



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST

INŠPEKTORAT RS ZA STANOVANJA
STANOVANJSKA INŠPEKCIJA

Vožarski pot 12, 1000 Ljubljana

Seznanitev z ugotovitvami usmerjenega nadzora oglaševanja prodaje stanovanj in enostanovanjskih stavb (2023)

mag. Boštjan RUS, *stanovanjski inšpektor*

Portorož, 16. 11. 2023



- > **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: 3 večstanovanjskih, 7 enostanovanjskih);
- **CILJI**: manj kršitev zakonodaje, informiranje vseh deležnikov, povratna informacija, doseganje namena predpisa, prisotnost **IRSS** na terenu ...

Portorož, 16. 11. 2023



Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Potek postopka

- V primeru ugotovljenih kršitev – upravni in/ali prekrškovni ukrepi (skrajšani postopek), v kolikor inšpektor ne ugotovi nepravilnosti, ustavi postopek in obvesti *Prodajalca*;
- 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).

Portorož, 16. 11. 2023



Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Rezultati

- Načrtovanih **10** / Izvedenih **11** nadzorov (9 oglaševanih prodaj s *Posrednikom*, 2 oglaševani prodaji oglaševal *Investitor* sam, v vzorec vključena tudi pobuda za ukrepanje);
- V 1 nadzoru pa so bile ugotovljene kršitve, in sicer:

kršitev **2. tč, (1). odst. 5. člena ZVKSES** – Gradbeno dovoljenje 1 ×

Oglas je bil takoj umaknjen, Izrečeno Opozorilo

Portorož, 16. 11. 2023



Poročilo o izvedem usmerjenem nadzoru

Komentar

- Usmerjeni nadzor **IRSS** je bil izveden brez hkratnega sodelovanja z drugimi inšpekcijami;
- Načrtovanih **10** / Izvedenih **11** nadzorov (**9** oglaševanih prodaj s *Posrednikom*, **2** oglaševani prodaji oglaševal *Investitor* sam) – kadrovske omejitve (za celotno **RS** je na **IRSS**, **5** inšpektorjev (**ZVKSES**, **SZ-1**));
- Vzorec oglasov ni reprezentativen za **RS**; ni mogoče posploševati na celotno panogo oglaševanja in prodaje novogradenj;
- Kršitev: v primeru ko prodajalec ni imel gradbenega dovoljenja, je šlo za oglaševanje brez nepremičninskega posrednika.

Portorož, 16. 11. 2023



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**).

Portorož, 16. 11. 2023



Uporaba ZVKSES

Nadzor

- 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 ravnajo 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;

Portorož, 16. 11. 2023



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 odstranitve (?) 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 interiernih 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 kvadratura 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 interiernih 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.“



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**);

Portorož, 16. 11. 2023



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;
- ...

Portorož, 16. 11. 2023



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.);
- ...

Portorož, 16. 11. 2023



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, 16. 11. 2023