Številka: 010-182/2023

Datum: 13. 12. 2023

**Strateške usmeritve in prioritete**

**INŠPEKTORATA OZIROMA INŠPEKCIJE V LETU 2024**

**VLADNA SLUŽBA OZ. MINISTRSTVO: Ministrstvo za solidarno prihodnost,**

**Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana**

**INŠPEKTORAT/INŠPEKCIJA: Inšpektorat RS za stanovanja (IRSS),**

**Vožarski pot 12, 1000 Ljubljana**

1. **Sistemski inšpekcijski nadzori**

Zastavljeni cilji na področju dela stanovanjske inšpekcije v letu 2024 je uresničevanje javnega interesa na stanovanjskem področju po *Stanovanjskem zakonu* (**SZ-1**) in predpisih, izdanih na njegovi podlagi. Za javni interes na stanovanjskem področju se šteje zlasti zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena **normalna raba** ter zagotavljanje pogojev za **učinkovito upravljanje** večstanovanjskih stavb.

V letu **2024** so predvideni naslednji usmerjeni nadzori:

1. **Upravljanje:** Akcija bo usmerjena v nadzor nad upravniki. Izveden bo nadzor nad **20** naključno izbranimi upravniki večstanovanjskih objektov, razpršenih po območju celotne Republike Slovenije. V koordinirani akciji se bo preverjalo vodenje sredstev računa rezervnega sklada, kot ga določata prva in druga točka **42**. člena *Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (*Uradni list RS, št. 90/21; v nadaljnjem besedilu: **SZ-1E**), in sicer, da upravnik v svojem imenu in za račun etažnih lastnikov večstanovanjske stavbe odpre in vodi fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada, ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo posebej. Lahko pa etažni lastniki 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. Rok za vzpostavitev računov je bil 19. 6. 2022. V kolikor fiduciarni računi niso odprti skladno s **42.** členom **SZ-1E**, je za to opredeljen prekršek upravnika po 7. točki prvega odstavka **171**. člena *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 in 90/21; v nadaljnjem besedilu: **SZ-1**). Omenjeni nadzor je bil že izveden v letu 2023, vendar ker gre za določbo zakona o kateri še niso seznanjeni vsi etažni lastniki in upravniki, je smiselno da se nadzor ponovi. Posredno se s tem nadzira tudi ali so upravniki sklicali zbor etažnih latnikov ter izdelali zapisnik zbora (če ni, je predvidena globa).
2. **Oglaševanje prodaje novogradenj:** Usmerjeni nadzor bo usmerjen v nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb na podlagi *Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb* (Uradni list RS, št. 18/04; v nadaljnjem besedilu: **ZVKSES**) nad **10** prodajalci. 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 s prvim 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.
3. **Vzdrževanje:** Usmerjeni nadzor bo usmerjen v nadzor nad rednimi pregledi dvigal in njihovim vzdrževanjem v večstanovanjskih stavbah v etažni lastnini v **10** zadevah. Podlaga za inšpekcijske postopke v teh zadevah bo temeljila na podatkih dnevno informativnega biltena centra za obveščanje, *Uprave RS za zaščito in reševanje*, ki zajema podatke o nujnih intervencijah na dvigalih. Akcija bo potekala na območju celotne RS.

Z omenjenimi usmerjenimi nadzori (upravljanje, oglaševanje, vzdrževanje) inšpektorji glede na kadrovsko strukturo (4 aktivni inšpektorji!) krepimo občutek prisotnosti inšpekcije na terenu, saj ob izvedenih nadzorih tudi obveščamo zainteresirano javnost (obveznosti etažnih lastnikov in upravnikov). Glede na veliko število neobdelanih pobud za ukrepanje, ki še čakajo na obravnavo, je število usmerjenih nadzorov relativno majhno, večje število usmerjenih nadzorov bi bilo mogoče doseči le ob kadrovskih okrepitvah **IRSS**.

1. **Prioritetni inšpekcijski nadzori na osnovi prejetih pobud in prijav**

Prioritetno se obravnavajo zadeve, ki imajo vpliv na celotno stavbo kot celoto (nevzdrževani skupni deli stavbe, upravljanje) in posledično na vse etažne lastnike, šele nato pridejo na vrsto zadeve, ki se nanašajo na posamezne dele (ne-vzdrževani lastniški deli, posegi, …). Navedene kriterije bo potrebno v prihodnje koregirati in prilagoditi na strukturo številnih prejetih pobud za ukrepanje ter tudi kadrovsko okrepiti **IRSS**, saj glede na prispele pobude, le-teh ni več mogoče obravnavati v razumnem roku. Kriteriji za določanje prioritetnih inšpekcijskih nadzorov so objavljeni na spletnih straneh **IRSS**.

1. **Inšpekcijski nadzori na podlagi ostalih prejetih pobud in prijav, ki niso bili določeni kot prioritetni**

Stanovanjski inšpektorji pri obravnavi prijav pravnih in fizičnih oseb in pri vodenju inšpekcijskih postopkov upoštevajo predvsem javno korist in javni interes. *Zakon o splošnem upravnem postopku* (**ZUP**) posebej ureja ukrepanje v primeru nujnih ukrepov v javnem interesu, t. j. kadar obstaja nevarnost za življenje in zdravje ljudi, za javni red in mir, za javno varnost ali za premoženje večje vrednosti. V okviru pristojnosti **IRSS** je to razumeti v smislu odreditve nujnih vzdrževalnih del, kot jih opredeljuje *Stanovanjski zakon* (**SZ-1**).

Stanovanjska inšpekcija pri določanju prioritetnih inšpekcijskih nadzorov upošteva naslednje kriterije, ki so razvrščeni po pomembnosti:

1. Prijave iz katerih izhaja, da obstaja nevarnost za življenje in zdravje ljudi, za javni red in mir, za javno varnost ali za premoženje večje vrednosti,
2. Zagotavljanje vzdrževanja skupnih delov in popravil v posameznih delih večstanovanjskih stavb in najemna stanovanja,
3. Kontroliranje opravljanja dejavnosti v stanovanju in izvajanja posegov v skupne dele,
4. Učinkovito upravljanje in nadzor upravnikov,
5. Kontrola poslovanja prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb v fazi prodaje posameznim kupcem ter kontrola zavarovanja plačil kupnine,
6. Nadzor neprofitnih stanovanjskih organizacij,
7. Nadzor etažnih lastnikov in najemnikov.

Navedeno pomeni, da se prioritetno obravnavajo zadeve, ki imajo vpliv na celotno stavbo kot celoto (javni interes: ne-vzdrževani skupni deli stavbe, upravljanje) in posledično na vse etažne lastnike, šele nato pridejo na vrsto zadeve, ki se nanašajo na posamezne dele (nevzdrževani lastniški deli, posegi, …). Navedene kriterije bo potrebno v prihodnje koregirati in prilagoditi na strukturo prejetih pobud za ukrepanje ter tudi kadrovsko okrepiti **IRSS**, saj glede na prispele pobude, le-teh ni več mogoče obravnavati v razumnem roku.

1. **Prekrškovni postopki**

Vodenje prekrškovnih postopkov je del rednih delovnih obveznosti. Uvedba prekrškovnega postopka je odvisna od ugotovljenih oziroma zaznanih kršitvah bodisi v okviru izvajanja inšpekcijskega nadzora bodisi glede na prejete pobude za ukrepanje. Prekrškovnih postopkov zato ni mogoče vnaprej načrtovati.

1. **Skupni inšpekcijski nadzori oziroma sodelovanja**

V letu 2024 se bodo skupni nadzori izvajali po potrebi in na podlagi prejetih pobud za ukrepanje oziroma v skladu z dogovori med organi glede na zaznane nepravilnosti na terenu. IRSS izvaja tudi nadzor nad določbami *Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb* (**ZVKSES**), kjer gre lahko za prepletanje z *Zakonom o nepremičninskem posredovanju* (**ZNPosr**) in *Zakona o varstvu potrošnikov* (**ZVPot-1**), ki ga nadzira *Tržni inšpektorat RS*.

Pripravil,

**mag. Boštjan Rus,**

vršilec dolžnosti glavnega inšpektorja

Inšpektorata RS za stanovanja