



REPUBLIKA SLOVENIJA  
**MINISTRSTVO ZA INFRASTRUKTURO IN PROSTOR**

Langusova ulica 4, 1535 Ljubljana

T: 01 478 80 00  
F: 01 478 81 39  
E: gp.mzp@gov.si  
www.mzp.gov.si

Vlada RS – Urad za komuniciranje  
E naslov: Gp.ukom@gov.si

Številka: 35201-31/2012/2  
Datum: 22.2.2012

**Zadeva: nadzor nad poslovanjem upravnikov**

Prejeli smo predlog 2229, oblikovan preko spletnega orodja »predlagam.vladi.si« z naslovom: »Nadzor nad poslovanjem upravnikov«, po katerem upravniki večstanovanjskih stavb, ki naj bi urejali skupne interese etažnih lastnikov in drugih stanovalcev, nimajo nadzora nadrejenega organa. Ministrstvo za okolje in prostor, ki bi moralo skrbeti za stanovanjski fond, naj ne bi imelo nadzora kljub velikemu številu dopisov, da upravnik ne opravlja svojega poslanstva, ščiti manjšinske interese, nezakonito zaračunava storitve, razdeljuje stroške, vsiljuje svoje izvajalce, zlorablja osebne podatke stanovalcev. Upravnikov tako nihče ne nadzira.

V tej zvezi pojasnjujemo, da opravljajo nadzor nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju skladno z določilom 124. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 18/07 sklep US, 45/08-ZVEtL, 57/08, 90/09 – odločba US, 62/10-ZUPJS in 87/11) inšpektorji stanovanjske inšpekcije. Za javni interes na stanovanjskem področju se šteje zlasti zagotavljanje takšnega stanja večstanovanjske stavbe, da je omogočena njena normalna raba in zagotavljanje pogojev za učinkovito upravljanje večstanovanjskih stavb. V tej določbi je torej dana stanovanjskim inšpektorjem zakonska podlaga za nadzor dela upravnikov, ki opravljajo posle upravljanja večstanovanjskih stavb, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, na podlagi sklenjenih pogodb o opravljanju upravniških storitev.

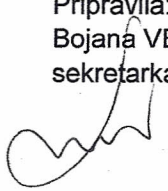
Kot določa 130. člen SZ-1 mora upravnik inšpektorju omogočiti nemoteno opravljanje inšpekcijskega nadzorstva. Upravnik mora inšpektorju na njegovo zahtevo omogočiti vpogled v vse listine, ki se nanašajo na upravljanje večstanovanjske stavbe. Pooblaščen inšpektor lahko po izvedenem inšpekcijskem nadzoru, če ugotovi, da je upravnik storil katero od kršitev, navedenih v 171. členu SZ-1, kaznuje z globo od 5.000 do 125.000 evrov, odgovorno osebo pa z globo od 800 do 2.000 evrov.

Inšpekcijski organ na podlagi 132. člena SZ-1 poroča o svojem delu enkrat letno Vladi Republike Slovenije. Poročilo mora vsebovati tudi predlog ustreznih ukrepov.

Iz navedenega sledi, da je v SZ-1 dana pravna podlaga za delo nadzornega organa, ki nadzira zakonitost poslovanja upravnikov v povezavi z njihovim izvajanjem dolžnosti, ki izhajajo iz predpisov, ki urejajo stanovanjsko področje. Z ugotovljenimi težavami in ugotovitvami v zvezi z delom upravnikov pa vsako leto stanovanjski inšpektorji seznanijo Vlado RS, njihovo poročilo pa mora vsebovati konstruktivne predloge za rešitev problemov, ki izhajajo iz prakse.

S spoštovanjem,

Pripravila:  
Bojana VERBEC  
sekretarka



Dr. Mitja PAVLIHA  
GENERALNI DIREKTOR  
DIREKTORATA ZA PROSTOR

