



36.Posvet Poslovanje z nepremičninami

Seznanitev z ugotovitvami usmerjenega nadzora upravljanja večstanovanjskih stavb in oddaje stanovanj (2025)



I. Ugotovitve iz usmerjenih nadzorov Stanovanjske inšpekcije v 2025

Upravljanje: zbor, zapisnik, poročilo o upravnikovem delu

Uporaba SZ-1

II. Ugotovitve iz usmerjenih nadzorov Stanovanjske inšpekcije v 2025
Oddaja stanovanj: najemne pogodbe, obveščanje upravnikov

Uporaba SZ-1

III. Zaključek



I. Ugotovitve o izvedenem usmerjenem nadzoru UPRAVLJANJA

Namen izvedenega nadzora upravljanja:

- Preveritev sklica zbora etažnih lastnikov v letu 2024,
- Preveritev sestave zapisnikov zborov lastnikov,
- Preveritev priprave poročila o upravnikovem delu za leto 2024
- Posamezni upravnik in večstanovanjska stavba, ki je predmet nadzora se pojavi enkrat (10 upravnikov, 10 stavb), na celotnem območju RS;
- **CILJI:** manj kršitev zakonodaje, informiranje vseh deležnikov, povratna informacija, doseganje izvajanja namena predpisa,
- prisotnost **IRSS (IRSSDO)** od 10.09.2025, Ur.l.RS 65/2025, z dne 26.08.2025) na terenu ...

Portorož, 13. 11. 2025



Ugotovitve o izvedenem usmerjenem nadzoru

Potek postopka

- V primeru ugotovljenih kršitev se uvedejo – upravni in/ali prekrškovni postopki po uradni dolžnosti;
- V kolikor ni bilo ugotovljenih kršitev, so se postopki ustavili in obvestili upravnike z zapisnikom oz.sklepom.

Portorož, 13. 11. 2025



Ugotovitve o izvedenem usmerjenem nadzoru upravljanja

- Načrtovanih **10** / Izvedenih **10** nadzorov upravnikov večstanovanjskih stavb z vzpostavljeno etažno lastnino z zakonsko obveznim upravnikom;
- V 5 zadevah ni bilo ugotovljenih kršitev **36.,38.** ali **64.**člena SZ-1
- V 1 primeru je bila ugotovljena kršitev **36.** člena ne sklica zbora za etažne lastnike ter kršiteljema pravni in odgovorni osebi izrečeno Opozorilo na podlagi Zakona o prekrških
- V 4 primerih so ugotovljene kršitve **36.,38.** ali **64.**člena SZ-1 in so prekrškovni postopki še v teku
- V 1 primeru je bila izdana inšpekcijska Odločba glede ustreznosti načrta vzdrževanja po **26.**členu SZ-1 in **7.**členu Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb

Portorož, 13. 11. 2025



Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru upravljanja

Komentar

- Usmerjeni nadzor **IRSS** je bil izveden brez hkratnega sodelovanja z drugimi inšpekcijami;
- Načrtovanih **10** nadzorov – kadrovski resursi (za celotno **RS** je na **IRSS**, **5** inšpektorjev oz. dejansko le **4 (SZ-1, ZVKSES)** za 20.000 do 25.000 večstanovanjskih stavb, 1/3 prebivalcev SLO, 90 večjih družb);
- Vzorec zaradi majhnega števila ni reprezentativen; ni mogoče posploševati ugotovitev na celotno panogo upravljanja večstanovanjskih stavb;
- Vir: Poročilo IRSS 2025

Portorož, 13. 11. 2025



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-1O in [77/23](#) – odl. US, 61/24, **57/25 SZ-1G z dne 29.7.2025, uporaba od 1.12.2025**)
- 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, 13. 11. 2025



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 prostoru v njeni neposredni bližini, primernem prostoru

Portorož, 13. 11. 2025



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, 13. 11. 2025



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, 13. 11. 2025



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 zavrniti 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, 13. 11. 2025



Uporaba SZ-1 64.člen SZ-1

- (1) Upravnik mora vsaj enkrat letno lastnikom poročati o svojem delu.
- (2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka mora upravnik poročati o svojem delu, če tako sklenejo lastniki oziroma če sam oceni, da je takšno poročilo potrebno.
- (3) Minister izda navodilo o izdelavi poročila o upravnikovem delu.

Portorož, 13. 11. 2025



Navodilo o izdelavi poročila o upravnikvem delu Ur.I.RS 108/2004

***vsebina navodila:** organizacijsko-administrativna opravila, tehnično-strokovna opravila, finančnoračunovodska opravila in knjigovodska opravila ter pravno-premoženjska **opravila**

***predmet poročanja:** za preteklo koledarsko leto za vsako stavbo posebej

***vsebina poročila:**

***način poročanja:** pisno, z zneski, številkami, % ter kratkimi komentarji in pojasnili

***roki poročanja:** do 30.april za preteklo leto

***način poročanja:** na zboru ali v hišne predlačnike in na oglasno desko

Portorož, 13. 11. 2025



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 in stavbe v solastnini.

Portorož, 13. 11. 2025



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**:
Z globo od 5.000 do 125.000 eurov se kaznuje upravnik pravna oseba, posameznik ali samostojni podjetnik
Z globo od 800 do 2.000 eurov se kaznujejo odgovorne osebe
- **172.a** (velja od 19.6.2021) omogoča izrekanje glob višjih, od najnižje določenih z zakonom

II. Ugotovitve o izvedenem usmerjenem nadzoru **ODDAJE STANOVANJ**

- Namen izvedenega nadzora:
- oddaje stanovanj v najem v stavbi z vzpostavljeno etažno lastnino
- obveščanje upravnika o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe o imenu najemnika in številu oseb
- Nadzor je bil izveden v 10 zadevah
- **CILJI:** manj kršitev zakonodaje, informiranje vseh deležnikov, etažnih lastnikov, povratna informacija, doseganje izvajanja namena predpisa,
- prisotnost **IRSS (IRSSDO** od 10.09.2025, Ur.l.RS 65/2025, z dne 26.08.2025) na terenu ...

Ugotovitve o izvedenem usmerjenem nadzoru

- Potek postopka
- V primeru ugotovljenih kršitev so bili uvedeni prekrškovni postopki po uradni dolžnosti;
- V kolikor ni bilo ugotovljenih kršitev, so se postopki ustavili in obvestili etažne lastnike z zapisnikom oz. sklepom.

Ugotovitve o izvedenem usmerjenem nadzoru oddaje stanovanj

- V 4 primerih so bile zadeve v celoti odstopljene na pristojno Finančno in tržno inšpekcijo, od tega ena tudi na Ministrstvo za notranje zadeve
- V 1 primeru je bilo etažnemu lastniku glede neobveščanja izrečeno opozorilo na zapisnik na podlagi Zakona o inšpekcijskem nadzoru
- V 1 primeru je bilo etažnemu lastniku glede neobveščanja izrečeno opozorilo na podlag Zakona o prekrških
- V 4 primerih ni bilo ugotovljenih kršitev sklepanja pisnih pogodb in obveščanja upravnikov

Uporaba SZ-1

- 84.člen SZ-1
- (1) Lastnik stanovanja odda stanovanje v najem s sklenitvijo najemne pogodbe.
- (2) Če lastnik odda del lastnega stanovanja, sklene najemno pogodbo za določen ali nedoločen čas pod pogoji, ki jih določa ta zakon.
- (3) Najemnik lahko odda del stanovanja v podnajem s sklenitvijo podnajemne pogodbe za določen čas in pod pogoji, ki jih določa ta zakon, če se lastnik stanovanja s tem strinja.
- (4) Najemna in podnajemna pogodba se sklepata v pisni obliki.

Uporaba SZ-1

- 24.člen SZ-1
- (6) Etažni lastnik mora 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.

Uporaba SZ-1

- 169.člen SZ-1 (1) Z globo od 500 do 1.200 eurov se kaznuje za prekršek etažni lastnik posameznik:
 - 2. ki o sklenitvi in vseh spremembah najemne pogodbe ne obvesti upravnika (24. člen);
 - 3. ki oddaja stanovanje brez najemne pogodbe (84. člen);
 - 4. ki oddaja del stanovanja brez pogodbe (drugi odstavek 84. člena);
- (2) Z globo od 500 do 15.000 eurov se kaznuje etažni lastnik pravna oseba ali samostojni podjetnik posameznik, ki stori prekršek iz prejšnjega odstavka.
- (3) Z globo od 500 do 1.500 eurov se kaznuje za prekršek iz prvega odstavka tega člena tudi odgovorna oseba pravne osebe ali odgovorna oseba samostojnega podjetnika posameznika.
- 172.a.člen globe višje od najnižje predpisanih



III. 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 se bodo skladno z letnim planom dela in kriteriji obravnav izvajali tudi v prihodnjem letu !

Portorož, 13. 11. 2025



1.

Upravnike 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