

POGODBA O MEDSEBOJNIH RAZMERJIH MED ETAŽNIMI LASTNIKI VEČSTANOVANJSKE STAVBE V ETAŽNI LASTNINI

1 Uvodne ugotovitve

. člen

Pogodbene stranke te pogodbe so etažni lastniki stanovanj in drugih posameznih delov (v nadaljevanju posameznih delov) večstanovanjske stavbe (v nadaljevanju stavba) v etažni lastnini, ki stoji na naslovu [naslov stavbe].

Stavba je bila zgrajena leta [leto izgradnje] in niti investitor niti etažni lastniki do sklenitve te pogodbe niso sklenili pravnega akta ali medsebojne pogodbe za ureditev razmerij, povezanih z etažno lastnino.

Stavba je/ni vpisana v kataster stavb.

Stavba je vpisana v zemljiško knjigo pod vložno številko [številka z.k. vložka] katastrske občine [ime občine]/

Stavba ni vpisana v zemljiško knjigo.

. člen

To pogodbo sklepajo osebe, ki zatrjuje, da so lastniki posameznih delov stavbe in da so lastninsko pravico pridobili na zakonit način.

Vsaka od pogodbenih strank si bo samostojno priskrbela vse listine, potrebne za vpis njene lastninske pravice na posameznih delih v zemljiško knjigo.

. člen

Ta pogodba se sklepa z namenom urejanja medsebojnih razmerij med etažnimi lastniki na način, ki naj vsem in vsakemu etažnemu lastniku posameznega dela zagotovi pogoje za mirno uživanje lastnine na način, ki odgovarja namenu stavbe kot celote.

Ta pogodba se sklepa tudi z namenom, da služi kot pravni temelj za nastanek etažne lastnine v skladu z določbo 108. člena SPZ. Z njo želijo etažni lastniki odpraviti pomanjkljivosti v pravni ureditvi medsebojnih razmerij. Ta pogodba služi tudi kot osnova za vpis stavbe v kataster stavb in vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo.

2 Lastninskopravna razmerja

2.1 Ustanovitev etažne lastnine

. člen

Pogodbene stranke te pogodbe se strinjajo, da se zemljiške parcele [navesti parcelne številke in katastrske občine], na katerih stoji stavba, razdelijo tako, da nastane etažna lastnina posameznih delov stavbe, zemljiške parcele pa postanejo skupni del stavbe v etažni lastnini.

2.1.1 Fizična delitev stavbe

. člen

Stavbo sestavljajo posamezni deli, ki so predmet etažne lastnine. Lastniki posameznih delov so na dan sklenitve te pogodbe pogodbene stranke. Stavbo sestavljajo naslednji posamezni deli:

1. Stanovanje številka I [številka iz katastra, če obstaja] [lastnik]
2. Poslovni prostor številka I [številka iz katastra, če obstaja] [lastnik]

Označitev posameznih delov iz prejšnjega odstavka tega člena se uporabljajo do vpisa stavbe v kataster stavb.

Posamezni deli stavb so grafično prikazani v etažnem načrtu, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe.

2.1.1.1 Posamezni deli in njihov namen

. člen

Stanovanja iz prejšnjega člena te pogodbe se lahko uporabljajo za potrebe običajnega bivanja. Stanovanja se lahko uporabljajo za namen opravljanja gospodarske dejavnosti, če tako sklenejo etažni lastniki z večino glasov po solastninskih deležih.

V primeru da se v stanovanju dovoli opravljanje gospodarske dejavnosti, se lahko opravljajo gospodarske dejavnosti, ki jih je mogoče v skladu s splošnimi predpisi opravljati v takšnem prostoru.

V poslovnih prostorih se lahko opravljajo naslednje gospodarske dejavnosti:

1. Poslovni prostor številka I – v skladu z namenom, iz katerega je bil poslovni prostor grajen oziroma v skladu z dovoljenjem, ki ga izda pristojni upravni organ.

2.1.1.2 Skupni deli

. člen

V stavbi so naslednji skupni deli:

I. Zemljišče, ki ga v naravi predstavljajo naslednje zemljiške parcele: [navedba parcel]

II. Skupni prostori, ki jih v naravi predstavljajo:

Skupni prostori so grafično prikazani v etažnem načrtu, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe.

III. Skupni gradbeni elementi, ki jih v naravi predstavljajo:

IV. Skupne instalacije, ki jih v naravi predstavljajo:

Poleg naštetih skupnih delov se v stavbi oblikujejo posebni skupni deli.

2.1.2 Določitev solastniških deležev na skupnih delih

. člen

Vsakemu posameznemu delu neločljivo pripada idealni solastninski delež na skupni delih (v nadaljevanju idealni delež). S to pogodbo se posameznim delom določijo naslednji idealni deleži:

1. Stanovanje številka I – idealni delež [ulomek]
2. Poslovni prostor številka I – idealni delež [ulomek]

2.1.3 Posebni skupni deli

. člen

V stavbi se oblikujejo posebni skupni deli, ki služijo samo nekaterim posameznim delom.

Posebni skupni del iz prejšnjega odstavka je [opis - na primer dvigalo]

S to pogodbo se na posameznemu skupnemu delu določijo naslednji idealni deleži:

1. Stanovanje številka I – idealni delež [ulomek]
2. Poslovni prostor številka I – idealni delež [ulomek]

Vse pravice in obveznosti iz solastnine na posebnem skupnem delu v celoti izvršujejo solastniki tega posebnega skupnega dela v skladu z idealnimi deleži iz prejšnjega odstavka tega člena.

2.2 Lastninska pravica na posameznih delih

2.2.1 Izvrševanje lastninske pravice

. člen

Vsak lastnik posameznega dela stavbe mora izvrševati lastninsko pravico v skladu z namenom njegovega posameznega dela na način, ki ne moti uporabe drugih posameznih delov, skupnih delov in posebnih skupnih delov stavbe.

. člen

Lastnik posameznega dela mora svoj posamezni del vzdrževati na način, ki zagotavlja, da se škodljivi vplivi iz njegovega posameznega dela ne bodo širili na druge posamezne dele, skupne dele in posebne skupne dele stavbe.

Vsa vzdrževalna dela na posameznem delu je treba izvesti na način, ki najmanj posega v druge posamezne dele, skupne dele in posebne skupne dele stavbe.

Zaradi vzdrževanja posameznega dela etažni lastnik ne sme trajno posegati v skupne dele ali posebne skupne dele stavbe, razen če to dopušča zakon ali če tako sklenejo etažni lastniki v skladu s to pogodbo. Za trajni poseg se štejejo zlasti omejevanje ali poslabšanje pogojev rabe skupnih delov, sprememba njihovega izgleda in podobno.

. člen

Lastnik posameznega dela mora v svojem posameznem delu dopustiti izvedbo del, potrebnih za vzdrževanje drugih posameznih delov, skupnih delov ali posebnih skupnih delov stavbe, če teh del ni mogoče izvesti drugače oziroma bi jih bilo mogoče izvesti samo z nesorazmernimi stroški. Pri izvedbi teh del je treba zagotoviti, da se izvedejo na način, ki najmanj moti lastnika posameznega dela.

Po izvedbi del je treba vzpostaviti prejšnje stanje posameznega dela.

Če zaradi izvedbe del iz prejšnjega odstavka lastnik posameznega dela ne more uporabljati ali je njegova uporaba bistveno otežena, ima pravico zahtevati primerno nadomestilo od lastnika drugega posameznega dela ali od ostalih solastnikov skupnih delov ali posebnih skupnih delov stavbe.

. člen

Če je ena oseba lastnik dveh ali več posameznih delov, ki jih je mogoče združiti v en posamezni del, lahko na svoje stroške izpelje postopek za združitev dveh ali več posameznih delov v en posamezni del.

Idealni solastninski delež na skupnih delih ali posebnih skupnih delih stavbe se za nov posamezni del določi kot seštevek idealnih solastniških deležev vseh posameznih delov, ki se združujejo.

Za izvedbo tega postopka lastnik ne potrebuje nobenega soglasja etažnih lastnikov.

Ob upoštevanju pogojev iz tega člena lahko lastnik posameznega dela razdeli svoj posamezni del na več posameznih delov, če vsak od teh delov izpolnjuje predpisane pogoje, da je lahko predmet etažne lastnine.

2.2.2 Posebne omejitve lastninske pravice

Tipska pogodba naj jih ne določa.

[Navedejo se posebne omejitve lastninske pravice na posameznem delu, ki presegajo okvire iz veljavne zakonodaje, kot na primer: popolna prepoved opravljanja gospodarske dejavnosti v stavbi, posebne omejitve glede na način rabe in podobno.]

2.2.3 Najemna razmerja

. člen

Lastnik posameznega dela, ki oddaja ali ki bo oddal svoj posamezni del v najem, mora najemnika seznaniti z vsebino te pogodbe in predvsem z vsemi obveznostmi in omejitvami, ki se nanašajo na uporabo posameznega dela, ki se oddaja v najem, skupnih delov in posebnih skupnih delov stavbe.

Lastnik posameznega dela iz prejšnjega odstavka mora upravnika stavbe obvestiti o sklenitvi najemne pogodbe, imenu najemnika ter številu oseb, ki bodo skupaj z najemnikom prebivali v stanovanju, in obveznostih v zvezi s skupnimi deli ali posebnimi skupnimi deli, ki jih je dolžan plačati najemnik.

Lastnik posameznega dela mora upravnika stavbe obvestiti o vsaki spremembi podatka iz prejšnjega odstavka tega člena.

2.3 Solastnina na skupnih delih

. člen

Lastniki posamezni delov izvršujejo svojo solastninsko pravico na skupnih delih in posebnih skupnih delih stavbe in prevzemajo obveznosti na njih v skladu s svojimi idealnimi solastninskimi deleži, če ta pogodba ne določa drugače.

Določbe te pogodbe, ki se nanašajo na skupne dele se smiselno uporabljajo tudi za posebne skupne dele stavbe.

. člen

Ne glede na določbo prejšnjega člena se [navedba obveznosti – na primer poraba vode na skupnem odjemnem mestu] med lastnike posamezni delov razdeli na naslednji način:

[opis načina delitve – na primer račun za vodo se deli s številom oseb, ki prebivajo v stavbi in za vsak posamezni del se obveznost določi kot zmnožek s številom oseb, ki v tem posameznem delu prebivajo].

2.3.1 Uporaba skupnih delov

. člen

Lastniki posameznih delov morajo uporabljati skupne dele v skladu z njihovim namenom in na način, ki omogoča drugim lastnikom posameznih skupnih delov enako uporabo. Pri tem je treba ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Lastnik posameznega dela mora zagotoviti, da v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena, skupne dele uporabljajo tudi druge osebe, ki uporabljajo njegov posamezni del, oziroma osebe, ki pridejo v stavbo na obisk.

Podrobnejša pravila uporabe skupnih delov v skladu s prvim odstavkom tega člena se določijo s hišnim redom.

. člen

Za škodo, ki nastane na skupnih delih, zaradi ravnanja lastnika posameznega dela v nasprotju s prejšnjim členom, odgovarja lastnik posameznega dela vsem ostalim lastnikom posameznih delov.

Lastnik posameznega dela oziroma najemnik solidarno odgovarja tudi za škodo, ki jo na skupnih delih s svojim ravnanjem v nasprotju s prejšnjim členom, povzročijo osebe, ki uporabljajo posamezni del, oziroma ki pridejo v stavbo na obisk.

. člen

Za naslednje skupne dele stavbe veljajo posebni pogoji rabe:

1. [navedba skupnega dela] – [navedba posebnega načina rabe]
2. [navedba skupnega dela] – [navedba posebnega načina rabe]

2.3.2 Vzdrževanje skupnih delov

. člen

Vzdrževanje skupnih delov stavbe je pravica in dolžnost vseh lastnikov posameznih delov. Z vzdrževanjem skupnih delov se zagotavlja takšno stanje stavbe, ki omogoča bivanje v stanovanjih in uporabo drugih prostorov za njihov namen.

3 Upravljanje skupnih delov v solastnini

3.1 Način upravljanja

. člen

Lastniki posameznih delov upravljajo s skupnimi deli v solastnini tako, da sprejemajo sklepe, o poslih, s katerimi se zagotavlja delovanje stavbe kot celote.

O poslih rednega upravljanja se odloča z večino glasov po idealnih solastninskih deležih.

O poslih, ki presegajo redno upravljanje, se odloča s soglasjem vseh lastnikov posameznih delov.

Pod pogoji, ki jih določa zakon ali ta pogodba, se lahko sprejemajo sklepi o upravljanju s skupnimi deli tudi z drugačno večino.

. člen

Lastniki posameznih delov sprejemajo sklepe o upravljanju skupnih delov z glasovanjem na zboru lastnikov ali s podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov.

Zbora lastnikov se lahko namesto lastnika udeleži tudi njegov pooblaščenec, za odločanje s podpisovanjem listine pa pooblaščenec potrebuje pisno pooblastilo.

3.1.1 Zbor lastnikov

. člen

Zbor lastnikov je sestanek lastnikov posameznih delov, namenjen sprejemanju sklepov vzvezi z upravljanjem skupnih delov.

Zbor lastnikov lahko sklepa o vsakem vprašanju, povezanim z upravljanjem stavbe.

3.1.1.1 Način sklica

. člen

Zbor lastnikov sklicuje upravnik stavbe po potrebi, vendar vsaj enkrat na leto.

Zbor lastnikov lahko skliče tudi nadzorni odbor ali lastniki posameznih delov, ki imajo skupaj najmanj petino glasov po idealnih solastninskih deležih.

. člen

Zbor lastnikov se skliče ob primernem času v skupnih prostorih stavbe. Zbor lastnikov se razen v nujnih primerih ne sme sklicati v času letnih dopustov in šolskih počitnic.

Zbor lastnikov se skliče s pisnim vabilom, ki mora vsebovati: kraj in čas zbora lastnikov, predviden dnevni red in predloge sklepov, o katerih se bo glasovalo.

Vabilo na zbor lastnikov mora biti pisno in vročeno vsem lastnikom posameznih delov v poštnem predalčniku posameznega dela. Če je posamezni del oddan v najem, se vabilo vroči lastniku posameznega dela po pošti na njegov naslov, če ta tako zahteva in o tem obvesti upravnika stavbe.

Vabilo na zbor lastnikov mora biti vročeno vsaj 14 dni pred predvidenim zborom lastnikov.

Vabilo na zbor lastnikov se obesi na oglasni deski stavbe.

3.1.1.2 Odločanje

. člen

Zbor lastnikov vodi upravnik ali lastnik posameznega dela, ki ga z večino glasov prisotnih po idealnih solastninskih deležih izvoli zbor.

Oseba, ki vodi zbor lastnikov, skrbi, da se na zboru obravnavajo vse zadeve z dnevnega reda in odloči o predlaganih sklepih.

. člen

Predlagani sklep je na zboru lastnikov sprejet, če zanj glasuje večina, predpisana z zakonom ali to pogodbo.

Če zaradi premajhnega števila glasov predlagani sklep ni sprejet, lahko večina prisotnih lastnikov posameznih delov po idealnih solastninskih deležih sprejme sklep, da se zbor lastnikov ponovi in da na ponovljeni seji zbor lastnikov o predlaganem sklepu, ki se nanaša na redno upravljanje skupnih delov stavbe, odloči z večino glasov prisotnih lastnikov posameznih delov po idealnih solastninskih deležih.

Ponovljeni zbor lastnikov mora sklicati upravnik in v pisnem vabilu posebej opozoriti, da bo glasovanje potekalo na način iz prejšnjega odstavka tega člena.

. člen

Veljavno sprejeti sklepi zbora lastnikov obvezujejo vse lastnike posameznih delov ne glede na to ali so se udeležili zbora in ne glede na to, kako so na zboru glasovali.

3.1.1.3 Zapisnik

. člen

O seji zbora lastnikov se vodi zapisnik.

Zapisnik sestavi upravnik, podpisati pa ga morata dva lastnika posameznih delov, ki jo določi zbor lastnikov z večino glasov prisotnih lastnikov po idealnih solastninskih deležih.

. člen

Zapisnik mora vsebovati najmanj podatke o kraju in času zbora lastnikov, seznam navzočih s podpisi ter predloge sklepov, o katerih se je glasovalo, in rezultate glasovanja.

. člen

Upravnik mora zapisnik vročiti vsakemu lastniku posameznega dela na način, kot se opravi sklic zbora lastnikov, ter ga objaviti na oglasni deski.

. člen

Upravnik mora hraniti podpisane zapisnike zbora lastnikov skupaj z izvodom te pogodbe.

Podpisani zapisniki zbora lastnikov se štejejo za prilogo te pogodbe.

3.1.1.4 Upravljanje s pisnim odločanjem

. člen

Oseba, upravičena za sklic zbora lastnikov, lahko namesto zbora lastnikov organizira sklepanje s podpisovanjem pisne listine.

Listina iz prejšnjega odstavka tega člena mora vsebovati dan, ko se začne glasovati s podpisovanjem listine, seznam lastnikov posameznih delov, predlog sklepa in njegovo obrazložitev ter večino, ki je potrebna za sprejem predlaganega sklepa. Lastniki posameznih delov o predlogu sklepa glasujejo tako, da podpišejo listino ob svojem imenu in pri tem navedejo datum podpisa.

Če namesto lastnika posameznega dela podpiše listino njegov pooblaščenec, oseba, ki zbira podpise od njega ob podpisu listine prevzame tudi pisno pooblastilo.

O sklepanju s pisnim odločanjem se po koncu sklepanja sestavi zapisnik, s katerim se ugotovi, ali je bil predlagani sklep sprejet ali ne. Za ta zapisnik se smiselno uporabljajo določbe te pogodbe o zapisniku zbora lastnikov.

Če v roku treh mesecev od dneva, ki je določen kot začetek glasovanja s podpisovanjem pisne listine, ni doseženo zadostno število glasov za sprejem predlaganega sklepa, lahko upravnik skliče zbor lastnikov.

Za sklic zbora lastnikov velja določba [sklic]. člena te pogodbe.

Na način iz tega odstavka ni mogoče nadomestiti obveznosti, da se enkrat letno skliče zbor lastnikov.

3.1.2 Organi zbora lastnikov

. člen

Zbor lastnikov izmed lastnikov posameznih delov izvoli nadzorni odbor. Nadzorni odbor ima 3 člane.

Člani nadzornega odbora se izvolijo za dobo dveh let in so lahko ponovno izvoljeni.

Članu nadzornega odbora preneha funkcija, če mu preneha lastninska pravica na posameznem delu.

3.1.2.1 Imenovanje

. člen

Člani nadzornega odbora se izvolijo na način, kot je s to pogodbo določen za odločanje o poslih rednega upravljanja.

3.1.2.2 Pristojnosti

. člen

Nadzorni odbor izmed svojih članov izvoli predsednika, ki sklicuje in vodi delo nadzornega odbora.

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

. člen

Nadzorni odbor ima naslednje pristojnosti:

- skupaj z upravnikom obravnava vse zadeve pomembne za upravljanje stavbe
- obravnava predloge sklepov zbora lastnikov oziroma predloge, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine
- daje mnenja upravniku na podlagi pogodbe o opravljanju upravniških storitev
- nadzoruje izvajanje te pogodbe in sprejetih sklepov o upravljanju stavbe
- opravlja druge naloge, za katere ga zadolžijo lastniki posameznih delov z veljavno sprejetimi sklepi.

. člen

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

3.2 Posli rednega upravljanja skupnih delov v solastnini

3.2.1 Posli rednega upravljanja

3.2.1.1 Določitev poslov

. člen

Za posle rednega upravljanja skupni delov stavbe se štejejo:

- vsi posli, ki se nanašajo na vzdrževanje skupni delov stavbe
- vsi posli, ki se nanašajo na obratovanje skupnih delov stavbe
- izvolitev nadzornega odbora
- imenovanje in razrešitev upravnika
- odločanje o hišnem redu
- odločanje o sklenitvi zavarovalne pogodbe za premoženjsko zavarovanje skupnih delov stavbe
- odločanje o oddaji skupnih delov v najem

3.2.1.2 Posli vzdrževanja skupnih delov

. člen

Za vzdrževanje stavbe se šteje sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za to, da se ohranjajo 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 skupnih delov se praviloma ravna po sprejetem načrtu vzdrževalni del.

3.2.1.2.1 Načrt vzdrževalnih del

. člen

Za zagotavljanje vzdrževanja stavbe lastniki posameznih delov sprejmejo načrt vzdrževanja skupnih delov.

Načrt vzdrževanja se sprejema za dobo treh let.

V načrtu vzdrževanja je treba predvideti vsa dela, potrebna za izpolnitev obveznosti po tej pogodbi, vrednost teh del ter znesek, ki ga bo predvidoma dolžan plačati vsak od lastnikov, ter način zbiranja in zagotavljanja potrebnih sredstev.

V načrtu vzdrževalnih delih se določijo majhna popravila, ki jih lahko izvede upravnik sam, če je to potrebno, ne da bi o tem sklepali lastniki posameznih delov.

Za majhna popravila iz prejšnjega odstavka tega člena se štejejo zlasti:
[menjava

3.2.1.2.1.1 Priprava načrta vzdrževalnih del

. člen

Načrt vzdrževalnih del pripravi upravnik.

3.2.1.2.1.2 Odločanje o načrtu

. člen

O načrtu vzdrževalnih del se odloča kot o poslu rednega upravljanja.

3.2.1.2.2 Nepredvidena vzdrževalna dela

. člen

Lastniki posameznih delov lahko sklepajo tudi o izvedbi vzdrževalnih del, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja, če gre za vzdrževalna dela, ki jih ob sprejemanju načrta ni bilo mogoče predvideti.

Upravnik stavbe lahko ob soglasju nadzornega odbora izvede tudi nujna vzdrževalna dela, ki niso predvidena z načrtom vzdrževanja, če bi bilo z njimi nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja za vse ali nekatere posamezne ali skupne dele stavbe ali če se s tem prepreči nastajanje večje škode.

Dela iz prejšnjega odstavka tega člena se izvedejo iz sredstev rezervnega sklada. Če to ni mogoče, pa samo v primeru, če vrednost teh del ne presega [vsota] tolarjev.

Vsota iz prejšnjega odstavka tega člena se lahko spremeni s sklepom, ki se sprejme po pravilih rednega upravljanja.

3.2.1.3 Obratovanje skupnih delov

3.2.1.3.1 Določitev poslov

. člen

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

Za posle obratovanja se šteje zlasti zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele, zagotavljanje dobav in storitev za posamezne dele večstanovanjske stavbe, če naprave večstanovanjske stavbe ne omogočajo individualnega odjema in obračuna dobav in storitev za posamezne dele, varstvo pred požarom in zagotavljanje drugih ukrepov za zaščito in reševanje, čiščenje skupnih prostorov, hišniška opravila, deratizacija in podobno.

3.2.2 Posli, ki presegajo redno upravljanje

3.2.2.1 Določitev poslov

. člen

Posli, ki presegajo redno upravljanje skupnih delov, so vsi posli, ki se na podlagi zakona in te pogodbe ne štejejo za posle rednega upravljanja.

3.2.3 Zavarovanje stavbe kot celote

3.2.3.1 Načela za opredelitev zavarovalnih rizikov

. člen

Če lastniki posameznih delov sprejmejo sklep o zavarovanju skupnih delov stavbe, pri sprejemanju sklepa določijo tudi zavarovalne rizike. Če ti riziki niso določeni, se šteje, kot da je sprejet sklep, da naj se sklene zavarovanje pred običajnimi riziki.

3.2.4 Rezervni sklad

3.2.4.1 Oblikovanje rezervnega sklada

. člen

V stavbi se za namene zagotavljanja zadostnih sredstev za vzdrževanje skupni delov stavbe oblikuje rezervni sklad.

V rezervni sklad morajo vplačevati z zakonom in podzakonskimi akti predpisana plačila vsi lastniki posameznih delov, razen tistih, ki so oproščeni plačila na podlagi posebne zakonske določbe.

Vplačila v rezervni sklad zapadejo v plačilo mesečno skupaj z drugimi obveznostmi posameznih lastnikov.

Lastnik posameznega dela v nobenem primeru nima pravice zahtevati vrnitev vplačil sredstev v rezervni sklad.

3.2.4.2 Namen porabe

. člen

Sredstva rezervnega sklada se lahko porabijo samo za izvedbo vzdrževalnih del, predvidenih v načrtu vzdrževanja, nepredvidenih vzdrževalnih del, nujnih vzdrževalnih del oziroma del, ki jih je treba opraviti na podlagi odločbe pristojnega organa.

Lastniki posameznih delov, ki po zakonu niso dolžni vplačevati v rezervni sklad, morajo sorazmerni delež izvedbe del plačati na poziv upravnika najkasneje na dan zapadlosti obveznosti izvedbe del iz prejšnjega odstavka, ki ga mora v pozivu navesti upravnik.

3.2.4.3 Dodatna vplačila

. člen

Če načrt vzdrževanja zahteva bistveno večja sredstva kot znaša vrednost sredstev zbranih v rezervnem skladu oziroma bodočih sredstev v njem, se lahko s soglasjem vseh lastnikov posameznih delov, ki so dolžni plačevati v rezervni sklad, za določen čas znesek vplačil poveča.

3.2.5 Poravnava obveznosti iz upravljanja skupnih delov stavbe

. člen

Upravnik stavbe vsakemu etažnemu lastniku izda mesečno račun za poravnavo vseh obveznosti iz naslova upravljanja skupnih delov stavbe, vplačilo v rezervni sklad in drugih stroškov, ki bremenijo lastnika posameznega dela.

Račun mora biti sestavljen pregledno in ločeno po posameznih vrstah stroškov.

. člen

Upravnik izda račun do [dne] v mesecu.

Rok za plačilo računa je [navesti rok].

3.3 Upravljanje s skupnimi deli v skupni lastnini z drugimi stavbami v etažni lastnini

3.3.1 Določitev skupnih delov v skupni lastnini

. člen

Skupni deli stavbe so tudi ločeni od zemljiških parcel (v nadaljevanju ločeni skupni deli), na katerih stoji stavba in ne pomenijo njihovega sestavnega dela. Te skupni deli so druge nepremičnine oziroma njihovi posamezni deli.

Ločeni skupni deli so:

[opisati – kot na primer hišniško stanovanje na naslovu]

Ločeni skupni deli so na podlagi zakona skupna lastnina vseh lastnikov posameznih delov

3.3.2 Smernice za upravljanje

. člen

O upravljanju ločenih skupnih delov odloča upravnik skupaj z upravniki ali lastniki drugih nepremičnin, ki so solastniki ločenih skupnih delov.

Lastniki posameznih delov v okviru rednega upravljanja dajejo upravniku navodila za odločanje o upravljanju z ločenimi skupnimi deli.

Upravnik mora upoštevati prejeta navodila in ves čas paziti na interes lastnikov posameznih delov. Pri tem mora zagotoviti, da se vse koristi in bremena iz ločenih skupnih delov porazdelijo glede na prispevek lastnikov posameznih delov pri nastanku ločenih skupnih delov.

3.3.3 Obveznosti iz ločenih skupnih delov

. člen

Vse obveznosti iz ločenih skupnih delov se v delu, ki se določi pri odločanju o upravljanju z ločenimi skupnimi deli, razdelijo med lastnike posameznih delov v skladu z njihovimi idealnimi solastninskimi deleži.

4 Upravnik stavbe v etažni lastnini

4.1 Pojem upravnika

. člen

Za zagotovitev stalnega in nemotenega upravljanja s stavbo se imenuje upravnik.

4.2 Pogoji za imenovanje upravnika

. člen

Za upravnika se lahko imenuje podjetnik posameznik ali pravna oseba, ki opravlja izvajanje upravniških storitev kot svojo gospodarsko dejavnost.

4.3 Pooblastila upravnika

. člen

Lastniki posameznih delov na upravnika prenašajo vsa pooblastila, ki jih določa zakon.

Vsi posli, ki jih upravnik sklepa pri opravljanju svojih nalog, se sklepajo v imenu in na račun lastnikov posameznih delov.

Posebej je treba opredeliti pristojnosti glede delitve stroškov in način poravnave stroškov tretjim osebam.

4.4 Elementi za sklenitev pogodbe z upravnikom

. člen

Pri sklenitvi pogodbe o sklepanju upravnških storitev je treba zagotoviti, da se upravnika zaveže:

- opravljati vse naloge s skrbnostjo dobrega upravnika in upoštevati interese lastnikov posameznih delov
- zagotoviti izvrševanje zakona, te pogodbe in vseh sklepov, ki jih veljavno sprejmejo lastniki posameznih delov
- vsaj enkrat letno poročati zboru lastnikov o svojem delu
- tekoče in brez odlašanja obveščati nadzorni odbor o vseh zadevah, pomembnih za upravljanje stavbe
- redno in tekoče pripravljati obračune vseh stroškov in vsakemu lastniku posameznega dela na njegovo zahtevo pojasniti izračun stroškov, ki jih je ta dolžan poravnati
- vložiti tožbe na plačilo stroškov proti lastnikom posameznih delov, ki svojih obveznosti plačila ne poravnajo
- pred sklenitvijo pogodb s tretjimi osebami zbrati vsaj tri ponudbe za izvedbo del, če dela opravlja več izvajalcev, ter skleniti pogodbo s ponudnikom, ki ga izbere nadzorni odbor
- uveljavljati vse zahtevke iz naslova jamčevanja za napake ali garancij proti izvajalcem del
- hraniti vso dokumentacijo, pomembno za upravljanje stavbe

4.5 Sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev

. člen

Za sklenitev pogodbe o opravljanju upravniških storitev z upravnikom je pooblaščen nadzorni odbor, ki sklene pogodbo v imenu in za račun vseh lastnikov posameznih delov.

. člen

4.6 Razrešitev upravnika

. člen

O razrešitvi upravnika se odloča na enak način kot o njegovem imenovanju.

Nadzorni odbor mora na podlagi sprejetega sklepa o razrešitvi upravnika odstopiti od pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

5 Druge določbe

5.1 Obveznosti lastnika ob prenosu lastninske pravice

. člen

Lastnik posameznega dela, ki s pravnim poslom prenese lastninsko pravico, mora o prenosu lastninske pravice obvestiti upravnika.

Lastnik iz prejšnjega odstavka tega člena mora svojega pravnega naslednika seznaniti z vsebino te pogodbe in veljavnimi sklepi zbora lastnikov, ki jo dopolnjujejo, ter ga opozoriti, da velja pogodba skupaj z vsemi sklepi tudi zanj.

5.2 Veljavnost pogodbe

. člen

Ta pogodba velja skupaj z vsemi veljavno sprejetimi sklepi glede upravljanja stavbe tudi za vse pravne naslednike lastnika posameznega dela ne glede na to, na kakšen način je novi lastnik pridobil lastninsko pravico.

5.3 Spremembe pogodbe

. člen

Spremembe te pogodbe so mogoče samo s soglasjem vseh lastnikov in v pisni obliki.

Določba prejšnjega odstavka tega člena ne velja za dopolnitve, ki so sprejete z veljavnimi sklepi pri upravljanju stavbe. Ti sklepi se štejejo za dopolnitev te pogodbe in izhajajo iz zapisnikov, ki je priloga k njej.

5.4 Vpis stavbe v kataster in zemljiško knjigo

. člen

Upravnika stavbe se pooblasti, da na podlagi te pogodbe in njenih prilog stori vse, kar je potrebno za vpis stavbe in njenih posameznih delov v kataster stavb.

Upravnika se pooblasti, da začne s postopkom vpisa stavbe v zemljiško knjigo takoj, ko so izpolnjeni pogoji za nastavitev glavnega vložka.

Ko nastopijo pogoji iz prejšnjega odstavka člena te pogodbe, mora upravnik na način, kot se skliče zbor lastnikov, lastnike posameznih delov pozvati, da naj v roku 3 mesecev predložijo listine, potrebne za vpis lastninske pravice na njihovem posameznem delu v zemljiško knjigo.

Po izteku roka iz prejšnjega odstavka upravnik ukrene vse potrebno za vložitev predloga za vpis stavbe v zemljiško knjigo in lastninsko pravico na tistih posameznih delih, za katere so lastniki predložili ustrezne listine.

Vsi stroški postopkov, potrebni za izpolnitev pogojev za vpis stavbe v kataster stavb in zemljiško knjigo, se štejejo za stroške rednega upravljanja skupnih delov.

5.5 Reševanje sporov

. člen

Za reševanje sporov iz te pogodbe je pristojno sodišče v Ljubljani.

. člen

Upravnik [ime], ki je opravljal upravniške storitve že pred sklenitvijo te pogodbe, nadaljuje z opravljanjem teh nalog tudi po njeni sklenitvi, kot da bi bil imenovan na podlagi določil te pogodbe.

. člen

Ta pogodba stopi v veljavo, ko jo podpišejo vsi lastniki posameznih delov.

. člen

Ta pogodba je sklenjena v [število posameznih delov, povečano za 6] izvodih. Vsak lastnik posameznega dela prejme po en izvod te pogodbe, en izvod je namenjen upravniku, pet izvodov pa je namenjenih za izvedbo katastrskih, zemljiškknjžnih in drugih postopkov.

SEZNAM PRILOG:

- etažni načrt
- listina s podpisi vseh lastnikov posameznih delov

**DOGOVOR MED ETAŽNIMI LASTNIKI VEČSTANOVANJSKE STAVBE O DELITVI
STROŠKOV OBRATOVANJA VEČSTANOVANJSKE STAVBE [NASLOV]**

Ta dogovor sklepajo etažni lastniki večstanovanjske stavbe z namenom, da se do sklenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih uredi način obračunavanja in plačevanja stroškov obratovanja na skupni delih večstanovanjske stavbe.

. člen

Lastniki posamezni delov izvršujejo svojo solastninsko pravico na skupnih delih in prevzemajo obveznosti na njih v skladu s svojimi idealnimi solastninskimi deleži, če ta dogovor ne določa drugače.

. člen

Ne glede na določbo prejšnjega člena se:

- poraba vode obračunava po številu oseb, ki prebivajo v posameznem delu;
- odvoz smeti obračunava po številu oseb, ki prebivajo v posameznem delu;
- stroški čiščenja in hišniških storitev obračunavajo po številu oseb, ki prebivajo v posameznem delu.

Po številu oseb, ki prebivajo v posameznem delu, se lahko obračunavajo tudi drugi obratovalni stroški za dobave ali storitve, če je narava dobave ali storitve takšna, da je odvisna od osebne porabe oseb, ki bivajo v večstanovanjski stavbi. Sklep o takšnem načinu obračunavanja sprejmejo lastniki posameznih delov z večino po idealnih solastniških deležih.

Obračun stroškov po številu oseb, ki prebivajo v posameznem delu, se opravi tako, da se znesek dobave ali storitve deli s številom vseh oseb (delež), ki prebivajo v večstanovanjski stavbi, delež za vsakega lastnika posameznega dela pa se določi tako, da se delež pomnoži s številom oseb, ki prebivajo v njegovem posameznem delu.

. člen

Lastniki posameznih delov morajo uporabljati skupne dele v skladu z njihovim namenom in na način, ki omogoča drugim lastnikom posameznih skupnih delov enako uporabo. Pri tem je treba ravnati s skrbnostjo dobrega gospodarja.

Lastnik posameznega dela mora zagotoviti, da v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena, skupne dele uporabljajo tudi druge osebe, ki uporabljajo njegov posamezni del, oziroma osebe, ki pridejo v stavbo na obisk.

. člen

Ta dogovor velja do sklenitve pogodbe o medsebojnem upravljanju, vendar največ ___ let od sklenitve.