



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST

INŠPEKTORAT RS ZA STANOVANJA
STANOVANJSKA INŠPEKCIJA

Vožarski pot 12, 1000 Ljubljana

Seznanitev z ugotovitvami usmerjenega nadzora upravljanja večstanovanjskih stavb (2024)

Nevenka Kosec, *stanovanjski inšpektor*

Portorož, 14. 11. 2024



Poročilo o izvedenem usmerjenem nadzoru 2024

Uporaba SZ-1

Zaključek

Nevenka Kosec, *stanovanjski inšpektor*

Portorož, 14. 11. 2024



Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Namen izvedenega nadzora

- Preveritev sklica zbora etažnih lastnikov v letu 2023, sestave zapisnika, odprtja ločenega fiduciarnega računa rezervnega sklada ali sprejetja sklepa etažnih lastnikov o vodenju do 19.6.2022 (SZ-1E);
- Posamezni upravnik in večstanovanjska stavba, ki je predmet nadzora se pojavi enkrat (10 upravnikov, 10 stavb), razpršenimi po celotnem območju RS;
- **CILJI:** manj kršitev zakonodaje, informiranje vseh deležnikov, povratna informacija, doseganje izvajanja namena predpisa, prisotnost **IRSS** na terenu ...

Portorož, 14. 11. 2024



Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Potek postopka

- V primeru ugotovljenih kršitev se uvede – upravni in/ali prekrškovni postopek po uradni dolžnosti;
- V kolikor ni storjenih in ugotovljenih kršitev, se postopek ustavi in obvesti upravnika (zapisnik, sklep).

Portorož, 14. 11. 2024



Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Rezultati

- Načrtovanih **10** / Izvedenih **10** nadzorov upravnikov večstanovanjskih stavb z vzpostavljeno etažno lastnino Z zakonsko obveznim upravnikom;
- Pri nadzorih so bile v dveh primerih ugotovljene kršitve **42. člena SZ-1** pri zamudi odprtja ločenega fiduciarnega računa rezervnega sklada; Kršiteljema so bila izrečena **Opozorila** na podlagi Zakona o prekrških.
- Pri nadzoru je bila v enem primeru ugotovljena kršitev **36. člena** ne sklica zbora etažnih lastnikov za celo stavbo v letu 2023
- Pri nadzoru je bila v enem primeru ugotovljena kršitev **38. člena** ne sestave in objave zapisnika zbora v roku 30 dni od dne sklica zbora

Portorož, 14. 11. 2024



Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Komentar

- Usmerjeni nadzor **IRSS** je bil izveden brez hkratnega sodelovanja z drugimi inšpekcijami;
- Načrtovanih **10** nadzorov – kadrovske omejitve (za celotno **RS** je na **IRSS**, **5** inšpektorjev oz. dejansko le **4 (SZ-1, ZVKSES)**);
- Vzorec zaradi majhnega števila ni reprezentativen; ni mogoče posploševati ugotovitev na celotno panogo upravljanja večstanovanjskih stavb;
- Vir: Poročilo IRSS 2024

Portorož, 14. 11. 2024



Uporaba SZ-1

Prepletanje s SPZ:

- V skladu s **SZ-1** obvezno imenovanje Upravnika, kjer je predpisano (**118. člen SPZ, 48. člen SZ-1**), več kot 2 etažna lastnika in več kot 8 posameznih delov;
- Pooblastila upravnika (**118.člen SPZ, 50.člen SZ-1**)

Prepletanje z OZ:

- 62.člen SZ-1

VIR:

- Stanovanjski zakon (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-10 in [77/23](#) – odl. US, 61/24)
- Stvarno pravni zakon (Uradni list RS, št. [87/02](#), [91/13](#) in [23/20](#))
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. [97/07](#) – uradno prečiščeno besedilo, [64/16](#) – odl. US in [20/18](#) – OROZ631)

Portorož, 14. 11. 2024



Uporaba SZ-1 36.člen

- (1) Zbor lastnikov se skliče s pisnim vabilom vsaj 14 dni pred zborom. Vabilo pusti upravnik vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku posameznega etažnega lastnika in objavi na oglasni deski ali na mestu, dostopnem vsem etažnim lastnikom. Na zahtevo etažnega lastnika, ki v večstanovanjski stavbi ne prebiva, mu upravnik vabilo pošlje po elektronski pošti.
- (2) Vabilo za sklic zbora mora vsebovati zlasti dan in uro zbora, predviden dnevni red in predlog sklepov, o katerih bo zbor predvidoma odločal.
- (3) Upravnik je dolžan sklicati in izvesti zbor lastnikov najmanj enkrat letno, razen če zaradi višje sile izvedba zbora lastnikov ni mogoča. P 5.tč.1.odst.171.člen SZ-1
- (4) Zbor se praviloma opravi v večstanovanjski stavbi ali v drugem primernem prostoru v njeni neposredni bližini.

Portorož, 14. 11. 2024



Uporaba SZ-1 in Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb

10. člen Pravilnika opredeljuje:

(1) Zbor mora biti sklican na način, da se ga lahko udeleži čim več lastnikov.

(2) Pred pričetkom odločanja preveri sklicatelj zbora sklepčnost tako, da pridobi podpise prisotnih na seznamu lastnikov, na katerem so pripisani njihovi solastniški deleži.

(3) Če zbor lastnikov ni sklepčen, se prisotni lahko z večino odločijo o sklicu ponovljenega zbora, za katerega mora upravnik posredovati vabila najmanj 14 dni pred ponovljenim zasedanjem zbora.

(4) Lastniki se lahko na zboru, ki ni sklepčen, z večino prisotnih etažnih lastnikov odločijo tudi za odločanje s podpisovanjem listine ali elektronskim glasovanjem.

Portorož, 14. 11. 2024



Uporaba SZ-1 38.člen SZ-1

- (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.
- (2) Zapisnik mora vsebovati podatke o kraju in času zbora, seznam navzočih etažnih lastnikov s podpisi, predloge sklepov, o katerih se je na zboru glasovalo in rezultate glasovanja.
- (3) Upravnik mora zapisnik objaviti na način, kot se sklicuje zbor etažnih lastnikov

P 6.tč.1.odst. 171. člen SZ-1

Portorož, 14. 11. 2024



Uporaba SZ-1 in Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb

11.člen Pravilnika opredeljuje:

- 1) Zapisnik zbora lastnikov mora biti razumljiv, popoln in ustrezati dejansko sprejetim sklepom.
- (2) Pooblaščenca lastnikov (v nadaljnjem besedilu: overovitelja) morata podpisati ali zavrniiti zapisnik najkasneje v roku sedmih dni po prejemu, sicer se šteje, da je zapisnik potrjen.
- (3) Če overovitelja ugotovita, da zapisnik ni zapisan skladno z vsebino in sklepi zbora, pisno odklonita potrditev zapisnika in zavrnitev podpisa obrazložita v roku iz prejšnjega odstavka.
- (4) Upravnik mora pomanjkljivosti ali nepravilnosti, ugotovljene s strani overoviteljev, odpraviti v novem zapisniku v roku 7 dni po prejetju zavrnitve podpisa.
- (5) Upravnik prične izvajati sprejete sklepe navedene v zapisniku zbora lastnikov, ko je zapisnik potrjen.

Portorož, 14. 11. 2024



Uporaba SZ-1

13. člen SZ-1E Ur.l.RS 90/2021, velja od 19.6.2021

V 42. členu se prvi in drugi odstavek spremenita tako, da se glasita:

»(1) 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.**

(2) Ne glede na prejšnji odstavek **se lahko 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.

Portorož, 14. 11. 2024



Uporaba SZ-1

40.člen SZ-1E

- (1) **Upravnik odpre fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada v enem letu od uveljavitve tega zakona, če etažni lastniki ne sprejmejo sklepa iz spremenjenega drugega odstavka 42. člena zakona. DO 19.6.2022**
- (2) Do odprtja fiduciarnega računa za sredstva rezervnega sklada za posamezno večstanovanjsko stavbo v skladu s prejšnjim odstavkom je izvršbo na sredstva, zbrana v rezervni sklad, mogoče dovoliti le do višine sredstev, ki so jih zbrali etažni lastniki tiste večstanovanjske stavbe, zoper katero teče izvršba.
- (3) Sredstva rezervnega sklada posamezne večstanovanjske stavbe, ki so na dan uveljavitve tega zakona vezana na podlagi depozitne pogodbe, se nakažejo na fiduciarni račun za sredstva rezervnega sklada te večstanovanjske stavbe v sedmih dneh po izteku depozitne pogodbe.
- (4) Do odprtja fiduciarnega računa v skladu s spremenjenim prvim odstavkom 42. člena zakona se sredstva rezervnega sklada vodijo po dosedanjih predpisih.

Portorož, 14. 11. 2024



Uporaba SZ-1

Nadzor

- Nadzor nad upravljanjem večstanovanjskih stavb je razporejen med različne Inšpektorate (*Tržni inšpektorat RS*, Energetska inšpekcija RS, *Finančna uprava RS*, druge inšpekcije...), *Banka Slovenije*;
- Inšpekcijski nadzor nad tem ali upravniki ravnaajo v skladu z pooblastili **50.člena SZ-1** in prekrškovnimi določbami **171.člena SZ-1** izvajajo inšpektorji **IRSS**;
- NE za poslovne stavbe, stavbe v solastnini.

Portorož, 14. 11. 2024



Uporaba SZ-1

Nadzor

- Inšpekcijski ukrep **SI** je odprava nepravilnosti pri izvajanju pooblastil (**124.a** člen **SZ-1**: odredi ukrepe za odpravo nepravilnosti);
- Prekrškovni ukrepi **SI** so opredeljeni v **171.** členu **SZ-1**.
- **172.a**

Portorož, 14. 11. 2024



Zaključek

- 33.člen Zakona o inšpekcijskem nadzoru: Preventivno delo **IRSS** (odgovarjanje na različne dopise, vprašanja, objave na spletni strani, seznanjanje z rezultati izvedenih nadzorov, aktivno sodelovanje pri spremembi področne zakonodaje, ...).
- Usmerjeni nadzori bodo skladno z letnim planom dela izvajani tudi v prihodnjem letu !

Portorož, 14. 11. 2024



1.

Upravnke in etažne lastnike napotujemo na dosledno uporabo določb SZ-1 in podzakonskih predpisov!

2.

Predlog zakonodajalcu za uskladitev materialnih in prekrškovnih določb SZ-1

3.

Preveritev prekrivanja prekrškovnih določb z kazenskimi določbami

gp.irss@gov.si