



Atrij stanovanjska zadruga z.o.o. | Ljubljanska cesta 20, 3000 Celje
Tel.: (03) 42 63 110 | Fax: (03) 42 63 136 | E-fax: (01) 300 77 50 | sz-atrij@sioi.net | www.sz-atrij.si

POMEMBNO OBVESTILO

ETAŽNIM LASTNIKOM IN NAJEMNIKOM

ZADEVA: Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb- delitev obratovalnih stroškov

Obveščamo vas, da je dne 15.8.2009 stopil v veljavo Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (objavljen v UL RS št. 60 z dne 31.7.2009). Pravilnik natančneje določa posle upravljanja in pooblastila upravnika ter merila delitve obratovalnih stroškov v večstanovanjski stavbi.

Seznani vas želimo s pomembno novostjo, ki jo Pravilnik opredeljuje v III. poglavju; spremembe pri načinu delitve in obračunavanju stroškov ter natančno določilo na kakšen način se delijo posamezni stroški.

Določbe o delitvi obratovalnih stroškov so zavezujoče in se pričnejo uporabljati štiri mesece po objavi Pravilnika, tj. 1.12.2009.

Pravilnik v 29. členu določa, da so lastniki ali najemniki najkasneje v dveh mesecih po uveljavitvi Pravilnika, to je do **15.10.2009** na predpisanem obrazcu, ki je sestavni del Pravilnika, dolžni sporočiti število oseb, ki posamezno enoto uporabljajo. **(obrazec v prilogi)**

V vezi evidentiranja št. oseb pa je novost oziroma pomembno tudi:

- ✓ Za dejansko uporabo stanovanja se šteje, če je stanovanje zasedeno vsaj 15 dni v mesecu;
- ✓ V primeru, da je posamezna enota nezasedena, se stroški, ki se delijo po številu uporabnikov, ne obračunavajo, kar ne velja za stavbe, kjer imajo vse posamezne enote vgrajene merilne naprave za merjenje porabe vode;
- ✓ Lastnike psov se bremeni s stroški čiščenja skupnih prostorov za vsakega psa v višini polovice stroška, ki odpade na enega uporabnika;
- ✓ Če lastnik ali najemnik (uporabnik) pravočasno ne sporoči upravniku števila oseb, ki uporabljajo posamezno enoto (stanovanje) ali mu števila sploh ne sporoči, mora upravnik upoštevati, kot da to enoto uporablja dvakrat toliko oseb, kot se šteje za primerno po 14. Členu Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem;
- ✓ V primeru spremembe (odjave osebe) uporabnik priloži tudi ustrezne dokazne listine, kot npr. potrdilo o odjavi stalnega bivališča ali spremembi bivališča, dokazilo o daljši odsotnosti zaradi službenih, šolskih ali študijskih obveznosti, zdravljenja, izpisek iz rojstne matične knjige ali druga ustrezna dokazila.
- ✓ Lastnik ali najemnik mora vse morebitne spremembe števila uporabnikov sporočiti upravniku najkasneje v roku 15 dni po nastali spremembi. Upravnik upošteva vsako nastalo spremembo pri prvem naslednjem obračunskem obdobju. Za verodostojnost podatka se jamči s podpisom.
- ✓ Upravnik na podlagi prejetih sporočil o uporabnikih posameznih enot sestavi seznam posameznih enot s številom uporabnikov brez navedbe osebnih podatkov in ga obesi na oglasni deski.
- ✓ Uporabnik, ki prebiva v stavbi, lahko pisno opozori upravnika o večjem številu uporabnikov posamezne enote kot jih je lastnik ali najemnik te enote sporočil. V tem primeru upravnik pozove lastnika ali najemnika, navedenega v pisnem opozorilu, k pojasnitvi in tako ugotovi dejansko stanje.



Za področje upravljanja z nekretnimi in posestništvu v povezavi z nepremičninami.



Atrij stanovanjska zadruga z.o.o. | Ljubljanska cesta 20, 3000 Celje
Tel.: (03) 42 63 110 | Fax: (03) 42 63 136 | E-fax: (01) 300 77 50 | sz-atrij@siol.net | www.sz-atrij.si

Kot je že zgoraj opisano, ima opustitev obveznosti lastnika ali najemnika glede sporočanja števila oseb za posledico, da upravnik obratovalne stroške, ki se delijo glede na število oseb, obračunava kot da posamezno enoto uporablja dvakrat toliko oseb, kot se šteje za primerno skladno s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. (prikaz v tabeli)

Površina stanovanja	Število oseb za obračun
Od 20 m ² do 30 m ²	2
nad 30 m ² do 45 m ²	4
nad 45 m ² do 55 m ²	6
nad 55 m ² do 65 m ²	8
nad 65 m ² do 75 m ²	10
Nad 75 m ² do 85 m ²	12
Vsakih nadaljnjih 6 m ²	2

V skladu z novim Pravilnikom so opredeljeni naslednji obratovalni stroški, ki se delijo po številu uporabnikov:

- poraba vode in kanalščina,
- poraba energije za pripravo tople vode,
- odvoz odpadkov, najema zabojnikov za odpadke ter drugi komunalni stroški,
- čiščenje skupnih prostorov in
- stroški čiščenja kanalizacije in praznjenja septičnih jam.

Zaradi pravočasne vzpostavitve evidence vas prosimo, da izpolnjen obrazec posredujete na naš naslov osebno ali po pošti (Atrij stanovanjska zadruga z.o.o., Ljubljanska cesta 20, 3000 Celje) ali po faxu (01/300 77 50) ali po e pošti (info@sz-atrij.si) in sicer najkasneje do četrтка, 15.10.2009.

Obrazec za prijavo števila ali spremembe števila uporabnikov posamezne enote in Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb je objavljen na naši spletni strani: www.sz-atrij.si

Hkrati vas seznanjamo, da smo zaradi nekaterih določil Pravilnika, ki posegajo v dogovore in sklenjene Pogodbe o medsebojnih razmerjih zaprosili za stališče pristojno Ministrstvo in vas bomo o dodatnih pojasnilih sprotno obveščali.

S spoštovanjem !

ATRIJ stanovanjska zadruga z.o.o. Celje



ATRIJ
stanovanjska
zadruga z.o.o.

Celje, september 2009



Za področje upravljanja z nepremičninami
in posredništvo v prometu z nepremičninami.

števila reg. vpisa: SRG 2008/28319 | matična številka: 51855480 | davčna številka: 90417747