



Seznanitev z ugotovitvami usmerjenega nadzora oglaševanja prodaje novih stanovanj in enostanovanjskih stavb (2024)



- > poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru
- > uporaba ZVKSES
- > praksa: odločba IRSS – II. stopnja – Upravna Sodba
- > pogosta vprašanja na IRSS
- > sodbe
- > zaključek





Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Namen izvedenega nadzora

- Preveritev oglaševanja prodaje stanovanj in enostanovanjskih stavb, razpršenimi po celotnem območju **RS**;
- Posamezni prodajalec in stavba, ki je predmet nadzora se pojavi le enkrat (izhodišče: 8 večstanovanjskih, 2 enostanovanjskih);
- **CILJI:** manj kršitev zakonodaje, informiranje vseh deležnikov, povratna informacija, doseganje namena predpisa, prisotnost **IRSS** na terenu ...





Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Potek postopka

- V kolikor inšpektor ne ugotovi nepravilnosti, ustavi postopek – sklep in običajno obvesti *Prodajalca*;
- V primeru ugotovljenih kršitev – upravna odločba (**prepoved** sklepanja prodajnih pogodb oziroma oglaševanja, oziroma ukrepe, ki jih mora opraviti zaradi odprave kršitve, 94. člen),
- V primeru ugotovljenih kršitev tudi – prekrškovne odločbe (96., 97. člen),
- Ob preračunu predvidenih glob iz tolarjev v evre se upošteva 13. člen **Zakona o uvedbi eura** (Uradni list RS, št. 114/06) in Uredbo Sveta (ES) št. 1086/2006 z dne 11. julija 2006, ki za uporabo preračuna valut od 1. 1. 2007 v 4. členu določa za uporabo menjalno razmerje na 239,640 SIT za 1 EURO;

(npr. 300.000 (1.251,88 EUR) do 3.000.000 (12.518,78 EUR) tolarjev)



Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Posebnosti inšpekcijskega postopka

- Če prodajalec s kupcem sklene prodajno pogodbo preden so izpolnjeni pogoji iz 1. odstavka, 5. člena **ZVKSES**, takšna pogodba kupca **ne zavezuje** in lahko kupec od nje kadarkoli odstopi;
- Inšpekcijski organ lahko izdano odločbo na stroške *Prodajalca javno objavi* v dnevniku, ki izhaja na območju celotne države, če je zaradi obsega oziroma načina kršitve to potrebno (**sorazmernost** pri doseganju namena predpisa).



Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Rezultati:

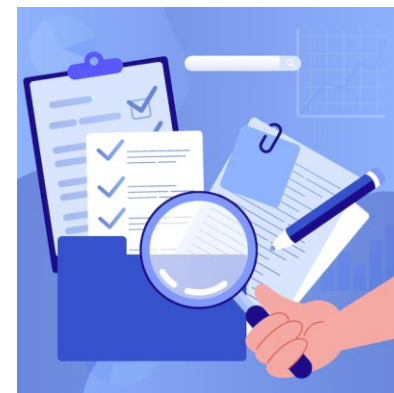
- Načrtovanih in izvedenih **10** nadzorov (8 oglaševanih prodaj s *Posrednikom*, 2 oglaševani prodaji oglaševal *Investitor* sam);
- V dveh (2) nadzorih so bile ugotovljene kršitve, in sicer:

Kršitve 2. in 3. točke, (1). odstavka **5. člena ZVKSES**

- ni gradbenega dovoljenja 1 ×
- ni splošnih pogojev prodaje 1 ×

Kršitve 3. točke, (1). odstavka **5. člena ZVKSES**

- ni splošnih pogojev prodaje 1 ×





Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Rezultati:

- 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).





Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Komentar:



- Usmerjeni nadzor **IRSS** je bil izveden brez hkratnega sodelovanja z drugimi inšpekcijami;
- Načrtovanih **10** / Izvedenih **10** nadzorov (**8** oglaševanih prodaj s *Posrednikom*, **2** oglaševani prodaji oglaševal *Investitor* sam) – kadrovske omejitve **IRSS (ZVKSES, SZ-1)**);
- Vzorec oglasov ni reprezentativen za **RS**; ni mogoče posploševati na celotno panogo oglaševanja in prodaje novogradenj;



Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Komentar:

- Izrečeni **2** opozorili,
- Pozor:** V kolikor inšpektor zahteva dokumentacijo je potrebno na tak dopis reagirati (sankcija je globa: **1.500,00 EUR** pravna oseba, **500,00 EUR** odgovorna oseba pravne osebe),
- V enem od postopkov, je prodajalec izpolnil obveznost tekom postopka,
- Odločba:** v primeru ko prodajalec ni izpolnjeval zahtev **ZVKSES**, je šlo za oglaševanje brez nepremičninskega posrednika (ni še pravnomočno odločeno!).



Uporaba ZVKSES

Prepletanje s SZ-1:



- V skladu s **SZ-1** obvezno imenovanje Upravnika, kjer je predpisano (**118. člen SPZ, 48. člen SZ-1**), več kot 2 posamezna dela in 8 etažnih lastnikov;
- Pri prvi investitorjevi določitvi upravnika v skladu z **ZVKSES**, se pogodba z upravnikom sklene za tri leta od dneva izdaje **UD (54. člen SZ-1)**;
- Prodajalec mora izročiti Upravniku stavbe predpisane certifikate, garancijske liste in izjave o skladnosti za opremo in naprave, ki so skupni deli stavbe (**5. člen SZ-1**) ter projekte izvedenih del (**21. člen ZVKSES**);
- Prodajalec odgovarja kupcem za škodo, ki jim nastane, če pri izbiri osebe za upravnika ne ravna s skrbnostjo dobrega strokovnjaka (**21. člen ZVKSES**).



Uporaba ZVKSES

Nadzor (širše):

- Nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb je razporejen med različne Inšpektorate (*Tržni inšpektorat RS, Inšpektorat RS za delo, Finančna uprava RS, ...*) ter še na *Notarsko zbornico* in *Banko Slovenije*;
- Inšpekcijski nadzor nad tem ali prodajalci ravna po določbah II. poglavja **ZVKSES** opravljajo v skladu z **94. člena ZVKSES** inšpektorji **IRSS**;
- NE v fazi izpolnitve pogodbe (izročitev in prevzem);
- NE za oglaševanje prodaje v starih objektih;
- NE za poslovne stavbe;



Uporaba ZVKSES

Nadzor:

- Določbe **ZVKSES** se uporabljajo takrat ko gre za gradnjo kot je bila opredeljena v času sprejetja **ZVKSES**, **ZGO-1** je gradnjo opredeljeval kot izvedba gradbenih in drugih del in obsega gradnjo **novega objekta**, **rekonstrukcijo objekta** in odstranitev (?) objekta;
- Inšpekcijski ukrep **SI** je prepoved oglaševanja in prodaje (**94. člen ZVKSES**: prepoved sklepanja prodajnih pogodb oziroma oglaševanja, odredi ukrepe za odpravo kršitve);
- Prekrškovni ukrepi **SI** so opredeljeni v **96. členu ZVKSES** in so omejeni zgolj na fazo sklepanja prodajnih pogodb ter oglaševanja.



Praksa: odločba IRSS – II. stopnja – Upravna Sodba

- Dne 4. 9. 2020 izdana odločba SI **„pritožba“**

Podana je tudi informacija o začetku gradnje, zaključku gradnje, številu stanovanj, firma in sedež nepremičninske družbe (prodajalca), osnovne informacije in opis, mikrolokacija z opisom okolice stavbe, navedbe o možnosti izbire različnih slogov sodobnih interernih zasnov, kategorije stanovanj z izhodiščno ceno (z opombo, da so cene informativne), prodajna ekipa oziroma kontakti, vodnik po tlorisih stavbe, kjer so označena rezervirana stanovanja in stanovanja na voljo z oznako in kvadraturo stanovanja. Podatki o prodaji posameznih delih stavbe so podani na tak način, da si lahko vsak glede na kategorijo stanovanja in prikazanih tlorisov prostih stanovanj izračuna ceno stanovanja, pri čemer pa cena navzgor ni omejena ker je odvisna od izbranega »sloga sodobnih interernih zasnov«.

- Dne 28. 10. 2020 odločna II. stopnje **„pritožba se zavrne“**





Praksa: odločba IRSS – II. stopnja – Upravna Sodba

- Dne 22. 5. 2023, UPRS Sodba I U 1804/2020-20 „**tožba se zavrne**“

„Tožnik je na spletni strani ponujal konkretna stanovanja, označena s številko, podatkom, ali so na voljo ali ne, tlorisom in izhodiščno ceno. Izrecne navedbe o tem, da se prodaja stanovanj še ni začela, na spletni strani ni bilo, takega zaključka tudi ne more napraviti povprečen potrošnik na podlagi navedbe, da bodo končne cene znane šele po začetku prodajnega procesa. Potrošnik zato lahko predstavljene informacije razume le kot oglaševanje prodaje stanovanj.“

- Dne 21. 2. 2024, VSRS Sklep X DoR 81/2023-6

Podan predlog za dopustitev revizije, prodaja stanovanj po **ZVKSES**, nedovoljeno oglaševanje, gradbeno dovoljenje, dokončna odločba, dopuščena revizija.

Revizija se dopusti glede vprašanja:

Ali je sodišče v konkretnem primeru pri uporabi prvega odstavka 5. člena Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb materialnopravno pravilno napolnilo termin "oglaševanje prodaje"?



Pogosta vprašanja na IRSS

- Izvajalec odgovarja za morebitne napake v izdelavi gradbe, ki zadevajo njeno solidnost, če se take napake pokažejo v **desetih** letih od izročitve in prevzema del (**662. člen OZ, 23. člen ZVKSES**);
- Prodajalec odgovarja za napake nepremičnine, ki jih ni bilo mogoče ugotoviti ob prevzemu nepremičnine (skrite napake), če se skrite napake pokažejo v **dveh** letih od prevzema nepremičnine (**23. člen ZVKSES**);
- 2. odsek: **Odgovornost za stvarne napake (458. – 487. člen OZ)**;
- Prodajalec ne odgovarja za napake, ki se pokažejo potem, ko mine šest mesecev, odkar je bila stvar izročena, razen če je bil v pogodbi določen daljši rok (**462. člen OZ**);





Pogosta vprašanja na IRSS

- Stara stanovanja (niso predmet **ZVKSES**);
- Urejanje evidenc za kupce (**GURS**), Zakon o katastru nepremičnin, Zakon o zemljiški knjigi;
- Pogodbena razmerja (kršitve pogodb, neizpolnitve pogodb);
- Zakon o varstvu potrošnikov (**ZVPot-1**): opredelitev nepoštenih pogodbenih pogojev, zavajajoče oglaševanje, nepoštene poslovne prakse, zavajajoče poslovne prakse, agresivne poslovne prakse, pravno varstvo in informiranje potrošnikov;
- ...





Sodna praksa

- Upravno Sodišče, Sodba **I U 1843/2011**, 24. 1. 2012 (Inšpektor **IRSS** je po določbah **94.** člena **ZVKSES** pristojen vedno, kadar gre za prodajo (opomba: *novih*) stanovanj potrošnikom);
- Vrhovno Sodišče, Sklep **X Ips 387/2009**, 16. 12. 2009 (Vmesni kupec tista oseba, ki je stavbo ali njen del kupila od Investitorja ali drugega Vmesnega kupca, te stavbe pa ni uporabljala za lastno bivanje ali za opravljanje lastne dejavnost);
- Upravno Sodišče, Sodba **III U 304/2010**, 16. 9. 2011 (Pogoji iz 1. odstavka **5.** člena **ZVKSES** morajo biti izpolnjeni kumulativno);



Sodna praksa

- Upravno Sodišče, Sodba I U 1559/2011, 11. 9. 2012 (Iz enostanovanjske hiše, ki je predmet prodaje je izvzet posamezni del. Ker tako ne gre več za prodajo enotnega objekta, temveč posameznega dela, bi bilo na stavbi treba vzpostaviti etažno lastnino ter pripraviti splošne pogoje prodaje v smislu 3. točke prvega odstavka 5. člena **ZVKSES**);
- Vrhovno sodišče, Sklep II Ips 303/2012, 9. 10. 2014 (Upošteva je prvi in tretji odstavek 22. člena **ZVKSES** ter določbo 29. člena **ZVKSES** je za odkrivanje in uveljavljanje stvarnih napak na skupnih prostorih stavbe **zadolžen upravnik**. Za stvarne napake pa po določbah 20. in 23. člena **ZVKSES** (kakor tudi po določbah 458. člena **OZ**) odgovarja prodajalec.);



Sodna praksa

- Višje Sodišče, Sodba I **Cp 2221/2018**, 30. 1. 2019 (Prodajalec stanovanja odgovarja za skrite napake, ki se pokažejo v dveh letih od prevzema (daljši je rok za napake v solidnosti zgradbe). Kupec mora prodajalca pisno obvestiti o skritih napakah najkasneje v dveh mesecih, šteto od dneva, ko je napako ugotovil (pri napakah v solidnosti zgradbe velja daljši rok), sicer izgubi pravico sklicevati se na to napako.);
- Vrhovno sodišče, Sodba III **U 304/2010**, 16. 9. 2011 (Tožeča stranka za posamezne dele stavbe, zgrajene na podlagi spremembe gradbenega dovoljenja, ni določila splošnih pogojev prodaje v obliki notarskega zapisa, pogoji iz 1. odstavka 5. člena **ZVKSES** pa morajo biti izpolnjeni kumulativno.);
- ...





Zaključek

- Nadaljevanje usmerjenih nadzorov;
- Krepitev občutka inšpekcije na terenu;
- Preventivno delo **IRSS** (odgovarjanje na različne dopise, vprašanja, objave na spletni strani, seznanjanje z rezultati izvedenih nadzorov, aktivno sodelovanje pri spremembi področne zakonodaje, ...).





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST

INŠPEKTORAT RS ZA STANOVANJA
STANOVANJSKA INŠPEKCIJA

Vožarski pot 12, 1000 Ljubljana

Uspešno delo!

gp.irss@gov.si

mag. Boštjan RUS, *stanovanjski inšpektor*

Portorož, 14. 11. 2024