

Inšpekcijski nadzor in zakonodaja

Inšpekcijski nadzor je ena od nalog, ki jih zagotavlja država, in sicer z vpogledom organov državne uprave v delo in poslovanje. Čeprav je to tipična funkcija oblastnega značaja, gre za ugotavljanje dejanskega stanja in tega, ali je to skladno z zakoni in predpisi. Pri tem pa je najpomembnejše, da se ščiti javni interes.

Inšpektor

Nadzor nad izvajanjem in upoštevanjem zakonov in drugih predpisov opravljajo inšpektorji kot uradne osebe, pri tem pa imajo posebna pooblastila in odgovornosti, za katere se v praksi izkaže, da niso ne lahke ne enostavne. Inšpektor je oseba, ki ji javnost zaupa. Deluje samostojno, kot samostojni organ, ker pa je fizična oseba, je prav zaradi tega tudi osebno odgovoren. Iz vsega navedenega je razvidno, da je funkcija inšpektorja zahtevna in odgovorna.

Pri tem ni pomembno samo upoštevanje krovne zakonodaje, to je zakona o inšpekcijskem nadzoru, temveč mora biti inšpektor podrobno seznanjen tudi s področno zakonodajo, katere izpolnjevanje nadzoruje.

Inšpekcija in upravnik

Pri izvajanju poslov upravljanja se občasno zgodi, da lastniki niso soglasni v zvezi s popravili ali vzdrževalnimi deli v kaki stavbi, morda kateri od lastnikov ne želi v svojem stanovanju omogočiti popravila in je potrebna urgencia inšpekcije, da se drugim ne povzroča škoda.

Na področju požarnega varstva opravljajo inšpektorji redne kontrolne preglede in občasno naložijo lastnikom, da kaj uredijo, dopolnijo. Včasih pa prijavo podajo lastniki (redkokdaj neposredno, saj to urejajo po upravniku), če kateri od lastnikov s svojimi ravnanji ogroža požarno varnost; gre za založene evakuacijske izhode, za neprimerne priklope na skupno elektriko in podobno. V takih primerih se inšpektorji vedno odzovejo in izdajo ustrezne ureditvene odločbe.

Pri tem je upravnik tisti, ki zastopa lastnike in sodeluje v inšpekcijskih postopkih. Lastnike seznanja z vsebinami odločbe, koordinira izvedbo naloženih ukrepov in daje povratne informacije inšpektorju o realizaciji, tako po vsebini kot po sledenju rokov.

Pri opravljanju svojega dela so inšpektorji, kot rečeno, avtonomni in samostojni, seveda pa se srečujejo tudi s pritiski posameznikov, katerim se občasno uklonijo. Ne da bi pri tem sami kršili katerega od predpisov, lahko odločijo sicer zakonito, vendar kot se včasih v praksi izkaže, v celoti neprimerno. Seveda se pri izdaji odločb srečujejo tudi s tem, da dva ali več zakonov trčijo med seboj in se vsebinsko ne skladajo in je odločitev pri upoštevanju prepuščena zgolj inšpektorju.

Primer

Odločbe inšpektorja so običajno učinkovite in omogočijo takojšnjo ali vsaj čimprejšnjo realizacijo, saj se lastnikom o nekaterih zadevah predhodno ni uspelo dogovoriti. V nekem

konkretnem primeru pa se je inšpektor odločil drugače. Gre za večjo sosesko v Ljubljani, kjer so prijavo požarnemu inšpektorju podali neposredno lastniki. Inšpektor jim je z odločbo naložil, da morajo podpisati požarni red s prilogami, in to popolnoma vsi. Požarni red je bil sicer že izdelan, vendar ga niso podpisali lastniki in uporabniki, ki pa jih je nekaj sto. Pri tem je inšpektor obšel določilo drugega, to je stanovanjskega zakona, ki daje upravniku zakonito pooblastilo za zastopanje etažnih lastnikov v večlastniških stavbah, da v imenu etažnih lastnikov sklene pogodbo z odgovorno osebo za varstvo pred požarom, ki v okviru svojih pooblastil podpiše tudi požarni red. V tem primeru pa ni šlo zgolj za mnenje lastnikov, temveč za pritiske posameznih, nekateri med njimi so celo organizirani v združenju etažnih lastnikov, in vztrajanje, da le s tem, da odločbo podpišejo vsi lastniki in uporabniki, pri tem odgovorno sodelujejo. Težko je verjeti, da se tako lahko absolutno poveča požarna varnost, že zato, ker se tako lastniki kot uporabniki v soseski menjajo in v nekem trenutku novi lastniki in uporabniki niso podpisniki listin. Vsekakor bi bilo ustrežnejše, če bi inšpektor naložil, da se o vsebinah lastnike in uporabnike periodično seznanja. Taka odločba naj bi učinkovito omogočila takojšnjo realizacijo, v konkretnem primeru pa se je izkazalo, da je bil z upoštevanjem enega od zakonov (in ignoriranjem drugega) učinek ravno nasproten. Lastnikom, ki k podpisu niso pristopili, grozi morebitna mandatna kazen. Stališče inšpekcijskega organa, da je za veljavnost požarnega reda potrebna potrditev vseh oz. vsakega od etažnih lastnikov, čeprav so za zagotavljanje poslov in pogojev za ustrezno upravljanje stavbe imenovali pooblaščenca, torej upravnika, ni usmerjeno v zasledovanje javnega interesa čimprejšnje zagotovitve ustrezne požarne varnosti na objektu, zato bo o neutemeljenih zahtevah inšpekcijskega organa moralo dokončno vsebinsko odločitev podati sodišče v okviru upravnega spora.

Tudi sodna praksa sodišč v upravnih sporih je namreč temeljno vodilo inšpekcijskih organov pri njihovem delovanju v primeru zakonsko neurejenih ali pomanjkljivo urejenih razmerij, pri čemer bi včasih vendarle tudi od inšpekcijskega organa pričakovali več argumentiranega odločanja v smeri cilja, ki ga zasleduje področna zakonodaja, in ne zgolj birokratsko uveljavljanje dodatnih pogojev.

V prihodnje

Nedvoumno je dejstvo, da je sodelovanje inšpekcije in upravnikov pri inšpekcijskih postopkih nujno in dobrodošlo. Le tako lahko inšpekcijske odločbe, seveda govorimo o odločbah, izdanih v povezavi z upravljanjem večlastniških stavb in s tem povezanih opravil, po vsebini dosežejo svoj namen, ki je v veliki večini primerov za vse lastnike in javno dobro izredno pozitiven. Predvsem pa imajo namen hitre realizacije. Najprimerneje pa bi bilo, da bi naloge in obveznosti obeh natančneje opredelila stanovanjska zakonodaja.

Janez Ribnikar, Martina Možina in Stane Kumše

SPL, d. d.

Zbornica za poslovanje z nepremičninami pri GZS