Številka: 010-1/2025-16

Datum: 6. 2. 2025

Zadeva: Poročilo o delu za Inšpektorata RS za stanovanja (IRSS) za leto 2024

1. **PRISTOJNOST IN ZAKONODAJA**

Pristojnosti stanovanjske inšpekcije so določene v Stanovanjskem zakonu, Zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb ter podzakonskih aktih.

Pristojnosti, določene v ***Stanovanjskem zakonu*** (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**), nalagajo stanovanjski inšpekciji, da zagotavlja uresničevanje javnega interesa na stanovanjskem področju, kar pomeni zagotavljanje takega stanja v večstanovanjskih stavbah, da je omogočena njihova normalna raba in so zagotovljeni pogoji za njihovo učinkovito upravljanje.

V ta namen so inšpektorji izvajali nadzore zoper etažne lastnike, da bi zagotovili vzdrževanje skupnih in posameznih delov v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanjskih stavb in določili začasnega upravnika tam, kjer je le-ta obvezen. Izvajali so tudi nadzore zoper posamezne etažne lastnike, da bi zagotovili vzdrževanje stanovanja tako, da se prepreči škoda, ki nastaja drugim stanovanjem ali skupnim delom, ali da se najemniku, omogoči normalna uporaba stanovanja. Preverjali so, opravljanje dejavnosti v delu stanovanja in delež pridobljenih soglasij pred izvajanjem vzdrževalnih del v posameznem delu ob morebitnem posegu v skupne dele večstanovanjske stavbe, če zanje niso izpolnjeni pogoji, določeni v zakonu.

Po določbi **153.a** člena **SZ-1** nadzor nad neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami izvaja Stanovanjska inšpekcija. Poslovanje neprofitnih organizacij urejajo **151.** do **153.** člen **SZ-1** in *Pravilnik o posebnih pogojih delovanja neprofitnih stanovanjskih organizacij*. Stanovanjska inšpekcija v letu 2024 ni opravila nadzora nad poslovanjem neprofitnih stanovanjskih organizacij glede izvajanja določil stanovanjskih predpisov, saj je usklajeno akcijo nadzora vseh neprofitnih stanovanjskih organizacij opravila v letu 2016.

***Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb*** (Uradni list RS, št. 18/04; nadalje: **ZVKSES**) je začel veljati 1. avgusta 2004. Namen zakona je zavarovanje kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb pred finančno nesposobnostjo investitorjev, ko ti še pred končanjem graditve začnejo prodajati nepremičnine, pri čemer se kupci zavežejo, da bodo del kupnine plačali pred izročitvijo predmeta prodaje. Nadzor nad tem, ali prodajalci pri prodaji stanovanjskih stavb in stanovanj kupcem ravnajo v skladu z določbami o prodaji, ki so urejene v drugem poglavju zakona, opravljajo stanovanjski inšpektorji. Če prodajalec sklepa prodajne pogodbe oziroma oglašuje prodajo v nasprotju z določbami tega zakona, mu stanovanjski inšpektor glede na vsebino kršitve prepove sklepanje prodajnih pogodb oziroma oglaševanje ali odredi ukrepe za odpravo nepravilnosti.

Kadar inšpektor oceni, da je zaradi načina in obsega kršitve to potrebno za zaščito kupcev, lahko svojo odločbo objavi tudi javno. Leta 2024 je bila znova izvedena usklajena akcija na podlagi **ZVKSES**, kar je podrobneje opisano v nadaljevanju tega poročila.

Morebitno uveljavljanje reklamacij pri gradnji ali neizpolnitev pogodbenih obveznosti **ni** predmet inšpekcijskega postopka, temveč posebnih postopkov, ki se rešujejo v okviru reklamacijskega zahtevka oziroma v primeru spora pred za to pristojnim sodiščem.

Zastavljeni cilji na področju stanovanjskih zadev v letu **2024** so bili:

* zagotavljanje vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v primerih opuščenega vzdrževanja le-teh;
* zagotavljanje popravil v primeru opuščenega vzdrževanja lastniških delov v posameznih delih večstanovanjskih stavb;
* prepoved opravljanja dejavnosti v delu stanovanju in izvajanja posegov v skupne dele z vgradnjo naprav, če zanje niso izpolnjeni vsi pogoji;
* nadzor nad upravniki;
* nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb v fazi prodaje posameznim kupcem;
* nadzor nad neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami;
* nadzor nad etažnimi lastniki in najemniki;
* nadzor nad normalno uporabo najemnih stanovanj.

Osnovni cilji dela stanovanjske inšpekcije so opredeljeni v okviru sedmih 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 nad upravniki;
* S4 – nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb v fazi prodaje posameznim kupcem ter nadzor nad zavarovanjem plačil kupnine;
* S5 – nadzor nad neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami;
* S6 – nadzor nad etažnimi lastniki in najemniki;
* S7 – najemna stanovanja;

Šifranti temeljnih nalog so povezani s področno zakonodajo, ki jo inšpekcija pokriva. *Preglednica 1* prikazuje uporabo šifrantov temeljnih nalog pri posamezni temeljni nalogi na ravni zadev in ključnih dokumentov za stanovanjsko inšpekcijo oziroma **IRSS**.

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:

* upravna stanovanjska zadeva (inšpekcijska, izvršilna);
* prekrškovna zadeva;
* akcija (usmerjeni nadzori).

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

**Preglednica 1: Uporaba šifrantov temeljnih nalog pri stanovanjski inšpekciji**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **STANOVANJSKA INŠPEKCIJA** | **Pravne podlage** | **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 delu stanovanja in izvajanja posegov v skupne dele** | * Opravljanje dejavnosti v delu stanovanja – 14. in 129. člen SZ-1 * Vzpostavitev prvotnega stanja in posegi v skupne dele ob izvajanju vzdrževalnih del v posameznem delu – 15. in 126.a člen SZ-1 | **S2 – dejavnosti in skupni deli** |
| **Učinkovito upravljanje in nadzor upravnikov** | * Odprava nepravilnosti ali kršitev upravnika pri izvajanju pooblastil – 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 in 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. **INŠPEKCIJSKI IN IZVRŠILNI POSTOPKI**

Delo stanovanjske inšpekcije je na dan 31. decembra 2024 opravljalo pet stanovanjskih inšpektorjev, ki imajo pooblastilo za vodenje inšpekcijskih postopkov za območje Slovenije. Dejansko so delo opravljali **štirje** inšpektorji, en od inšpektorjev je v funkciji vršilca dolžnosti glavnega inšpektorja **IRSS** (več v poglavju » ***5.* *kadrovske zadeve***«).

Stanovanjski inšpektorji so v letu 2024 prejeli **1404** pobude za ukrepanje in drugih splošnih postopkov pa se ni nanašalo na delovanje stanovanjske inšpekcije ampak je šlo za podajanje splošnih pojasnil strankam, kot del preventivnega dela inšpekcije, kot je to opredeljeno v **33.** členu ***Zakon o inšpekcijskem nadzoru*** (Uradni list RS, št. 43/07 – uradno prečiščeno besedilo in 40/14; nadalje: **ZIN**). Po uradni dolžnosti je bilo leta 2024 uvedenih novih 153 inšpekcijskih postopkov (vseh skupaj v teku 718), novih 39 izvršilnih postopkov (vseh skupaj v teku 155) in novih 45 prekrškovnih postopkov (vseh skupaj v teku 205).

**Preglednica 2: Število novih prijav, inšpekcijskih postopkov in splošnih postopkov**

|  |  |
| --- | --- |
| **2024** | **Inšpekcijski nadzor**  **na stanovanjskem področju** |
| Število prejetih novih pobud, vprašanj | 1287 |
| Število inšpekcijskih postopkov (in vseh skupaj v teku) | 153 (718) |
| Število izvršilnih postopkov (in vseh skupaj v teku) | 39 (155) |
| Število prekrškovnih postopkov (in vseh skupaj v teku) | 45 (205) |

V letu 2024 so stanovanjski inšpektorji v zvezi s postopki poslali 1.543 različnih dopisov, odgovorov, obvestil in pojasnil strankam, prijaviteljem in drugim, kot prikazuje preglednica 3.

**Preglednica 3: Dejanja in ukrepi stanovanjske inšpekcije v letu 2024**

|  |  |
| --- | --- |
| **2024** | **Število dokumentov** |
| Dopis: IJZ (posredovanje) | 5 |
| Dopis: splošni | 936 |
| Obvestilo: o prekršku z zahtevo za izjavo | 35 |
| Obvestilo: splošno | 81 |
| Odgovor: drugemu organu | 26 |
| Odgovor: prijavitelju | 428 |
| Odgovor: splošni | 32 |
| **Skupna vsota** | **1.543** |

Ob tem je potrebno dodati, da smo vsi inšpektorji praviloma prisotni in na voljo za podajanje splošnih informacij strankam v času uradnih ur (ponedeljek, sreda med 9 – 11 uro) s čimer želimo količino prispele vhodne pošte na tak način zmanjšati in etažnim lastnikom podati pojasnila, še preden se formalno obrnejo na naš inšpektorat. Velikokrat gre za med sosedske spore in področja, ki se rešujejo pred za to pristojnimi sodišči.

Natančnejše stanje s podatki o pomembnejših dejanjih in ukrepih stanovanjske inšpekcije v okviru postopkov v letu 2024 prikazujeta preglednici 4 in 5.

**Preglednica 4: Dejanja in ukrepi stanovanjske inšpekcije v letu 2024**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Število dokumentov** |
| **Evidentiranje - prijav in pobud** |  |
| Zapisnik: izredni pregled | 1 |
| Zapisnik: ugotovitveni | 16 |
| **Upravna - stanovanjska** |  |
| Zapisnik: redni pregled | 9 |
| Zapisnik: redni kontrolni pregled | 136 |
| Zapisnik: izredni pregled | 1 |
| Zapisnik: izredni kontrolni pregled | 25 |
| Zapisnik: ugotovitveni | 56 |
| **Skupna vsota** | **244** |

**Preglednica 5: Ukrepi stanovanjske inšpekcije v letu 2024**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Upravna – stanovanjska zadeva** |
| Odločba: upravna | 65 |
| Sklep: dovolitev izvršbe (PRISILITEV) | 36 |
| Sklep o denarni kazni | 7 |
| Sklep: ustavitev postopka | 77 |
| Sklep: odlog izvršbe | 4 |
| Sklep: upravni | 40 |
| **Skupna vsota** | **229** |

V primeru neizvedenih nujnih vzdrževalnih del odrejenih z odločbo inšpektorja, **IRSS** v skladu z **131.a** členom **SZ-1** inšpektor najprej zagrozi, nato pa izreče denarno kazen, ki jo določi in izreče za vsakega inšpekcijskega zavezanca posebej. Prva denarna kazen iz prejšnjega odstavka se določi v znesku od 200 do 500 eurov. Vse poznejše denarne kazni se izrekajo, dokler seštevek denarnih kazni ne doseže dvajsetkratnika najvišjega zneska (10.000 eurov **!**).

Ta sprememba **SZ-1** v letu 2021 je dejansko močno povečala pooblastila **IRSS** v tem delu (npr. v kolikor imate 100 etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe, ki ne izvršijo z odločbo odrejenih nujnih vzdrževalnih del na skupnih delih, je skupni znesek vseh izrečenih denarnih kazni 1.000.000 eurov !). Ker mora biti v skladu z določbami **ZUP** vsakemu etažnemu lastniku vročen ustrezen sklep, to predstavlja znatno povečanje administrativnega dela (npr. pridobivanje podatkov za vročitev) hkrati pa ima vsak etažni lastnik tudi možnost pritožbe (več posameznih ali skupnih pritožb, različni pooblaščenci, …), kar predstavlja ob upoštevanj vseh določbo **ZUP**, znatno **povečanje** dela tako za posameznega inšpektorja kakor za administracijo.

Zaznali smo tudi, da je sprememba **SZ-1** leta 2021 močno povečala kompleksnost vodenja izvršilnih postopkov (posledično več porabljenega časa, kar vpliva na zamike pri reševanju novih zadev), hkrati pa tudi opažamo, da se mnogi etažni lastniki (**še**) ne zavedajo odškodninske odgovornosti (**159.** člen Obligacijskega zakonika – Odgovornost imetnika stavbe) in kazenske odgovornosti (**314.** člen Kazenskega zakonika – Povzročitev splošne nevarnosti), saj so skoraj praviloma okrog večstanovanjskih stavb javno dostopne površine.

Preglednica 6 prikazuje načrtovano število inšpekcijskih pregledov po temeljnih nalogah stanovanjske inšpekcije v letu 2024 in doseganje načrta po temeljnih nalogah.

**Preglednica 6: Opravljeni inšpekcijski pregledi leta 2024**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Temeljna naloga –**  **stanovanjska inšpekcija** | **Število načrtovanih inšpekcijskih pregledov za leto 2024** | **Število opravljenih inšpekcijskih pregledov v letu 2024** |
| S1 – zagotavljanje vzdrževanja skupnih delov in popravil v posameznih delih večstanovanjskih stavb | 220 inšpekcijskih pregledov | 168 inšpekcijskih pregledov |
| S2 – nadzor nad opravljanjem dejavnosti v stanovanju in izvajanjem posegov v skupne dele | 30 inšpekcijskih pregledov | 17 inšpekcijskih pregledov |
| S3 – učinkovito upravljanje in nadzor nad upravniki | 20 inšpekcijskih pregledov | 23 inšpekcijskih pregledov |
| S4 – nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb v fazi prodaje posameznim kupcem ter nadzor nad zavarovanjem plačil kupnine | 10 inšpekcijskih pregledov | 10 inšpekcijskih pregledov |
| S5 – nadzor nad neprofitnimi stanovanjskimi organizacijami | Števila pregledov ni mogoče načrtovati – leta 2016 so bile pregledane vse neprofitne stanovanjske organizacije | 0 inšpekcijskih pregledov |
| S6 – nadzor nad etažnimi lastniki in najemniki | 10 inšpekcijskih pregledov | 11 inšpekcijskih pregledov |
| S7 – najemna stanovanja | 10 inšpekcijskih pregledov | 11 inšpekcijskih pregledov |

OPOMBA: *En zapisnik ima lahko tudi več temeljnih nalog, zato vsota pregledov po temeljnih nalogah ni enaka številu pregledov, ki se štejejo v kvoto 200. Število pregledov je bilo pridobljeno v okviru postopkov: upravna stanovanjska zadeva, prekrškovna zadeva in akcija, na dokumentih: redni in izredni zapisniki, kontrolni redni in izredni zapisniki ter redni in izredni zapisniki z zaslišanjem, ugotovitveni zapisnik.*

Za leto 2024 je bilo načrtovanih 300 inšpekcijskih pregledov, dejansko jih je bilo opravljenih 240,[[1]](#footnote-1) kar pomeni, da je bilo opravljenih manj ogledov. Možen razkorak med načrtovanimi in dejansko izvedenimi pregledi je v tem, da je pred preoblikovanjem inšpektorata bilo na stanovanjski inšpekciji 6 inšpektorjev, ob preoblikovanju v **IRSS** je bilo na inšpektoratu 5 inšpektorjev, od tega je 1 v funkciji vršilca dolžnosti, kar pomeni, da so na **IRSS** dejansko 4 inšpektorji (prej 6), pri čemer je potrebno upoštevati tudi daljše obdobje vodenja postopkov zaradi povečanih pooblastil **IRSS** (predhodno opisano).

Načrtovana številka 300 inšpekcijskih pregledov je bila zastavljena ob predpostavki, da bo na **IRSS** prišlo tudi do kadrovskih okrepitev, s čemer bi lahko omilili vpliv izgube kadrov, ki dejansko delajo na terenu in povečanja pooblastil po **SZ-1**. Ob tem je potrebno še dodati, da **IRSS** dejansko iz sedeža inšpekcije deluje na področju celotne države, kar pomeni, da sorazmerno veliko časa inšpektorji porabijo tudi za prevoz do lokacije.

Iz strukture prijav, ki jih prejmemo iz celotne države, je nemogoče oceniti koliko prijav bo iz katerega predela države in s tem tudi oceniti čas, ki bo potreben za prevoz na lokacijo inšpekcijskega postopka (več kot je prijav oddaljenih od sedeža **IRSS**, več časa je potrebnega za prevoz do lokacije).

Ob tem je potrebno upoštevati tudi okoliščino, kjer stanovanjski inšpektor do dejanskega ogleda na teren nikoli ne ve, koliko ogledov bo dejansko opravil z namenom ugotovitve dejanskega stanja (ali bo dovolj zgolj ogled enega stanovanja ali več stanovanj oziroma skupnih delov stavbe, kot npr. skupna streha), kjer je potrebno upoštevati z **Ustavo RS** določeno normo »*nedotakljivost stanovanja*«, kjer nihče ne sme brez odločbe sodišča proti volji stanovalca vstopiti v tuje stanovanje ali v druge tuje prostore, niti jih ne sme preiskovati ob upoštevanju **dolžnosti** etažnega lastnika (»*Če etažni lastnik ne dopusti vstopa v stanovanje, odloči o tem na zahtevo upravnika oziroma preostalih etažnih lastnikov sodišče v nepravdnem postopku.*«, 121. člen ***Stvarnopravnega zakonika***, Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20).

Tudi v letu 2024 se je večina ureditvenih odločb, izdanih v zvezi z upravljanjem, nanašala na vzdrževanje skupnih delov in popravilo napak v posameznem delu. V tem letu so se zadeve na terenu pogosto uredile že z najavo ogleda stanovanjskega inšpektorja oziroma med ugotovitvenim inšpekcijskim postopkom po izvedenem prvem ogledu. V postopkih v zvezi z **ZVKSES** je bilo v letu 2024 ugotovljenih nekaj nepravilnosti pri preverjanju, ali prodajalci nepremičnin ravnajo v skladu z določbami **ZVKSES** kar je podrobneje pojasnjeno v poglavju 4.3.

Zoper izrečene inšpekcijske ukrepe lahko stranke v postopku vložijo pravna sredstva. V letu 2024 je stanovanjska inšpekcija prejela 4 nove pritožbe zoper izdane akte v inšpekcijskem postopku prejete pa so bile odločitve drugostopenjskega organa v treh (starejših) zadevah, kar je razvidno iz preglednice 8.

**Preglednica 8: Odločitve o vloženih pritožbah**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Skupna vsota** |
| **Odločba: II. stopnje (upravna)** |  |
| akt odpravljen v celoti in vrnitev v ponovni postopek | 1 |
| akt odpravljen v celoti in vrnitev v ponovni postopek | 2 |
| **Skupna vsota** | **3** |

V izvršilnih postopkih, ki se vodijo po uradni dolžnosti v primeru neizvršitve inšpekcijske odločbe v določenem roku, je bilo etažnim lastnikom izdanih **36** sklepov o dovolitvi izvršbe z denarno prisilitvijo. **IRSS** opravi izvršbo odločb, izdanih po **SZ-1**, s prisilitvijo z uporabo denarne kazni, ki jo določi in izreče za **vsakega** inšpekcijskega zavezanca (etažnega lastnika) posebej. Ob tem je potrebno dodati, da v zadevah kjer je veliko etažnih lastnikov katerim se izda sklep o dovolitvi izvršbe, **kompleksnost** postopka raste, saj lahko etažni lastnik vsak zase vlaga pritožbe na izdan sklep, kjer je oteženo ugotavljanje pravnomočnosti in izvršljivosti takega sklepa.

1. **PREKRŠKOVNI POSTOPKI**

Vodenje prekrškovnih postopkov je redno delo. Po določbah ***Zakona 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 – odl. US; nadalje: **ZP-1**) so stanovanjski inšpektorji uradne osebe prekrškovnega organa, ki vodijo postopke po uradni dolžnosti po tako imenovanem hitrem postopku. V letu 2024 smo prejeli tudi več predlogov za uvedbo postopka o prekršku. **IRSS** je v letu 2024 tako uvedel 45 prekrškovnih postopkov. V letu 2024 stanovanjska inšpekcija izdala tri odločbe o prekršku, tri opomine in enajst opozoril, kar prikazuje preglednica 9.

**Preglednica 9: Število izdanih prekrškovnih ukrepov**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Število dokumentov** |
| Odločba: prekrškovna | 3 |
| Odločba: opomin | 3 |
| Opozorilo | 11 |
| **Skupna vsota** | **17** |

V prekrškovnih postopkih je stanovanjska inšpekcija v letu 2024 ni prejela zahteve za sodno varstvo. Iz preglednice 10 izhaja je prikazana skupna višina izrečenih glob.

**Preglednica 10: Terjatve v prekrškovnih postopkih stanovanjske inšpekcije v letu 2024**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Skupna vrednost izrečenih glob** |
| Odločba: prekrškovna | 1.500,00 € |
| **Skupna vsota** | **1.500,00 €** |

Zaradi suma storitve prekrška so stanovanjski inšpektorji začeli postopek v **45** zadevah. Najpogostejše domnevne kršitve etažnih lastnikov na podlagi prijav, ki smo jih v letu 2024 preverjali, je opuščeno vzdrževanje skupnih in/ali posameznih delov večstanovanjskih stavb, potem so opisane domnevne nepravilnosti pri upravljanju stavbe. Zoper upravnike so se prijave nanašale na kršitve v zvezi s sklicevanjem zbora etažnih lastnikov in sestavo zapisnika, predajo poslov novemu upravniku, porabo sredstev rezervnega sklada, onemogočanjem vpogleda v pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami, opustitvijo zbiranja ponudb pri sklepanju poslov s tretjimi osebami ter v zvezi s sestavo letnega poročila in poročanjem etažnim lastnikom. Več pobud se je nanašalo tudi na sklenitev najemnega razmerja brez pisne najemne pogodbe oziroma nespoštovanja najemne pogodbe (varščina, izselitve, …).

1. **IZVEDENI USMERJENI NADZORI V LETU 2024**

V letu 2024 so bile opravljene štiri akcije usmerjenega nadzora stanovanjske inšpekcije, z namenom preventivnega obveščanja in preprečitve večjega obsega kršitev in zaščitili javni interes, in sicer za nadzor nad:

1. upravniki oziroma upravljanjem večstanovanjskih stavb;
2. vzdrževanje najemnih stanovanj;
3. sklenjenimi najemnimi pogodbami med najemniki in najemodajalci;
4. poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb.

V nadaljevanju sledi kratek opis posameznih akcij in poročilo o stanju oziroma ukrepih.

* 1. **Nadzor nad upravniki oziroma upravljanjem večstanovanjskih stavb v etažni lastnini**

Na**IRSS** je bil v letu 2024 izveden usmerjen nadzor upravljanja v delu sklicevanja zborov etažnih lastnikov, sestave in objave zapisnikov zborov ter odprtjem samostojnih fiduciarnih računov rezervnega sklada v večstanovanjskih stavbah z vzpostavljeno etažno lastnino.

Nadzor je bil usmerjen v preverjanje skladnosti upravljanja večstanovanjskih stavb s Stanovanjskim zakonom pri 10 naključno izbranih upravnikih na območju celotne države.

V štirih zadevah so bile ugotovljene kršitve in sicer en glede sklica zbora za leto 2023, en glede sestave zapisnika zborov v letu 2023 in dve kršitvi glede zamude pri odprtju fiduciarnega računa rezervnega sklada. V vseh štirih zadevah so bili zoper pravne in njihove odgovorne osebe uvedeni prekrškovni postopki po uradni dolžnosti. V dveh zadevah odprtja ločenega fiduciarnega računa z zamudo sta bili glede na težo prekrška izrečeni opozorili na podlagi Zakona o prekrških. Dva prekrškovna postopka sta na dan izdelave poročila še bila v teku.

V usmerjenem nadzoru vodenja sredstev računa rezervnega sklada, kot ga določata prva in druga točka **42.** člena **SZ-1E**, se je preverjalo ali je upravnik v svojem imenu in za račun etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe odprl in vodi fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada, ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo posebej.

Etažni lastniki se lahko odločijo, da se sredstva rezervnega sklada zbirajo na enotnem fiduciarnem računu upravnika, odprtem za zbiranje sredstev rezervnega sklada več večstanovanjskih stavb. V tem primeru upravnik za sredstva rezervnega sklada vodi knjigovodsko ločeno evidenco za vsako večstanovanjsko stavbo posebej. Zakonski rok za vzpostavitev ločenih fiduciarnih računov je bil 19. 6. 2022.

Skladno s ciljem preventivnega ukrepanja skladno z Zakonom o inšpekcijskem nadzoru, se upravnike poziva k doslednemu upoštevanju določb Stanovanjskega zakona in podzakonskih predpisov izdanih na njegovi podlagi.

Inšpektorji **IRSS** bodo še naprej izvajali usmerjen nadzor na tem področju in spodbujali skladno ravnanje vseh deležnikov pri upravljanju večstanovanjskih stavb z vzpostavljeno etažno lastnino vključno z odgovornostjo tudi samih etažnih lastnikov.

* 1. **Nadzor nad vzdrževanjem najemnih stanovanj**

Stanovanjska inšpekcija *Inšpektorata RS za stanovanja* (**IRSS**) je v letu 2024 izvedla z letnim

načrtom planirani usmerjeni nadzor v zvezi opuščenim vzdrževanjem najemnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah z vzpostavljeno etažno lastnino - **125.** / **126.** člen **SZ-1**. Namen akcije je ugotovitev in preprečevanje večjega obsega kršitev in zaščite javnega interesa.

Za javni interes na stanovanjskem področju se šteje zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba.

**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*«.

**126.** člen **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. 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.

Akcija je bila izvedena skladno s podanimi usmeritvami. Podlaga za inšpekcijske postopke v teh zadevah je temeljila na podatkih iz prejetih preteklih prijav. Akcija je potekala na območju celotne države. Izbrane so bile večstanovanjske stavbe v etažni lastnini z upoštevanjem, da se geografsko pokrije čim večji del države. Od skupno 8 obravnavanih primerov so bili:

* v 2 primerih postopki s sklepom ustavljeni, ker ni bilo ugotovljenih pomanjkljivosti oz. so bele te že odpravljene;
* v 6 primerih so bile izdane ureditvene odločbe, katerih rok za izvršitev v času pisanja poročila še ni potekel.

Ob zaključku akcije stanovanjska inšpekcija ugotavlja, da tudi z rednimi pregledi in načrtovanjem akcij v zvezi z opuščenim vzdrževanjem najemnih stanovanj pripomoremo, da ni prišlo do večjega obsega kršitev na tem področju.

* 1. **Nadzor nad sklenjenimi pogodbami v najemnih stanovanjih**

**IRSS** je skladno z letnim planom dela izvedel usmerjeni nadzor nad oddajo stanovanj, v stavbah z vzpostavljeno etažno lastnino, ki se prosto oddajajo na trgu. Na območju Republike Slovenije se je preverjalo ali imajo najemodajalci z najemniki sklenjene pisne najemne pogodbe in ali so o sklenitvi ali spremembah najemne pogodbe o tem obvestili upravnika, če je upravnik po **SZ-1** določen oziroma obvezen.

Izvedenih je bilo 10 inšpekcijskih postopkov in 2 prekrškovna postopka po uradni dolžnosti. Nadzor nad oddajo stanovanj je bil izveden pri 9 najemodajalcih fizičnih osebah in 1 pravni osebi, kjer je bilo ugotovljeno, da je pravna oseba v stečaju.

V primeru ugotovljene kršitve prepoznega obvestila upravniku o sklenjeni najemni pogodbi je kršiteljica očitano nepravilnost takoj odpravila, za kar ji je bilo glede na težo prekrška izrečen na podlagi Zakona o prekrških, opomin. V drugem primeru stečaja pravne osebe je bil prekrškovni postopek ustavljen z zaznamkom, a odstopljen v nadaljnjo preveritev na pristojni Tržni inšpektorat Republike Slovenije zaradi oddaje na črno in pristojnemu Finančnemu uradu Republike Slovenije. V treh primerih so bile zadeve odstopljeni v nadaljnjo preveritev na pristojni Tržni inšpektorat Republike Slovenije zaradi suma oddaje na črno in pristojnemu Finančnemu uradu Republike Slovenije, glede suma utaje davkov.

**84.** člen **SZ-1** določa, da lastnik stanovanja lahko odda stanovanje ali del stanovanja v najem s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki. Ob tem sklene najemno pogodbo za določen ali nedoločen čas pod pogoji, ki jih določa **SZ-1** (**91.** člen). 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, se kaznuje z globo od 500 do 1.200 eurov po (1) odstavku, 3. točki **169.** člena **SZ-1**.

**24.** člen **SZ-1** določa, da mora etažni lastnik o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe takoj obvestiti upravnika in mu sporočiti ime najemnika in število oseb, navedenih v najemni pogodbi. Do trenutka obvestila se šteje, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova upravljanja večstanovanjske stavbe etažni lastnik. V kolikor etažni lastnik ne obvesti upravnika o sklenitvi in vseh spremembah najemne pogodbe z vzpostavljeno etažno lastnino brez najemne pogodbe, se kaznuje z globo od 500 do 1.200 eurov po (1) odstavku, 2. točka **169.** člena **SZ-1**.

Skladno s ciljem preventivnega ukrepanja se vse najemodajalce – etažne lastnike na podlagi Zakona o inšpekcijskem nadzoru poziva k sklepanju pisnih najemnih pogodb in takojšnjemu obveščanju upravnika o sklenitvi ali spremembah najemnih pogodb ali aneksov s čimer se povečuje tako varnost najemnikov, kakor tudi pravilnost izdelanih mesečnih obračunov stroškov upravljanja v večstanovanjskih stavbah.

* 1. **Nadzor nad prodajalci stanovanj in enostanovanjskih stavb**

V letu 2024 je bila izveden usmerjeni nadzor **IRSS** za preveritev oglaševanja prodaje stanovanj in enostanovanjskih stavb, razpršenimi po celotnem območju Republike Slovenije. Z namenom zaščititi 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:

* 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;
* ali je bilo za gradnjo iz izdano dokončno gradbeno dovoljenje in
* 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**.

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).

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.

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).

1. **KADROVSKE ZADEVE**

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 in pristojnosti **IRSOP** so sedaj razdeljene 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*. Z ustanovitvijo novega inšpektorata so se tako pojavile tudi nove kadrovske potrebe z vidika opravljanja nalog splošne službe, ob že obstoječem kadrovskem pomanjkanju na katerega opozarjamo že več let.

Stanovanjska inšpekcija iz leta v leto ugotavlja večje število pobud za ukrepanje, ki se nanašajo na opuščanje vzdrževanja skupnih delov stavbe (staranje stanovanjskega fonda v državi, pomanjkljivo vzdrževanje, …), kakor tudi na opuščanje vzdrževanja v posameznih delih, na nestrokovne oziroma samovoljne posege posameznih lastnikov na skupnih delih stavb brez ustreznih soglasij ter pritožbe nad delom upravnika. Ker se morajo stanovanjski inšpektorji vedno več ukvarjati s pojasnjevanjem zadev, ki niso v njihovi pristojnosti in izhajajo bodisi iz neznanja etažnih lastnikov in upravnikov bodisi iz samovolje posameznikov ali neurejenih med sosedskih odnosov, kjer etažni lastniki niso zmožni pripraviti niti osnovnih dokumentov, kot na primer pogodbe o medsebojnih razmerjih ali hišnega reda, vedno manj časa ostane za inšpekcijsko delo. Taka vprašanja in pobude pa pomenijo tudi nerealna pričakovanja za ukrepanje inšpekcije, obenem pa je treba tudi na tovrstne vloge odgovarjati. Glede na kadrovsko zasedbo inšpekcije je velik poudarek tudi na preventivnem delovanju inšpekcije, to je obveščanje javnosti o ugotovitvah usmerjenih inšpekcijskih nadzorov.

Težava pri opravljanju večjega obsega inšpekcijskega nadzora na stanovanjski inšpekciji je nezadostno število inšpektorjev. Trenutno je na organu skupaj s predstojnikom zaposlenih pet inšpektorjev in ena oseba za izvajanje podporni služb. To pomeni, da inšpekcijsko delo v celoti opravljajo štirje inšpektorji po celotnem območju Republike Slovenije. Na **IRSS** ob tem opozarjamo, da je s tako kadrovsko sestavo nemogoče opravljati nadzore v celotnem obsegu prijav in v razumnem roku.

Kljub vedno novim pristojnostim stanovanjske inšpekcije delo na stanovanjski inšpekciji opravlja samo pet (dejansko **štiri!**) stanovanjskih inšpektorjev. Okoli 40 odstotkov stanovanjskega fonda sestavljajo stanovanja v večstanovanjskih stavbah, za katere, nadzor po **SZ-1** opravlja stanovanjska inšpekcija, zato znova opozarjamo na potrebno kadrovsko okrepitev stanovanjske inšpekcije.

V povezavi s kadrovsko problematiko stanovanjske inšpekcije, ki jo sicer zaznavamo že vrsto let, pa lahko pojasnimo, da smo takratno *Ministrstvo za okolje in prostor* (**MOP**) še pred sprejetjem **SZ-1E** opozorili, da bi bilo treba na novo zaposliti vsaj še pet stanovanjskih inšpektorjev, da bi lahko zagotovili krajši odzivni čas obravnave pobud in da bi bile ob dodatno dodeljenih pristojnostih potrebe po zaposlenih bistveno večje.

Z novelo **SZ-1E** se je nabor nalog stanovanjske inšpekcije še razširil in podrobneje opredelil. Razširila se je tudi možnost inšpekcijskega nadzora in ukrepanja v primeru posega iz posameznega dela v skupni del brez potrebnih soglasij.

Zaradi razširjenih pooblastil stanovanjske inšpekcije in učinkovitega upravljanja in razbremenjevanja sodišč se je v gradivu k finančnim posledicam sprejetja novele **SZ-1E** (EVA: 2020-2550-0053) objavljeno na portalu:

<https://e-uprava.gov.si/.download/edemokracija/datotekaVsebina/435608?disposition=inline>)

predvidela zaposlitev petih dodatnih stanovanjskih inšpektorjev (na obstoječih **6** v letu 2021). Predviden je bil tudi okvirni letni bruto strošek za inšpektorja v 35. plačilnem razredu 20.992,00 EUR, kar bi v primeru zaposlitve petih dodatnih inšpektorjev pomenilo letni strošek 104.960,00 EUR. Ob sprejetju novele **SZ-1** pa je bila v vladnem gradivu predvidena zaposlitev novih stanovanjskih inšpektorjev izpuščena brez razlage (razširjene naloge in nova pooblastila pa so ostali). Kljub večim pozivom takrat niso odobrili takratnemu inšpektoratu kvot za zaposlitev dodatnih stanovanjskih inšpektorjev.

Dodatno problematiko pri opravljanju inšpekcijskega nadzora na stanovanjski inšpekciji pripisujemo tudi pomanjkljivosti **SZ-1**, predvsem v delu nepokritosti upravnega/inšpekcijskega in prekrškovnega ukrepanja pri določenih kršitvah. V letu 2021 je nazadnje prišlo do spremembe stanovanjskega zakona, ki pa tovrstnih pomanjkljivosti ni v celoti odpravila

Sicer pa o kadrovskem pomanjkanju stanovanjske inšpekcije v svojih poročilih *Varuh človekovih pravic*, ki je v poročilu varuha iz leta 2021 (stran 336) med drugim zapisal, da je potrebno kadrovsko okrepiti stanovanjsko inšpekcijo, ob tem pa so se dejansko leta 2021 pooblastila in naloge inšpekcije še povečala, kar dejansko predstavlja dodatne obremenitve že tako kadrovsko podhranjeni inšpekciji.

Posledično, se zaradi kadrovske problematike časovni okvir vodenja inšpekcijskih postopkov do sprejete odločitve podaljšuje, enako velja za pričakovani čas, ko dejansko pobuda pride na vrsto za obravnavo. Prav tako se podaljšuje odzivni čas odgovarjanja na prejeta splošna vprašanja. S trenutno kadrovsko zasedbo pa nam kljub trudu ne uspe več zagotoviti krajšega (razumnega) odzivnega časa za obravnavo vseh prijav.

Zaradi navedenega je nujno potrebno predvideti nove kvote za zaposlovanje na novo ustanovljenem organu **IRSS** in tako narediti korak k odpravljanju preteklega zanemarjanja kadrovske stiske stanovanjske inšpekcije. **IRSS** kot samostojen organ za uspešno delo potrebuje nove stanovanjske inšpektorje kot tudi zaposlene s strokovnim znanjem, ki ga organ potrebuje za uspešno in kakovostno delo.

Pripravil,

**mag. Boštjan Rus**,

vršilec dolžnosti glavnega inšpektorja

Inšpektorata RS za stanovanja

1. Tu smo šteli v okviru upravnih in prekrškovnih zadev: redni in izredni zapisniki, kontrolni redni in izredni zapisniki, redni in izredni zapisniki z zaslišanjem ter ugotovitveni zapisnik, v vrsti zadev: upravna stanovanjska zadeva in prekrškovna zadeva, smer dokumenta I in L. [↑](#footnote-ref-1)