**STRATEŠKE USMERITVE IN PRIORITETE**

**INŠPEKTORATA REPUBLIKE SLOVENIJE ZA STANOVANJA**

Zastavljeni cilji na področju dela stanovanjske inšpekcije v letu 2023 so zlasti:

* zagotavljanje vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah;
* zagotavljanje popravil in odprava napak v posameznih delih večstanovanjskih stavb;
* prepoved opravljanja dejavnosti v stanovanju in izvajanje posegov v skupne dele z vgradnjo naprav, če zanje niso izpolnjeni vsi pogoji;
* nadzor upravnikov;
* kontrola poslovanja prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb v fazi prodaje posameznim kupcem;
* nadzor neprofitnih stanovanjskih organizacij;
* nadzor etažnih lastnikov in najemnikov;
* najemna stanovanja.

**Načrtovane naloge Stanovanjske inšpekcije v letu 2023:**

**1. Plan 2023 z obrazložitvijo:** Redni, kontrolni in izredni inšpekcijski nadzori: Za uresničitev teh ciljev, glede na planirano kadrovsko zasedbo stanovanjske inšpekcije v letu 2023 načrtujejo 300 inšpekcijskih pregledov.

**2. Plan 2023 z obrazložitvijo:** Koordinirana akcija: Nadzor nad upravniki: Akcija bo usmerjena v Nadzor nad upravniki. Izveden bo nadzor nad 20 naključno izbranimi upravniki večstanovanjskih objektov, razpršenih po območju celotne Republike Slovenije. V koordinirani akciji se bo preverjalo:

1. Nadzor vodenja sredstev računa rezervnega sklada, kot ga določata prva in druga točka 42. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. [90/21](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2021-01-1868); v nadaljnjem besedilu: SZ-1E), in sicer, da 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. Lahko pa 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. Rok za vzpostavitev računov je bil 19. 6. 2022. V kolikor fiduciarni računi niso odprti skladno s 42. členom SZ-1E, je za to opredeljen prekršek upravnika po 7. točki prvega odstavka 171. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. [69/03](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2003-01-3312), [18/04](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-0776) – ZVKSES, [47/06](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2006-01-2024) – ZEN, [45/08](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2008-01-1981) – ZVEtL, [57/08](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2008-01-2415), [62/10](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2010-01-3387) – ZUPJS, [56/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-2619) – odl. US, [87/11](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2011-01-3719), [40/12](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2012-01-1700) – ZUJF, [14/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-0678) – odl. US, [27/17](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2017-01-1441), [59/19](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2019-01-2610), [189/20](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2020-01-3287) – ZFRO in [90/21](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2021-01-1868); v nadaljnjem besedilu: SZ-1);

2. Nadzor priprave načrta vzdrževanja večstanovanjske stavbe, kot ga določata prvi in drugi odstavek 26. člena SZ-1, in sicer, za zagotavljanje vzdrževanja večstanovanjske stavbe etažni lastniki sprejmejo načrt vzdrževanja za časovno obdobje najmanj enega in največ petih let, ki ga pripravi upravnik. V načrtu vzdrževanja etažni lastniki določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila in način zagotavljanja denarnih sredstev z vplačili v rezervni sklad. V kolikor načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe ni pripravljen skladno s 1. in 2.odstavkom 26. člena SZ-1, lahko stanovanjska inšpekcija v inšpekcijskem postopku upravniku odredi odpravo nepravilnosti v skladu s 124.a členom SZ-1E ter izreče prekršek upravniku po 2. točki prvega odstavka 171. člena SZ-1.

**3. Plan 2023 z obrazložitvijo:** Koordinirana akcija: Nadzor nad poslovanjem prodajalcev stanovanj in enostanovanjskih stavb: Akcija bo izvedena na podlagi Zakona o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. [18/04](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2004-01-0776); v nadaljnjem besedilu: ZVKSES).

Z namenom zaščititi končne kupce pred tveganjem, da investitor oziroma vmesni kupec zaradi stečaja, plačilne nesposobnosti ali drugih razlogov ne bo izpolnil vseh obveznosti do končnih kupcev oziroma ne bo sposoben končnim kupcem vrniti plačanih obrokov kupnine v primeru razveze prodajnih pogodb, v skladu s prvim odstavkom 94. člena ZVKSES inšpekcijski nadzor nad tem, ali prodajalci pri prodaji enostanovanjskih stavb in stanovanj potrošnikom ravnajo v skladu z določbami ZVKSES opravljajo inšpektorji stanovanjske inšpekcije. Stanovanjska inšpekcija lahko ukrepa v kolikor obstajajo utemeljeni razlogi za uvedbo postopka po uradni dolžnosti ter izrekajo na podlagi 94. člena ZVKSES morebitne ukrepe. Ob ugotovljenih nepravilnostih po uradni dolžnosti inšpektor lahko uvede tudi prekrškovni postopek za prekrške. Akcija bo potekala na območju celotne RS v 10 zadevah.

**4. Plan 2023 z obrazložitvijo:** Koordinirana akcija: redni pregledi dvigal in njihovim vzdrževanjem v večstanovanjskih stavbah: Podlaga za inšpekcijske postopke v teh zadevah bo temeljila na podatkih dnevno informativnega biltena centra za obveščanje, Uprave RS za zaščito in reševanje, ki zajema podatke o nujnih intervencijah na dvigalih. Akcija bo potekala na območju celotne RS v 15 zadevah.

**5. Plan 2023 z obrazložitvijo:** Koordinirana akcija: Nadzor nad oddajo stanovanj, ki se prosto oddajo na trgu – najemniki in pogodbe 2023: Podlaga za inšpekcijske postopke je v 84. členu SZ-1, ki določa, da lastnik stanovanja odda stanovanje v najem s sklenitvijo najemne pogodbe v pisni obliki. Če lastnik odda del lastnega stanovanja, sklene najemno pogodbo za določen ali nedoločen čas pod pogoji, ki jih določa ta zakon. 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. Najemna in podnajemna pogodba se sklepata v pisni obliki. V kolikor etažni lastnik odda stanovanje ali del stanovanja brez najemne pogodbe, se kaznuje s prekrškom po 169. členu SZ-1. Akcija bo potekala na območju celotne RS v 15 zadevah.

**6. Plan 2023 z obrazložitvijo:** Vodenje prekrškovnih postopkov: Vodenje prekrškovnih postopkov predstavlja redno obvezno delo.

**7. Skupne akcije:** Stanovanjski inšpektorji bodo sodelovali v skupnih akcijah, ki bodo načrtovane v okviru Inšpekcijskega sveta in se udeleževali tudi drugih morebitnih aktivnosti, ki bodo natančno načrtovane v okviru regijskih koordinacij ali medsebojnih dogovorov med posameznimi inšpekcijami in drugimi državnimi organi.