

Na podlagi 116. člena Stvarnopravnega zakonika (Ur. List RS, št. 87/02, v nadaljevanju SPZ) in 32. člena Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, v nadaljevanju: SZ-1) sklenejo

naslednji etažni lastniki stanovanjske stavbe na naslovu _____:

POGODBO O MEDSEBOJNIH RAZMERJIH - OSNUTEK

I. UVODNE UGOTOVITVE

1. člen

S to pogodbo etažni lastniki urejajo svoja medsebojna razmerja v zvezi z upravljanjem in rabo stavbe ter uresničevanjem pravic in obveznosti, ki izvirajo iz etažne lastnine.

Če posamezna vprašanja niso urejena s to pogodbo, se zanje neposredno uporabljajo določila SPZ in SZ-1 ter drugih področnih predpisov.

2. člen

Etažni lastniki ugotavljajo:

- da je stavba zgrajena leta ,
- da je stavba vpisana v kataster stavb ID št.
- da je stavba vpisana v zemljiško knjigo pri Okrajnem sodišču , v zemljiškoknjižnem vložku št. _____, k. o. Dol. Logatec,
- da ima stavba _____ vhoda in _____

II. LASTNINSKOPRAVNA RAZMERJA NA STAVBI

1. LASTNINSKA PRAVICA NA POSAMEZNIH DELIH STAVBE

3. člen

Posamezni deli stavbe

Posamezni deli stavb so stanovanjske enote in skupni prostori, katerih površina skupaj znaša: m² in so opredeljeni v prilogi št. 1, ki je sestavni del te pogodbe.

1.1. Izvrševanje lastninske pravice na posameznih delih

4. člen

Izvrševanje lastninske pravice na posameznem delu

V večstanovanjski stavbi morajo vsi etažni lastniki svojo lastninsko pravico na posameznem delu stavbe izvrševati na način, ki najmanj moti etažne lastnike drugih posameznih delov in skupno rabo skupnih delov stavbe v etažni lastnini.

5. člen

Opravljanje dovoljene dejavnosti v posameznem delu

- da ima soglasje etažnih lastnikov, katerih solastniški delež predstavlja več kot 75 % etažne lastnine v stavbi. Dovoljene dejavnosti v stanovanju lahko opravlja tudi najemnik, ki ima poleg izpolnjevanja pogojev iz prejšnjega odstavka tudi dovoljenje lastnika stanovanja.

6. člen Vzdrževanje posameznega dela

Lastnik posameznega dela mora svoj posamezni del vzdrževati tako, da pravočasno odpravi vzroke, ki izvirajo iz njegovega posameznega dela, in s tem prepreči nastajanje škode na drugem posameznem ali skupnem delu stavbe.

Vzdrževalna dela, ki pomenijo prenove in izboljšave, sme etažni lastnik brez soglasja drugih etažnih lastnikov izvajati, če to ne pomeni poslabšanja za kakšen posamezni del ali skupne dele stavbe in ne spreminja njenega zunanjega videza. Če pa izvajanje takih del pomeni tudi poseg v skupne dele, mora imeti etažni lastnik soglasje drugih etažnih lastnikov, ki imajo več kot 75 % solastniških deležev na skupnih delih stavbe, kadar ni potrebno pridobiti gradbenega dovoljenja oz. 100 %, če ga je potrebno. Dela morajo biti opravljena v skladu s predpisi o gradnji objektov, med izvajanjem del pa mora biti zagotovljen strokovni nadzor.

O izvajanju del v posameznem delu, ki pomenijo tudi poseg v skupne dele stavbe, je treba seznaniti upravnika.

7. člen Odgovornost za škodo

Etažni lastnik je odgovoren za škodo, ki izvira iz njegovega posameznega dela in ki nastane na drugih posameznih delih ali skupnih delih, v skladu s splošnimi pravili, ki urejajo odškodninsko odgovornost.

Če je škoda nastala na skupnih delih stavbe, oseba, odgovorna za škodo iz prvega odstavka tega člena, odgovarja vsem ostalim etažnim lastnikom.

2. SOLASTNINA NA SKUPNIH DELIH STAVBE

8. člen Skupni deli stavbe

Skupni deli stavbe, namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, so zemljišča, skupni prostori, skupni gradbeni elementi in skupne inštalacije, naprave in oprema.

1. Zemljišča

Stavbišče pod stavbo v izmeri 420 m², ki se nahaja na zemljišču, parcelna številka _____ k.o. Dolenji Logatec

Solastništvo dvorišča v izmeri ____m² na zemljišču, parcelna številka ____ v v išini ____ deleža

2. Skupni prostori posameznega vhoda stavbe

Skupni prostori, ki so namenjeni skupni rabi etažnih lastnikov so:

- vetrolov ob vseh vhodih,
- hodnik v pritličju,
- hodnik v kleti,
- stopnišče,
- hodnik na stopniščih,
- kolesarnica,
- prostor za čistila

Skupni prostori so natančno prikazani v prilogi št. 1 in grafično prikazani v etažnem načrtu, ki sta kot prilogi sestavni del te pogodbe.

3. Skupni gradbeni elementi

Skupni gradbeni elementi, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, so:

- temelji,
- nosilni zidovi,
- stropi,
- streha,
- fasada,
- dimniki,
- prezračevalne tuljave,
- svetlobni jaški.

4.

Skupne inštalacije, naprave in oprema, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov, so:

- notranja električna, vodovodna, plinovodna napeljava,
- kanalizacija,
- grelnik vode (bojler),
- napeljava kableske televizije,
- strelovodi,
- vertikalni odtoki meteornih vod,
- naprave za gašenje požara,
- varnostna razsvetljava,
- vsi komunalni priključki, ki so namenjeni skupni rabi.

9. člen

Določitev solastniškega deleža na skupnih delih

Vsakemu posameznemu delu neločljivo pripada solastniški delež na skupnih delih stavbe. Solastniški delež posameznih delov na skupnih delih stavbe je določen v sporazumu o delitvi solastnine v etažno lastnino in kot tak vpisan v zemljiško knjigo.

10. člen

Izvrševanje lastninske pravice na skupnih delih stavbe

Lastniki posameznih delov stavbe izvršujejo svojo lastninsko pravico na skupnih delih stavbe in prevzamejo obveznosti do njih v razmerju s svojimi solastniškimi deleži na teh delih, razen če je s to pogodbo določeno drugače.

11. člen

Uporaba in razpolaganje s skupnimi deli

Etažni lastniki posameznih delov morajo uporabljati skupne dele v skladu z njihovo naravo in namenom in ne smejo svoje lastninske pravice uveljavljati na način, ki bi omejeval lastninsko pravico drugih lastnikov posameznih delov ter ob upoštevanju pogojev in načinov uporabe, določenih s hišnim redom. Pri tem morajo etažni lastniki ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarja. Natančnejši način uporabe posameznih delov etažni lastniki določijo s hišnim redom.

Etažni lastniki posameznih delov se lahko dogovorijo, da posamezne skupne dele, predvsem skupne prostore, ki začasno ne služijo svojemu namenu, oddajajo v najem. O oddajanju skupnih delov v najem etažni lastniki odločajo na zboru lastnikov s sklepom.

12. člen

Razmejitev med posameznimi deli in skupnimi deli stavbe

Pri inštalacijah se za razmejitev uporabi princip, po katerem so podometni deli do števca posameznega dela skupni, nadometni deli oziroma deli od števca posameznega dela pa pripadajo posameznemu delu.

Princip delitve inštalacij na podometne in nadometne dele se upošteva pri ukrepih v zvezi z odpravo okvar in pomanjkljivosti na inštalacijah, in sicer pri ugotavljanju, ali so dolžni odpraviti okvaro vsi etažni lastniki posameznih delov v okviru skupnega vzdrževanja stavbe ali mora okvaro odpraviti določeni etažni lastnik posameznega dela, kot tudi pri ugotavljanju in delitvi stroškov, ki pri tem nastanejo.

2.1. SKUPNI DELI Stavbe

13. člen

- stopnišča pritličje/ I, etaža,
- hodniki na I., II., III. in IV. etaži,

Skupni deli stavbe so opredeljeni v 8. členu.

14. člen

Vzdrževanje posebnih skupnih delov

Posebne skupne dele vzdržujejo etažni lastniki, katerim ti deli služijo. Sredstva za vzdrževanje posebnih skupnih delov morajo zagotoviti etažni lastniki posameznih delov, katerim ti deli služijo, oziroma stroški njihovega vzdrževanja ne bremenijo sredstev rezervnega sklada.

III. UPRAVLJANJE STAVBE

15. člen

Način upravljanja

Etažni lastniki posameznih delov upravljajo s skupnimi deli v solastnini, tako da sprejemajo sklepe na zboru lastnikov ali s podpisovanjem listine o poslih, s katerimi se zagotavljajo pogoji, da stavba kot celota služi svojemu namenu.

Za posle v zvezi z rednim upravljanjem stavbe je potrebno soglasje solastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev, za posle, ki presegajo redno upravljanje, pa je potrebno soglasje vseh lastnikov posameznih delov.

1. Organi upravljanja

1.1. Zbor lastnikov

16. člen

Zbor lastnikov je osnovni organ upravljanja večstanovanjske stavbe. Na zboru etažni lastniki sprejemajo sklepe v zvezi z upravljanjem skupnih delov stavbe. Zbor sklepa o vseh vprašanjih, ki se nanašajo na upravljanje stavbe.

17. člen

Sklic zbora

Zbor lastnikov sklicuje upravnik stavbe najmanj enkrat letno, po navadi ob sprejemu končnega letnega poročila. Zbor lastnikov lahko skliče tudi nadzorni odbor ali lastniki posameznih delov, ki imajo skupaj najmanj petino glasov po solastniških deležih. Zbor lastnikov se mora sklicati na delovni dan, v času med 16:30 in 20. uro, v času letnih dopustov (julij in avgust) pa le v nujnih primerih. Tisti, ki sklicuje zbor, oblikuje tudi predloge, o katerih se bo odločalo z glasovanjem.

Zbor lastnikov se skliče s pisnim vabilom vsaj 7 dni pred zborom. Vabilo mora vsebovati kraj in čas zbora lastnikov, predvideni dnevni red in predloge sklepov, o katerih se bo glasovalo. Vabilo pusti upravnik v nabiralniku posameznega etažnega lastnika in objavi na oglasni deski. Etažnemu lastniku, ki je svoj

posamezni del oddal v najem, se vabilo pošlje po pošti na njegov naslov.

18. člen

Vodenje in odločanje na zboru

Zbor lastnikov praviloma vodi upravnik, lahko pa tudi tisti etažni lastnik, ki ga z večino prisotnih glasov določi zbor, oziroma tisti, ki je zahteval sklic zbora. Oseba, ki vodi zbor, mora skrbeti, da se na zboru obravnavajo vsa vprašanja z dnevnega reda in sprejmejo odločitve o predlaganih sklepih.

Zbor lastnikov veljavno odloča, če so na seji zbora prisotni etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na stavbi. Če je posamezni del v solastnini, morajo biti na zboru lastnikov prisotni in morajo glasovati vsi solastniki, razen če so upravniku oddali pisno pooblastilo, da na zboru vsakdo od njih zastopa ostale solastnike. Predlagani sklep je sprejet, če zanj glasujejo etažni lastniki, ki imajo večino solastniških deležev na stavbi.

Veljavno sprejeti sklepi zbora lastnikov obvezujejo vse etažne lastnike ne glede na to, ali so bili na zboru prisotni in kako so glasovali.

19. člen

Ponovno sklicevanje zbora

Če predlagani sklepi niso bili sprejeti, ker na zboru ni bila prisotna potrebna večina ali pa ni glasovala potrebna večina, lahko zbor z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih sklene, da naj upravnik v 14 dneh skliče ponovno zasedanje zbora. Vabilo za sklic zbora mora vsebovati poleg sestavin prejšnjega zbora tudi opozorilo, da bo zbor o predlogih, ki se nanašajo na redno upravljanje, sklepal na ponovljenem zasedanju z večino prisotnih etažnih lastnikov po solastniških deležih. Na ponovljenem zboru se ne more odločati o predlogih, ki niso bili predlagani na neuspelem zboru lastnikov.

20. člen

Zapisnik zbora lastnikov

Na seji zbora se vodi zapisnik. Zapisnik sestavi upravnik, lahko pa tudi tisti etažni lastnik, ki ga z večino prisotnih glasov določi zbor. Zapisnik podpišeta upravnik in etažni lastnik, ki ga določijo prisotni na zboru lastnikov.

Zapisnik mora vsebovati podatke o kraju in času zbora, predloge sklepov, o katerih se je glasovalo, rezultate glasovanja in seznam navzočih etažnih lastnikov s podpisi, ki je sestavni del zapisnika.

Upravnik mora vročiti zapisnik vsakemu etažnemu lastniku v njegov nabiralnik in ga objaviti na oglasni deski.

Upravnik mora hraniti zapisnike zbora lastnikov skupaj z izvirnikom te pogodbe. Sestavni del zapisnika je seznam navzočih lastnikov posameznih delov.

Zapisnik potrdi predsednik nadzornega odbora.

21. člen

Odločanje s podpisovanjem listine

Oseba, upravičena do sklica zbora lastnikov, lahko namesto sklica zbora lastnikov organizira podpisovanje listine. Na listini morajo biti navedeni predlog sklepov, obrazložitev sklepov, ime lastnika, datum podpisa listine, navedena večina, potrebna za njihov sprejem in način glasovanja. Predlog je sprejet, če v roku, ki ne sme biti daljši od treh mesecev od dne, ko ga podpiše prvi lastnik, podpiše potrebno število etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže. Glasuje se z "za" ali "proti".

Če s pisnim glasovanjem odločitev ni bila sprejeta, lahko upravnik skliče zbor lastnikov na način, določen v 19. členu te pogodbe.

1.2. Nadzorni odbor

22. člen

Imenovanje nadzornega odbora

Zbor lastnikov imenuje nadzorni odbor, ki ima 3 člane. Člani nadzornega zbora se imenujejo za dobo 3 let. Po izteku mandata so lahko isti člani ponovno imenovani.

Članu nadzornega odbora preneha funkcija s prenehanjem lastninske pravice na posameznem delu. Izvolitev nadzornega odbora je posel rednega upravljanja. Nadzorni odbor izbere izmed svojih članov predsednika, ki sklicuje seje odbora in vodi njegovo delo.

Nadzorni odbor sestavi zapisnik o svojih sejah. En izvod zapisnika pošlje upravniku, enega izobesi na oglasni deski in en izvod shrani v svojem arhivu.

23. člen

Pristojnosti nadzornega odbora

Nadzorni odbor odloča o vseh zadevah iz svoje pristojnosti z večino glasov njegovih članov.

Nadzorni odbor ima naslednje pristojnosti:

- pripravlja predloge sklepov zbora lastnikov oziroma predloge, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine,
- spremlja izvajanje te pogodbe, sprejetih sklepov in pogodbe o opravljanju upravnih storitev,
- analizira ponudbe in skupaj z upravnikom opravi izbor ponudnika,
- po potrebi opravlja vpogled v pogodbe, sklenjene s tretjimi osebami glede poslov obratovanja in vzdrževanja stavbe, v knjigovodske listine, ki so pridobljene na podlagi pogodb in poslovnih razmerij upravnika s tretjimi osebami,
- na podlagi vseh računov dobaviteljev in mesečnih obračunih stroškov preverja pravilnost plačil in razdelitev stroškov,
- predlaga ukrepe proti upravniku, če krši zakon, pogodbo o medsebojnih razmerjih, pogodbo o opravljanju upravnih storitev ali če ne izvaja sprejetih sklepov,
- hrani fotokopije pogodb, računov in drugih listin, ki jih sprejema od upravnika,
- opravlja druge naloge, za katere ga zadalžijo etažni lastniki na zboru lastnikov.

Nadzorni odbor o svojem delu vsaj enkrat letno poroča zboru lastnikov.

2. Posli rednega upravljanja skupnih delov stavbe

24. člen

Določitev poslov rednega upravljanja

Za posle rednega upravljanja skupnih delov stavbe se štejejo:

- vzdrževanje skupnih delov stavbe,
- obratovanje skupnih delov stavbe,
- oddaja skupnih delov v najem,
- sprejem hišnega reda,
- delitev stroškov upravljanja,
- izvolitev nadzornega odbora,
- imenovanje in razrešitev upravnika.

2.1. Posli rednega vzdrževanja skupnih delov

25. člen

Za vzdrževanje stavbe se šteje sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranijo pogoji za bivanje in osnovni namen stavbe kot celote. Za vzdrževanje se šteje izvedba vseh del v skladu s predpisi o graditvi objektov ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje. Vzdrževanje stavbe se izvaja na podlagi sprejetega načrta vzdrževalnih del.

26. člen

Načrt vzdrževalnih del

Za zagotavljanje vzdrževanja stavbe etažni lastniki sprejmejo načrt vzdrževanja skupnih delov stavbe. Odločanje o načrtu vzdrževanja se šteje za posel rednega upravljanja.

V načrtu vzdrževalnih del je treba predvideti:

- dela, ki jih je treba izvesti,
- vrednost teh del in znesek, ki ga je dolžan plačati vsak etažni lastnik,
- način zbiranja potrebnih sredstev,
- časovno obdobje, v katerem je treba načrtovana dela izvesti.

Upravnik mora v 30 dneh od dneva sprejema načrta nadzornem odboru dostaviti terminski plan izvajanja načrtovanih del.

27. člen

Nujna vzdrževalna dela

Nujna vzdrževalna dela so tista dela, katerih izvajanje ni možno odlagati. Ta dela lahko upravnik izvede ob soglasju nadzornega odbora. Če pa tudi sklic nadzornega odbora ni mogoč, jih lahko upravnik izvede, vendar je dolžan po njihovi izvedbi poročati etažnim lastnikom o njihovi naravi, načinu izvedbe in stroških.

Dela iz prejšnjega odstavka se izvedejo v breme sredstev rezervnega sklada.

28. člen

Redna vzdrževalna dela majhne vrednosti

Upravnik mora tekoče skrbeti za izvedbo rednih vzdrževalnih del majhne vrednosti, za izvajanje katerih ne potrebuje sklepa etažnih lastnikov. Redna vzdrževalna dela manjše vrednosti so opredeljene v Pravilniku o standardnih vzdrževanju stanovanjskih stavb in stanovanj in ne presegajo vrednosti 500,00 EUR.

2.1.2. Obratovanje skupnih delov

29. člen

Opredelitev poslov obratovanja

Za obratovanje skupnih delov stavbe se šteje sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen stavbe kot celote ter za uporabo skupnih delov stavbe.

Za posle obratovanja se štejejo zlasti:

- zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele stavbe,
- zagotavljanje tistih dobav in storitev za posamezne dele stavbe, za katere naprave stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav ter stroškov za posamezne dele,
- varstvo pred požarom in zagotavljanje drugih ukrepov in reševanja,
- čiščenje skupnih prostorov,
- hišniška opravila, deratizacija in podobno.

2.1.3. Zavarovanje stavbe

30. člen

Opredelitev zavarovalnih rizikov

Etažni lastniki pooblašajo upravnika, da v njihovem imenu in za njihov račun sklene pogodbo o zavarovanju skupnih delov stavbe pri zavarovalnici _____. Etažni lastniki soglašajo, da se skupni deli stavbe zavarujejo pred naslednjimi zavarovalnimi tveganji, in sicer za primer požara, izliva vode, ujme, strele, potresa, _____.

2.1.5. Stroški rednega upravljanja

31. člen Določitev stroškov

Etažni lastniki so odgovorni za plačilo vseh stroškov upravljanja in drugih stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe.

Etažni lastniki plačujejo naslednje stroške iz prejšnjega odstavka:

- stroške za storitve upravnika,
- stroške za vzdrževanje skupnih delov stavbe,
- stroške za obratovanje stavbe,
- druge stroške.

32. člen Stroški za vzdrževanje skupnih delov stavbe

Stroški za vzdrževanje skupnih delov stavbe so:

- stroški za izvajanje vzdrževalnih del, določenih z načrtom vzdrževalnih del,
- stroški za izvajanje rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti.

Poravnavanje stroškov za izvajanje vzdrževalnih del, določenih z načrtom vzdrževalnih del in nujnih del se zagotavljajo s plačilom v rezervni sklad, stroški za redna vzdrževalna dela manjše vrednosti pa etažni lastniki plačujejo skupaj z ostalimi obratovalnimi stroški za mesec v katerem so ti stroški nastali.

33. člen Obratovalni stroški

Obratovalni stroški so stroški v zvezi z dobavami in storitvami, potrebnimi za zagotovitev pogojev za bivanje v stanovanju (individualni obratovalni stroški) in v stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški). Vsakokratni uporabnik stanovanja plačuje obratovalne stroške.

34. člen Drugi stroški

To so stroški nadzornega odbora, stroški sodnih in drugih postopkov ter drugi stroški v zvezi z upravljanjem, ki se ne morejo uvrstiti v nobeno od naštetih skupin stroškov.

2.1.6. Delitev stroškov upravljanja

35. člen Delitev stroškov za storitve upravnika

Stroški za storitve upravnika po pogodbi o opravljanju upravniških storitev se delijo po lastninskem deležu stanovanjske enote.

36. člen Stroški za vzdrževanje skupnih delov stavbe

Stroški za vzdrževalna dela, določena z načrtom vzdrževalnih del, in stroški za nujna dela se med etažnimi lastniki delijo v skladu z njihovimi solastniškimi deleži. Stroški za redna vzdrževalna dela manjše vrednosti se med etažnimi lastniki delijo po stanovanjski enoti.

37. člen Delitev ostalih obratovalnih stroškov

Glede na število uporabnikov posamezne enote stavbe se delijo stroški:

– skupne porabe elektrike (razsvetljava skupnih prostorov in skupnih delov) in

glede na število enot se v enakem deležu delijo stroški:

– hišniških opravil, deratizacije, dezinfekcije, drugih sanitarnih pregledov, čiščenja oziroma vzdrževanja bivalnega okolja (košnja zelenic, čiščenje dostopnih poti, peskovnikov, odprtih parkirnih površin, obrezovanje živih mej in dreves ...), nabave drobnega orodja, namenjenega izključno stavbi,

– čiščenja snega – zimska služba, stroški raznih drobnih popravil na skupnih delih zaradi dotrajanosti (popravila ključavnic, samozapiral, okovja oken in vrat, zamenjava svetil, žarnic, stikal, tipk in varovalk, zamenjava razbitih stekel ipd.), varstva pred požarom in razni fiksni stroški, ki nastajajo neodvisno od opravljenih storitev ter dobav (priključna moč, priključek na infrastrukturo ipd.).

Stroški, ki se delijo po številu uporabnikov posamezne enote, so stroški:

– čiščenja skupnih prostorov in stroški čiščenja kanalizacije.

Etažni lastniki soglašajo, da se za vsakega psa stroški za čiščenje določijo v višini polovice stroškov za enega prebivalca.

Etažni lastniki so dolžni vsako spremembo števila oseb v stanovanju sporočiti pisno upravniku, najkasneje dva dni pred začetkom spremembe ali po njej.

38. člen

Mesečni obračun stroškov

Upravnik stavbe vsakemu etažnemu lastniku izda mesečni obračun stroškov za poravnavo vseh obveznosti iz naslova obratovanja, vzdrževanja, vplačila v rezervni sklad in drugih stroškov iz naslova upravljanja skupnih delov stavbe, ki bremenijo vsakega etažnega lastnika.

Obračun mora biti pregleden, stroški pa v njem prikazani za vsako vrsto ločeno. Ravno tako izobesi oz. da na vpogled vse račune, ki so bili podlaga za obračun.

Etažni lastniki morajo te stroške plačevati v roku, navedenem na računu. Če etažni lastnik ugotovi, da so stroški nepravilno obračunani, o tem takoj obvesti upravnika. Če se etažni lastnik in upravnik do zapadlosti plačila stroškov ne dogovorita, lahko etažni lastnik plača nesporni del stroškov, o spornem delu pa pisno obvesti upravnika z navedbo vrste stroškov, glede katerih ugovarja, znesek, za katerega so ti stroški zmanjšani, in razlogi, zaradi katerih je plačilo zmanjšano.

Hišni red

39. člen

Hišni red je v prilogi št. 2, ki je sestavni del te pogodbe.

2. Posli, ki presegajo obseg rednega vzdrževanja

40. člen

Opredelitev stroškov

Za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja, se štejejo vsi posli, ki se na podlagi predpisov in te pogodbe ne štejejo za posle rednega upravljanja. Če med etažnimi lastniki ni soglasja o tem, ali določen posel presega obseg rednega upravljanja, lahko odloča na predlog etažnega lastnika sodišče v nepravdnem postopku.

3. Rezervni sklad

41. člen

Oblikovanje rezervnega sklada

Etažni lastniki stavbe ustanovijo rezervni sklad, s katerim se zagotavljajo sredstva za vzdrževanje skupnih delov stavbe, in sicer po preteku 10 let starosti nepremičnine

Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje vseh etažnih lastnikov in v nobenem primeru etažni lastnik ne more zahtevati vrnitve plačanih sredstev v sklad.

V rezervni sklad morajo etažni lastniki plačevati prispevek v višini, določen s podzakonskimi predpisi. Plačila v rezervni sklad zapadejo v plačilo skupaj z drugimi obveznostmi, ki se plačujejo mesečno. Če etažni lastnik ne plača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino, na podlagi katere lahko upravnik zahteva izvršbo.

Ob sprejemu načrta vzdrževalnih del lahko etažni lastniki določijo plačilo višjega mesečnega prispevka v rezervni sklad od prispevka, določenega s podzakonskimi predpisi, vendar za omejeno obdobje, kot to predvideva načrt.

42. člen

Vodenje sredstev rezervnega sklada

Upravnik mora zagotoviti, da se vsa plačila etažnih lastnikov v rezervni sklad vodijo na posebnem transakcijskem računu, v svojem knjigovodstvu pa mora zagotoviti njihovo ločeno vodenje za vsako večstanovanjsko stavbo.

43. člen

Gospodarjenje s sredstvi rezervnega sklada

Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodari upravnik na način in pod pogoji, določenimi s predpisi.

44. člen

Uporaba sredstev rezervnega sklada

Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževalnih del, ki so predvidena v sprejetem načrtu vzdrževanja, ter za nujna vzdrževalna dela in za odplačevanje v ta namen najetih posojil.

5. Upravnik večstanovanjske stavbe

45. člen

Imenovanje upravnika

Etažni lastniki soglašajo, da se za zagotavljanje stalnega in nemotenega upravljanja s stavbo imenuje upravnik. Za upravnika se lahko imenuje podjetnik posameznik ali pravna oseba, registrirana za izvajanje upravnških storitev. Etažni lastniki imenujejo upravnika s sklepom na zboru lastnikov.

Če upravnik ni določen iz kakršnihkoli razlogov, lahko vsak etažni lastnik predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku.

Za določitev upravnika je potrebno soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev stavbe.

46. člen

Izhodišča za sklenitev pogodbe z upravnikom

S pogodbo o opravljanju upravnških storitev se upravnik zaveže da:

1. opravlja naslednje naloge:

- izvaja sklepe etažnih lastnikov,
- skrbi za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov,
- pripravlja načrt vzdrževanja stavbe, časovni načrt izvedbe in skrbi za izvedbo načrta,
- zbira ponudbe za izvajanje vzdrževalnih del na skupnih delih,
- sklepa pogodbe z izvajalcem del in dobaviteljem storitev, naprav in opreme,

- upravlja z rezervnim skladom in s skupnim denarjem,
- sestavi obračun stroškov upravljanja stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike,
- sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in pravočasno plačuje obveznosti iz pogodb, sklenjenih s tretjimi osebami, poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavlja mesečne in letne obračune,
- poda letno poročilo o upravljanju objekta, in sicer najkasneje do 30. aprila,

2. zastopa etažne lastnike:

- pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem,
- pri vlaganju tožbe v imenu preostalih etažnih lastnikov za plačilo obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika,
- pri vlaganju izključitvene tožbe v imenu preostalih etažnih lastnikov proti etažnemu lastniku, ki krši hišni red in ne izpolnjuje obveznosti iz pogodbe o medsebojnih razmerjih,
- pri uveljavljanju zahtevkov iz naslova jamstva za napake ali garancije izvajalcev del in dobaviteljev opreme in naprav za skupne dele.

Nujna vzdrževalna dela, ki jih ni mogoče odložiti, lahko upravnik izvede ob soglasju nadzornega odbora. Če pa sklic nadzornega odbora ni mogoč, jih lahko izvede, vendar je dolžan po njihovi izvedbi poročati etažnim lastnikom. Če nastali stroški nujnih vzdrževalnih del presegajo 500,00 € mora upravnik pisno seznaniti etažne lastnike o njihovi naravi, načinu izvedbe in nastalih stroških v roku 14 dni od nastanka stroška. Če nastali stroški ne presegajo 500,00 € pa poroča na prvem naslednjem zboru lastnikov.

47. člen

Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev

Pogodbo o opravljanju upravniških storitev sklenejo z upravnikom etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih stavbe.

48. člen

Razrešitev upravnika

Etažni lastniki odločajo o razrešitvi upravnika na enak način kot o njegovem imenovanju.

Nadzorni odbor mora na podlagi sklepa o razrešitvi poslati upravniku pisni odstop od pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

IV. KONČNE DOLOČBE

49. člen

Veljavnost pogodbe

Ta pogodba velja za vse lastnike posameznih delov stavbe, tudi za vse pravne naslednike lastnikov posameznih delov, ne glede na način, na katerega je novi lastnik pridobil lastninsko pravico na posameznem delu.

Pogodba začne veljati, ko jo podpiše 75 odstotkov etažnih lastnikov posameznih delov.

50. člen

Spremembe te pogodbe

Spremembe pogodbe so mogoče le v pisni obliki in s soglasjem 75 odstotkov etažnih lastnikov, sprejmejo pa se na enak način kot ta pogodba.

51. člen
Reševanje sporov

Za reševanje morebitnih sporov iz te pogodbe je pristojno sodišče na Vrhniki.

52. člen

Ta pogodba je sklenjena v _____ izvodih, od katerih se po en izvod vroči vsakemu etažnemu lastniku, po en izvod pa prejmeta nadzorni odbor in upravnik.

Logatec, dne _____

Priloga:

- seznam s podpisi vseh etažnih lastnikov,
 - etažni načrt,
 - hišni red