** morebitne ukrepe. Ob ugotovljenih nepravilnostih po uradni dolžnosti inšpektor lahko uvede tudi prekrškovni postopek za prekrške.

Usmerjeni nadzor bo potekal na območju celotne Republike Slovenije v 10 zadevah.

1. **KOLIČINSKA OPREDELITEV NAČRTA NADZORA**

Za uresničitev teh ciljev glede na načrtovano kadrovsko zasedbo stanovanjske inšpekcije v letu **2024** načrtujemo **300** inšpekcijskih pregledov.

**Načrtovano število pregledov: 300\***

\* V informacijskem sistemu INSPIS se štejejo: zapisnik redni in izredni, zapisnik kontrolni redni in izredni ter zapisnik redni in izredni z zaslišanjem, zapisnik prekrškovni ter ugotovitveni zapisniki; v zadevah upravna – stanovanjska in prekrškovna.

Količinska opredelitev načrta nadzora po temeljnih nalogah:

|  |  |
| --- | --- |
| **STANOVANJSKA INŠPEKCIJA:**  | **predvideni inšpekcijski pregledi po temeljnih nalogah** |
| **S1 − zagotavljanje vzdrževanja skupnih delov in popravil v posameznih delih večstanovanjskih stavb** | 160 inšpekcijskih pregledov |
| **S2 − nadzor opravljanja dejavnosti v stanovanju in izvajanja posegov v skupne dele** | 15 inšpekcijskih pregledov |
| **S3 − učinkovito upravljanje in nadzor upravnikov** | 20 inšpekcijskih pregledov |
| **S4 − nadzor poslovanja prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb pri prodaji posameznim kupcem in nadzor zavarovanja plačil kupnine** | 10 inšpekcijskih pregledov |
| **S5 − nadzor neprofitnih stanovanjskih organizacij** | Števila pregledov ni mogoče načrtovati – leta 2016 so bile pregledane vse neprofitne stanovanjske organizacije. |
| **S6 − nadzor etažnih lastnikov in najemnikov** | 15 inšpekcijskih pregledov |
| **S7 − najemna stanovanja** | 10 inšpekcijskih pregledov |

Skupaj: 230 inšpekcijskih pregledov

Pri oblikovanju načrta nadzora po posameznih temeljnih nalogah pri stanovanjski inšpekciji smo upoštevali:

* prejete pobude za ukrepanje v letu 2023, 2024, 2025;
* načrtovane koordinirane akcije v letu 2024 in že izvedene koordinirane akcije v preteklih letih (ugotovitve predhodnih nadzorov);
* predvideno kadrovsko zasedbo stanovanjske inšpekcije, v letu 2024 in 2025;
* predvideno povečanje pooblastil inšpekcije,
* predvidena reorganizacija inšpekcije.

Pripravil,

 **mag. Boštjan Rus**,

 vršilec dolžnosti glavnega inšpektorja

 Inšpektorata RS za stanovanja