

INTERVJU Boštjan Rus, stanovanjski inšpektor in koordinator pri stanovanjski inšpekciji

Kdaj stanovanjska inšpekcija ukrepa, kako, kdaj ne in koliko nas lahko po novem oglobi

F MLADEN MIKOVIC
mladen.mikovic@finance.si

S stanovanjskim inšpektorjem o tem, kdaj z njim in preostalimi petimi inšpektorji stanovanjske inšpekcije najpogosteje navežejo stik etažni lastniki, iz kakšnih stavb in kaj jim je prinesla novela stanovanjskega zakona (SZ-1), ki je začela veljati 20. junija.

Kaj je namen stanovanjske inšpekcije?

Javni interes na stanovanjskem področju opredeljuje 124. člen SZ-1, in sicer zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba, to je da odredimo nujna vzdrževalna dela. Drugi segment našega delovanja pa je nadzor nad upravljanjem, ki se kaže s prekrškovi določbami zoper upravnika v 171. členu SZ-1. Če inšpekcijski organ pri izvajanju pooblastil upravnika ugotovi nepravilnosti ali kršitve tega zakona, lahko z novelo zakona upravniku odredi, da te nepravilnosti ali kršitve v določenem roku odpravi. Denimo, če upravnik ne bi pripravil načrta vzdrževanja za obdobje od enega in do petih let, bi mu inšpektor lahko odredil odpravo nepravilnosti, da ga pripravi.

Ali je treba imeti za vsa vzdrževalna dela večinsko soglasje etažnih lastnikov?

Vzdrževanje zajema tudi nekatera dela, o katerih za etažne lastnike ni nujno, da sploh glasujejo oziroma naj ne bi glasovali. Denimo, periodične preglede, kot so pregledi dvigal, ki jih opredeljuje pravilnik o varnosti dvigal. Tu se etažni lastniki lahko vključijo, da sami poiščejo ponudbe različnih izvajalcev. Na splošno je zelo veliko odvisno od aktivnosti in upravnika ter etažnih lastnikov. Ponavadi tam, kjer so oboji aktivni, mi nimamo opravka z njihovimi stavbami.

V kakšnih stavbah pa imate opravka?

Ponavadi tam, kjer so bodisi etažni lastniki pasivni bodisi upravnik dela po nekakšni inerciji, dokler gre. Potem ko se zadeve zalomijo ali spremeni aktivnost etažnih lastnikov, pa se pokaže slabo vzdrževanje večstanovanjske stavbe in nemalokrat tudi kršitve zakonodaje.

Kaj so sicer najpogostejši razlogi, zaradi katerih se obračajo na vas?

Najbolj pogoste so prijave zamakanja strehe, fasade ali hidroizolacije, ponavadi po močnejšem deževju. Pred poletjem so pogoste prijave zaradi posegov na skupnih delih stavbe, najpogosteje zaradi postavitve zunanjih enot klimatskih naprav. S takšnimi izvedbenimi deli je za poseg v skupne dele potrebno 50-odstotno soglasje etažnih lastnikov, vendar pri tem prihaja do prepletanja z drugimi inšpekcijami, denimo občinskimi. Za primer: mestna občina Ljubljana v večini ulic na ulični strani stavb ne dovoljuje postavitve zunanjih enot klimatskih naprav, kar pomeni, da zbrano ustrezno soglasje za poseg na skupnih delih, ki nam zadošča, občinski inšpekciji morda ne pomeni nič. Sicer pa so pogoste prijave tudi zaradi dela upravnika, denimo, da ne uresničuje sklepov s sestanka ali ne omogoča vpogleda v pogodbe. To mora etažnemu lastniku omogočiti enkrat na mesec, vendar ne kopiranje ali pošiljanje pogodb, zgolj vpogled vanje.

In kakšen je naslednji korak po prijavi?

Prijavitelja oziroma etažnega lastnika obvestimo, kakšna so njegova pooblastila po členih SZ-1 in kako lahko odloča. Informiramo, ne svetujemo. Namen inšpekcijskega postopka je vzpostavitev zakonitega stanja. Včasih zadošča že pogovor po telefonu, včasih na inšpekcijskem ogledu pojasnimo, kakšen bo postopek in kaj bomo ukrenili.

Koga pa oglobite?

Ko izčrpamo vsa milejša sredstva za doseganje zakonitega stanja, oglobimo ali kaznujemo vse tiste, ki ne sledijo izrečenim ukrepom inšpektorja.

Pa je veliko takšnih primerov?

Imamo izvršilne postopke, imamo pa tudi primere, kot je eden trenutnih, v katerem je nujna sanacija strehe. Nekateri so še vedno prepričani, da bo to uredila država, in se ne zavedajo, da kot lastniki nimajo zgolj pravic, ampak tudi obveznosti. Ta mesec bodo roki za sanacijo potekali, v mesnem času pa sem poizvedoval, kako stvari napredujejo. Tudi zato, da ljudem pokažemo, da zadevo spremljamo in naj

sanacijo izvedejo pred potekom roka, sicer bo sledil izvršilni postopek in z novelo SZ-1 ta finančno ni več tako poceni. Po členu 131a lahko oglobimo etažnega lastnika za 200 do 500 evrov in potem do 20-kratnika najvišjega zneska. Pred novelo to ni bilo natančno opredeljeno, kot je zdaj.

Ali ste že koga oglobili po novih pravilih?

Nismo, ker je bila novela sprejeta junija letos in prvi roki za naša opozorila potečejo ta mesec. Treba se je zavedati, da ko izdamo odločbo, denimo za izvedbo nujnih vzdrževalnih del skupnih delov, je to treba upoštevati. Nekateri kot da pozabljajo, da obstajajo skupni deli stavb, ali pa jih ignorirajo. V 5. členu SZ-1 jasno piše, kaj vse so skupni deli, najbolj tipični primeri takšnih težav so streha, zamakanja okoli zunanjih polic, pa tudi pokrite ali odkrite terase, ki jih je zelo veliko, in če je spodaj stanovanje, taka terasa pomeni streho spodnjemu stanovanju.

Potem je del lastniške terase, ki je del stanovanja, tudi skupni del?

Peti člen SZ-1 pravi, da kadar je posamezni gradbeni element namenjen posameznemu in tudi skupnemu delu, se šteje za skupni del, če se z njim zagotavlja funkcija večstanovanjske stavbe. Tla terase so streha stanovanju pod njo. Tu je kar nekaj sodne prakse in težava je, da se lastniki ne znajo dogovoriti med seboj in pravijo: »To je tvoja terasa, ti financiraj popravilo zamakanja.« Zato zadeva obstoji med njimi, prijavijo, mi pa jim pojasnimo. Podobni primeri, ki se dogajajo, so tudi s podstrešnimi stanovanji, ko lastniku etažni lastnik iz nižjega nadstropja pravi: »To je tvoje stanovanje in streha je tvoja.« Ni res, ker so temelji in hidroizolacija skupni deli. Tu nam zavedanje o lastnini in obveznosti z njo še precej šepa. Zato pravim, da z izrečenimi opozorili in informiranjem etažnih lastnikov ter preostale zainteresirane javnosti dosežemo največ. Precej več kot z nekimi globami.

Koliko pa imate takšnih primerov?

Odgovoril bom v svojem imenu. Če dobim prijavo danes, da vam zamaka cev, vam odgovorim, ampak pridem lahko šele čez tri

mesece ali prej, če bo kje vmes ogled odpovedan. Tako veliko je število prijav in na teren grem lahko vsak dan, a ker imam raznovrstno delo in obveznosti, se potrudim, da grem vsaj enkrat na teden, pri čemer je naš teren vsa Slovenija. Kot koordinator pri stanovanjski inšpekciji tudi odgovarjam na splošna vprašanja, ki jih dobimo po navadni ali e-pošti oziroma obiskovalcem med uradnimi urami. Recimo, letos sem odgovoril na več kot 500 splošnih vprašanj. Saj se bolj ali manj ponavljajo, vendar je treba vsakomur individualno odgovoriti in pojasniti.

In katere potem zavrnete, da niso v vaši pristojnosti?

Recimo kršitve hišnega reda ali pa nekatere motilje vozički na hodniku ali kajenje. Za takšne stvari mi nismo pristojni in jim pojasnimo, naj se obrnejo na sodišče. Zakon sicer pravi, da etažni lastniki lahko sprejmejo hišni red, ni pa nujno, da ga imajo. V njem določijo temeljna pravila medsosedskega sožitja in sankcije za morebitne kršitve, s sklepom pa na zboru lastnikov opomnijo kršitelja. Če nadaljuje iste kršitve, zakon daje tudi možnost izključitvene tožbe.

Pa se je že zgodilo, da so vsi preostali etažni lastniki izglasovali, da mora kršitelj priložiti stanovanje oziroma se izseliti?

Ne poznam nobenega takšnega primera, vendar zakon to dovoljuje.

Katere zadeve še zavrnete, da niso v vaši pristojnosti?

Ni v naši pristojnosti, da preverjamo pravilnost izračuna, ali je upravnik v mesečnem obračunu vrednostno prav obračunal določeno postavko, saj je to reklamacija za upravnika. Zakon nam daje podlago, da pogledamo, ali obračun ima navedeno vse potrebno oziroma sestavine po 66. členu SZ-1. Mi tudi nismo odgovorni za reklamacije na novogradnjah v reklamacijskem roku, saj ima kupec v pogodbi in zakonu o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb navedeno, kam naj se obrne. Zavračamo tudi odškodninske zahtevke. Na primer, v kopalnici se zamaši sifon in teče v spodnjo kopalnico. Potem se zgodi, da do nas pride zahtevki spodnjega lastnika, da uveljavlja škodo. To ne



Največ prijav je iz stavb, kjer so bodisi etažni lastniki pasivni bodisi upravnik dela po nekakšni inerciji, dokler gre. Ko se zadeve zalomijo ali spremeni aktivnost etažnih lastnikov, pa se pokaže slabo vzdrževanje večstanovanjske stavbe in nemalokrat tudi kršitve zakonodaje.

Boštjan Rus, stanovanjski inšpektor

gre. Zgornjega lastnika ponavadi opozorimo že ob ogledu in mu z ureditveno odločbo tudi odredimo, da ustrezno popravi kopalnico, vendar se bosta za škodo morala dogovoriti medsebojno. Če ne drugače, prek sodišča.

Kaj pa, če od škodoželjnega sosa dobite več prijav za isto zadevo?

Tudi takšne primere imamo in skladno z uredbo o upravnem poslovanju moramo odgovoriti na vsako prijavo v 15 dneh, v skladu z zakonom o inšpekcijskem nadzoru pa vlagatelje na njihovo zahtevo obvestimo o svojih ukrepih najpozneje po opravljenem nadzoru in sprejetem zadnjem ukrepu oziroma ustavitvi postopka. Če iz prejete vidimo, da obstajajo okoliščine za uvedbo postopka po uradni dolžnosti, ga moramo uvesti. Če nekdo pošilja isto, nam v skladu z uredbo ni več treba pojasnjevati, saj smo mu že. Če pa je prijava šikanozne narave, potem nam sploh ni treba odgovoriti in se takšna zadeva zgolj arhivira. Včasih se tudi zgodi, da bomo več anonimnih prijav za isto zadevo. Vidimo jo kot en postopek zoper inšpekcijskega zavezanca, odgovorimo pa vsem, ki so poslali prijavo oziroma isti osebi na več anonimnih elektronskih naslovov. Če ocenimo, da zadeva ni za stanovanjsko inšpekcijo, ampak drugo inšpekcijo, ji prijavo odstopimo v presojo. Pogosto se zgodi prepletanje z gradbeno ali okoljsko inšpekcijo, če je ogroženo zdravje.

Ko smo že pri zdravju, bom navedel primer, da je neka gospa na balkonu stanovanja hranila golobe, ki so tam bivali, sama pa živela s kupom smeti in je iz njenega stanovanja zaudarjalo po več nadstropjih. Zakaj inšpekcija ni smela v stanovanje?

Stanovanje je nedotakljivo in to je zagotovljena pravica iz ustave. Če bi neupravičeno vstopil v stanovanje, bi bil lahko inšpektor terjan po kazenskem zakonu. Brez povabila lastnika oziroma najemnika ali sodne odredbe ne sme vstopiti nihče, niti inšpektor.

Pa bi se v takem primeru dalo dobiti sodno odredbo, glede na to, da je gospa ogrožala svoje zdravje in zdravje drugih?

Če je ogroženo javno zdravje, etažne lastnike usmerimo k zdravstveni inšpekciji, ki zadevo prouči v okviru svojih pristojnosti in lahko uvede ustrezne postopke v skladu z zakonodajo.

Kako hitro pride do sodne odredbe?

Vsaj v postopkih, ki sem jih videl jaz, se je izkazalo, da če etažnemu lastniku dovolj jasno pojasnim vse okoliščine konkretnega primera, me lastnik ponavadi spusti v stanovanje. V nekaterih primerih je možna tudi druga pot, denimo posega v dimnik ali zračnik, saj lahko inštalacije pregleda tudi ustrezen strokovnjak s kamero in izdela poročilo. To je lahko tudi dovolj velik dokaz ter potem vstop v stanovanje ni potreben. Pri tovrstnih posegih pa je najtežje ugotoviti, kdaj je do tega prišlo. Prekršek namreč v dveh letih zastara.

Dve leti, odkar je bil storjen ali odkar ga vi evidentirate?

Po 42. členu zakona o prekrških postopek o prekršku ni dopusten, če mineta dve leti od dneva, ko je bil prekršek storjen. Tu gre za določbe 15. in 168. člena SZ-1, vendar imamo z novelo dodan člen 126a. Ta za posege v skupne dele, za katere sicer ne potrebujete gradbenega dovoljenja in ki so storjeni brez soglasja, predpisanega po zakonu, daje stanovanjski inšpekciji možnost vzpostavitve prvotnega stanja, in sicer tudi v upravnem, ne pa zgolj globe v prekrškovem postopku.

Torej lahko prek upravnega postopka zahtevate vzpostavitev prvotnega stanja za katerekoli posege?

Ne, zgolj za navedene, storjene od 20. junija 2021, ko je novela začela veljati. Ko bi leta 2025 dobil prijavo, da je etažni lastnik julija letos nekaj naredil, bom vseeno lahko v inšpekcijskem postopku odredil, da je treba vzpostaviti prvotno stanje. Zato je ob našem prejemu prijave zelo pomembno, kdaj je bil poseg narejen, in če je zastaral, ni dovoljeno uvesti prekrškovega postopka. Veliko prekrškov se sicer prekriva s kaznivimi dejanji in v takih primerih moramo o tem sumu obvestiti tudi vrhovno tožilstvo, da preveri, ali gre za sum kaznivih dejanj.