**Inšpektor lahko prepove sklepanje prodajnih pogodb in oglaševanje novih stanovanj in enostanovanjskih stavb**

**V kolikor prodajalec sklepa prodajne pogodbe oziroma oglašuje prodajo v nasprotju z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, mu inšpekcijski organ z odločbo prepove sklepanje prodajnih pogodb oziroma oglaševanje, ter odredi ukrepe, ki jih mora opraviti za odpravo kršitve. Inšpekcijski organ lahko na stroške prodajalca javno objavi odločbo v dnevniku, ki izhaja na območju celotne države, če je to potrebno zaradi zaščite kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb.**

Za odločanje o sporih iz pogodbenih razmerij, torej tudi o sporih med kupcem in prodajalcem iz pogodbe, sklenjene na podlagi določb Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb so pristojna le sodišča. Stanovanjska inšpekcija pa preverja, ali so izpolnjeni minimalni pogoji za sklepanje prodajnih pogodb in oglaševanja nepremičnine. Njihov Inšpekcijski nadzor je usmerjen v ugotavljanje, ali prodajalci pri prodaji stanovanjskih stavb in stanovanj s potrošnikom ravnajo v skladu z določbami o prodaji, ki so urejene v drugem poglavju zakona.

Če prodajalec sklepa prodajne pogodbe oziroma oglašuje prodajo v nasprotju z določbami tega zakona, mu lahko stanovanjski inšpektor glede na način kršitve prepove sklepanje prodajnih pogodb oziroma oglaševanje, oziroma odredi ukrepe iz svoje pristojnosti, ki jih mora opraviti zaradi odprave kršitev. Inšpekcijski ukrepi so mogoči le zoper prodajalca – investitorja. O civilno pravnih zahtevkih posameznih kupcev stanovanjski inšpektor ne more odločati. Kljub temu pa lahko kupce opozorimo, da lahko izgubijo posamezne pravice, če jih ne uveljavljajo pravočasno ali če se jim ne odpovedo. (kot na primer o zahtevkih za odpravo napak, izročitev določenih listin, ugotavljanje skritih napak).

Za lažjo ponazoritev našega dela bomo opisali konkreten primer iz naše vsakdanje prakse. S primerom želimo opomniti na določbe Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, ki jasno in nedvoumno opredeljujejo okoliščine na podlagi katerih se lahko s sklepanjem prodajnih pogodb in oglaševanjem prične. V konkretnem primeru smo prejeli pobudo, iz katere je bilo razbrati, da prodajalec oglašuje prodajo novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah v novi soseski.

V okviru inšpekcijskega nadzora, je bil opravljen vpogled na spletne strani z oglasi za prodajo stanovanj v novih večstanovanjskih stavbah, v novi soseski. Ugotovljeno je bilo, da prodajalec res oglašuje prodajo novih stanovanj v več stavbah, z objavljenimi cenami za posamezna stanovanja. Prodajalcu je bila posredovana pisna zahteva za dostavo dokumentacije oziroma dokazil iz katerih izhaja, da so izpolnjeni pogoji v skladu z določbami Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb.
Prodajalec namreč **ne sme skleniti** prodajne pogodbe **niti začeti** z oglaševanjem prodaje dokler niso izpolnjeni naslednji pogoji:

* da je prodajalec bodisi lastnik zemljiške parcele, na kateri bo gradil oziroma gradi enostanovanjsko stavbo oziroma stavbo z več posameznimi deli, ki je predmet prodajne pogodbe, bodisi imetnik stavbne pravice na zemljiški parceli, na podlagi katere je upravičen zgraditi enostanovanjsko stavbo oziroma stavbo z več posameznimi deli, ki je predmet prodajne pogodbe,
* da je za gradnjo iz prejšnje točke izdano dokončno gradbeno dovoljenje za gradnjo in
* če je predmet prodaje posamezen del stavbe z več posameznimi deli: da je prodajalec v obliki notarskega zapisa določil splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe z vsebino, določeno v tem zakonu.

Če prodajalec s kupcem sklene prodajno pogodbo preden so izpolnjeni pogoji iz prejšnjega odstavka, takšna pogodba kupca ne zavezuje, in kupec lahko od nje kadarkoli odstopi.

V konkretnem primeru prodajalec ni razpolagal z gradbenim dovoljenjem za gradnjo, posledično niti s splošnimi pogoji prodaje posameznih delov stavbe. V pisnem odgovoru je med drugim navedel, da je spletna stran namenjena zgolj informiranju o projektu in ne prodaji, pri čemer projekt ni oglaševan na drugih nepremičninskih portalih. K odgovoru je bila priložena tudi fotokopija zahteve za izdajo gradbenega dovoljenja, ki jo je investitor posredoval na Upravno enoto.

Prodajalcu novih stanovanj v večstanovanjskih stavbah, ki so tvorila novo sosesko, je bila zaradi neupoštevanja določb Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb po uradni dolžnosti izdana inšpekcijska odločba, s katero mu je bilo takoj ob vročitvi prepovedano sklepanje prodajnih pogodb in oglaševanje prodaje večstanovanjskih stavb oziroma stanovanj v njih. Prepoved iz prodaje je veljala do določitve splošnih pogojev prodaje v obliki notarskega zapisa in pridobljenega dokončnega gradbenega dovoljenja za gradnjo. Morebitna pritožba zoper izdano odločbo ne zadrži njene izvršitve. Za objavo v javnih medijih se stanovanjski inšpektor v tem primeru ni odločil, saj je prodajalec upošteval izdano odločbo inšpektorata in prenehal z oglaševanjem novih stanovanj ter aktivno pristopil k vzpostavitvi zakonitega stanja. Ko je prodajalec pridobil ustrezno gradbeno dovoljenje in splošne pogoje prodaje posameznih delov stavbe, mu je bila izdal ureditveno določbo, s katero mu je bilo dovoljeno sklepanje prodajnih pogodb in oglaševanje prodaje nove večstanovanjske stavbe oziroma posameznih delov stavbe – stanovanj.