

Zagotovitev dostopa do stanovanja za izvedbo vzdrževalnih del

1.9.2026 - | gov.si

Inšpektorji stanovanjske inšpekcije, ki delujejo v okviru Inšpektorata Republike Slovenije za okolje in prostor, nadzorujejo uresničevanje javnega interesa na stanovanjskem področju.

Nadzor izvajajo na podlagi Stanovanjskega zakona in predpisov, sprejetih na njegovi podlagi.

Javni interes na stanovanjskem področju vključuje predvsem zagotavljanje ustreznega stanja večstanovanjskih stavb, ki omogoča njihovo varno in nemoteno uporabo ter vzpostavljanje pogojev za njihovo učinkovito upravljanje. Če inšpektor v postopku ugotovi nepravilnosti, ki so posledica opuščenega vzdrževanja večstanovanjske stavbe v etažni lastnini, lahko z odločbo odredi izvedbo nujnih vzdrževalnih del. Ta se lahko nanašajo na posamezne dele stavbe ali na njene skupne dele.

Etažni lastniki lahko potrebo po ukrepanju stanovanjske inšpekcije zmanjšajo z rednim spremljanjem stanja stavbe ter pravočasnim načrtovanjem in izvajanjem vzdrževalnih del. S tem je mogoče morebitne pomanjkljivosti odpraviti pravočasno, še preden bi opuščeno vzdrževanje vplivalo na normalno rabo stavbe ali povzročilo škodo na posameznih oziroma skupnih delih.

Pri izvajanju vzdrževalnih del se etažni lastniki in upravniki včasih srečujejo s primeri, ko je dostop do skupnih delov stavbe mogoč le skozi posamezno stanovanje. Tak primer so lahko skupne kanalizacijske ali druge inštalacije, ki potekajo skozi posamezne stanovanjske enote. Če izvajalcu dostop do takšnega dela stavbe ni omogočen, vzdrževalnih del ni mogoče izvesti v celoti oziroma na način, ki bi zagotovil ponovno normalno delovanje skupnega dela stavbe. Zaradi tega je lahko moteno ali celo onemogočeno tudi njegovo osnovno delovanje, na primer nemoteno odvajanje odpadne vode iz stanovanj.

Brez odločbe sodišča nihče proti volji stanovalca ne sme vstopiti v tuje stanovanje

Ustava Republike Slovenije zagotavlja nedotakljivost stanovanja. Brez odločbe sodišča nihče proti volji stanovalca ne sme vstopiti v tuje stanovanje ali druge tuje prostore niti jih preiskovati. Vendar pa mora etažni lastnik v primernem času zagotoviti popravila v svojem posameznem delu, kadar je to potrebno za preprečitev škode na drugih delih stavbe. Prav tako mora omogočiti vstop v svoj posamezni del, če je to potrebno za izvedbo popravil ali izboljšav na skupnih delih stavbe, ki jih drugače ni mogoče izvesti oziroma bi jih bilo mogoče izvesti le z nesorazmernimi stroški.

Če etažni lastnik vstopa ne dovoli, o tem, na zahtevo upravnika oziroma preostalih etažnih lastnikov, odloči sodišče v nepravdnem postopku. Takšna situacija lahko predstavlja oviro za učinkovito in pravočasno inšpekcijsko ukrepanje, hkrati pa lahko zaradi potrebe po izvedbi dodatnih postopkov povzroči tudi dodatne stroške.

Če odločba stanovanjske inšpekcije ni izvršena

Če odločba stanovanjske inšpekcije ni izvršena, inšpekcija v skladu z določbami Stanovanjskega zakona zavezancu najprej zagrozi z denarno kaznijo, nato pa jo lahko tudi izreče. Višina denarne

kazni se določi za vsakega inšpekcijskega zavezanca posebej.

Prva denarna kazen znaša od 200 do 500 evrov. Če zavezanec odločbe kljub temu ne izvrši, se mu lahko izrekajo nadaljnje denarne kazni, dokler njihov skupni znesek ne doseže dvajsetkratnika najvišjega zneska prve denarne kazni. To pomeni, da lahko skupni znesek denarnih kazni za posameznega inšpekcijskega zavezanca doseže največ 10.000 evrov.

V večstanovanjskih stavbah je zato smiselno redno pregledovati skupne dele stavbe. Ugotovitve pregledov so lahko podlaga za pripravo ustreznega načrta vzdrževanja in pravočasno izvedbo potrebnih del. S tem etažni lastniki prispevajo k temu, da je stavba v dobrem stanju in omogoča normalno rabo. K uspešni izvedbi vzdrževalnih del sodi tudi omogočanje dostopa izvajalcem do mesta, kjer se skupni deli stavbe dejansko nahajajo – tudi kadar so skupne inštalacije na primer dostopne le skozi posamezno stanovanje.

<https://www.gov.si/novice/2026-09-01-zagotovitev-dostopa-do-stanovanja-za-izvedbo-vzdrzevalnih-del>