

Vsem hišnim svetom in zborom stanovalcev hiš v družbenem upravljanju na območju občine Ljubljana Center

Program potreb investicijskih del del za leto 1977

Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. list SRS št. 37/74) določa v 12. členu, da so hišni sveti — zbori stanovalcev dolžni do konca leta predložiti stanovanjski skupnosti za prihodnje leto program potreb za investicijsko vzdrževanje hiše ter skupnih delov in naprav.

V tej zvezi prosimo vse hišne svete, zbere stanovalcev, da takoj pristopijo k izdelavi investicijskega programa hiše in to za tista dela, ki niso bila upoštevana v letnem programu za leto 1976.

Izdelan program je potrebno prikazati tako, da so v I. delu zajeta vsa predvidena nujna dela, v drugem delu pa določiti katera dela naj imajo prednost, pri vsklajevanju celotnega programa v krajevni skupnosti in, ki jih ni moč odlagati ali črtati iz programa za leto 1977.

Hišni sveti morajo pred sestavo investicijskega programa vedeti, katera dela spadajo kot investicijska dela in kaj spada v tekoče vzdrževanje oziroma obratovanje. Torej tista dela, ki se štejejo za tekoča in, ki jih bo HS opravil sam s svojimi sredstvi (20 in

10 odstotkov) ni potrebno vnašati v investicijski program potreb za leto 1977.

Prav gotovo bodo hišni sveti pri sestavi programa — planiranju imeli težave, kjer so hiše v mešani lastnini. V tej zvezi predlagamo, da k sestavi programa povabite etažne lastnike, in z njimi dogovorite planirana dela in tudi program, ki ga lastnoročno podpisujejo. Verjetno bomo samo na ta način dosegli, da bomo planirali v hiši res najnujnejša dela in se kasneje izognili negativnim posledicam, da ne moremo realizirati programov zaradi nedanega soglasja pri participaciji stroškov, čeravno so dela že odobrena.

V kolikor ETL ne soglaša s predlogom programa ni s tem rečeno, da HS programa ne napravi. Če bo ETL odklonil podpis naj HS da svojo pripombo, zakaj je prišlo do odklonitve.

Vse programe je potrebno izdelati v 2. izvodih in poslati 1 izvod vaši Krajevni skupnosti (zbor stanovalcev v KS), 1 izvod pa direktno na samoupravno stanovanjsko skupnost občine Ljubljana Center — Gregorčičeva 7.

Za vse informacije se obračajte na sektor STAN-INVESTA — Center tel. 311-784 na rajonske tehnike in na svojo Krajevno skupnost.

Spodnji obrazec bo v naslednjih dnevih dostavljen vsakemu HS.

PREDLOG PROGRAMA POTREB INVESTICIJSKO VZDRŽEVALNIH DEL ZA LETO 1977

Za objekt: zgrajen:

Hišni svet:

Krajevna skupnost:

Popis del	Mera	Količina	Podrobnejši opis
1 STREHE zareznik bobrovec eternit — salonit pohodna ravna streha nepohodna ravna streha	m ²		
2 KLEPARSKA DELA pločevinasta streha žlebovi odtočne cevi obrobe snegolov	m ² m'		
3 PLESKANJE PLOČEVINE pločevinaste strehe žlebovi odtočne cevi obrobe snegolov	m ² m'		
4 PREZIDAVA DIMNIKOV	m ³		
5 OBNOVA FASADE enostavna delno razgibana razgibana	m ²		
6 MIZARSKI IZDELKI nova okna nova vrata nova okenska krila nova vratna krila popravilo oken	kom		Opomba: stanovalec
7 PLESKANJE okna na fasadi vrata na fasadi leseni opaži balkonske ograje	m ²		
8 OBNOVA PODOV ladijski parket plastika beton terazzo keramika	m ²		Opomba: stanovalec

Popis del	Mera	Količina	Podrobnejši opis
9 OBNOVA HIDROIZOLACIJE stene tla	m ²		
10 OBNOVA VODOINSTALACIJS vodovod vertikalne odt. cev LTŽ priključek na kanalizacijo	m' m'		
11 OJAČITEV ELEKTRO INSTALACIJE ostalo			Opomba: zahtevek elektro Ljubljane – predračun
12 OBNOVA PLINSKE INSTALACIJE			
13 HIDROFORJI			
14 CENTRALNA KURJAVA priključna postaja remont zamenjava radiatorji kotlovice popravilo zamenjava	kom		
15 DVIGALA remont zamenjava	štev.		Opomba: predračun
16 OBNOVA DRVARNIC			
17 OBNOVA STREŠNE KONSTRUKCIJE novo letovanje	m ²		
18 SKUPNA ANTENA			
19 OSTALO			

Sprejet na zboru stanovalcev dne

Ljubljana, dne 1976

HS: PREDSEDNIK

Objavljamo tudi osnutek pogodbe med SSS in ETL ter prosimo, da event. pripombe posredujete na naš naslov do konca septembra t. l.

OSNUTEK

POGODBENI STRANI:

1. SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST

OBCINE _____

ki jo zastopa predsednik skupščine _____

(v nadaljnjem besedilu: Stanovanjska skupnost) in _____

2. _____ (priimek in ime)

_____ lastnik stanovanja (rojen, dne) kot posameznega dela stanovanjske hiše _____

(v nadaljnjem besedilu: lastnik)

skleneta na podlagi 19. in 21. člena Zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. list SRS, 37/74) in 12. člena Zakona o pravicah na delih stavb (Ur. list SRS, 19/76) naslednjo

POGODBO

o plačilu prispevka k stroškom za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše, stroškom za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in stroškom za upravljanje sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

I. SPLOŠNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

1. Da je stanovanjska hiša _____

v upravljanju stanovanjske skupnosti v smislu Zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. list SRS, št. 37/74);

2. da je _____

lastnik stanovanja v stanovanjski hiši _____

sestoječega iz _____

v izmeri _____ kvadratnih metrov;

3. da lastnik dokazuje svoje lastništvo z listino in

sicer _____

št. _____

z dne _____

veljavnost od _____

dalje, ki je sestavni del te pogodbe (kot npr.: sklep sodišča, izpisek iz zemljiške knjige, kupoprodajna pogodba, menjalna pogodba itd.)

4. da je na podlagi zapisnika o ugotovitvi vrednosti

stanovanja, stanovanje lastnika točkovano s _____ točkami in da znaša revalorizirana vrednost zgradbe _____ din, od katere predstavlja stanovanje lastnika _____ odstotkov vrednosti zgradbe.

2. člen

Pogodbeni stranki nadalje ugotavljata, da ima hiša za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav in za investicijsko vzdrževanje in upravljanje le tista sredstva, ki jih zbere iz dela stanarin in iz prispevkov, ki jih plačujejo lastniki stanovanj ter da se v hiši lahko opravijo le tista vzdrževalna dela, za katera ima hiša zagotovljena sredstva.

3. člen

Lastnik stanovanja ima glede upravljanja in vzdrževanja stavbe v kateri ima etažno lastnino ter glede investicijskega in tekočega vzdrževanja svojega posameznega dela stavbe pravice in dolžnosti, kakor jih določajo zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, zakon o stanovanjskih razmerjih, zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih in ta pogodba.

4. člen

Lastnik stanovanja plačuje prispevek k stroškom za investicijsko vzdrževanje skupnih delov in naprav stanovanjske hiše od osnove predvidene z letnim programom vzdrževalnih del in finančnim načrtom, ki ga sprejme zbor stanovalcev in potrdi skupščina stanovanjskih skupnosti. Prispevek k stroškom za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav ter prispevek k stroškom upravljanja pa od enake osnove in v enaki višini kot imetniki stanovanjske pravice za najemna stanovanja v družbeni lastnini, to je v določenem odstotku od stanarine, določene po posebnih predpisih.

II. INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE

5. člen

VARIANTA 1

Stanovanjska skupnost in lastnik stanovanja se s to pogodbo dogovorita, da bo lastnik plačeval brezobrestno akontacijo na stroške predvidene v predračunu in finančnem načrtu v znesku din

mesečno od dalje. Lastnik se zaveže plačevati znesek iz 1. odstavka tega člena stanovanjski skupnosti mesečno v naprej, in

sicer najkasneje do v mesecu,

na račun številka

Če vplačani zneski iz 1. odstavka t. čl. ne krijejo s predračunom določene višine stroškov, se lastnik zaveže plačati eventualno razliko do njegovega soraz-

mernega dela stroškov najkasneje v

. dneh pred začetkom izvajanja del. Obveznost plačila akontacij preneha po izvršitvi del.

VARIANTA 2

Lastnik se zaveže plačati sorazmerni del stroškov, ki po predračunu za določena dela odpadejo nanj najkasneje v 30 dneh pred pričetkom izvajanja del stanovanjski skupnosti na tekoči račun številka

.

6. člen

Sredstva, ki jih lastnik vplača kot akontacijo za kritje stroškov investicijskega vzdrževanja in druga sredstva, ki jih lastnik vplača za investicijsko vzdrževanje vodi stanovanjska skupnost na posebnem kontu.

Stanovanjska skupnost se zaveže obveščati lastnika o vsaki spremembi na njegovem kontu, na katerem se zbirajo sredstva akontacij za investicijsko vzdrževanje.

7. člen

Stanovanjska skupnost bo uporabila sredstva za investicijsko vzdrževanje samo za dela, ki so določena v letnem programu in finančnem načrtu, ter za dela, ki sicer niso zajeta v letnem programu in finančnem načrtu, če nastopi potreba, da se jih izvede zaradi nepredvidenih okoliščin, na katere stanovalci niso mogli vplivati, da se z njimi zagotovi varnost hiše in stanovalcev ter normalna raba in delovanje skupnih naprav v njej.

8. člen

Stanovanjska skupnost se zaveže v dneih po dokončanju del narediti obračun dejanskih stroškov.

Če se izkaže, da so dejanski stroški po končnem obračunu manjši od dejansko vplačanih zneskov, se stanovanjska skupnost zaveže preveč plačani znesek vrniti v dneih po sprejetem končnem obračunu stroškov.

III. TEKOČE VZDRŽEVANJE

9. člen

Lastnik stanovanja plačuje za stroške tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav po tej pogodbi stanovanjski skupnosti mesečni prispevek od
dalje.

Prispevek je določen na podlagi sklepa skupščine stanovanjske skupnosti z dne

po katerem lastnik prispeva sredstva za tekoče vzdrževanje po enaki osnovi in v enaki višini kot imetniki stanovanjske pravice, to je odstotkov od stanarine za enakovredno stanovanje v družbeni lastnini.

10. člen

Lastnik je dolžan plačati znesek iz 1. odstavka 9. člena te pogodbe mesečno v naprej in sicer do v mesecu.

11. člen

Stanovanjska skupnost se zaveže sredstva za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, ki jih vplača lastnik stanovanja,
. nakazovati

VARIANTA 1:

Na žiro račun hišnega sveta št.

VARIANTA 2:

na interni žiro račun hišnega sveta pri stanovanjski skupnosti.

Stanovanjska skupnost se zaveže hišni svet

. mesečno obveščati o stanju sredstev na internem žiro računu.

IV. UPRAVLJANJE

12. člen

Stroške upravljanja stanovanjskih hiš v družbeni lastnini ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši je dolžan lastnik plačati po enaki osnovi in v enaki višini, kot je določeno po sklepu skupščine stanovanjske skupnosti za imetnike stanovanjske pravice na stanovanjih v družbeni lastnini.

Stroške iz prejšnjega odstavka je lastnik dolžan plačevati mesečno vnaprej, najkasneje do dne v mesecu stanovanjski skupnosti na račun št.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

Lastnik se zaveže, da bo javil stanovanjski skupnosti vsako spremembo glede lastništva stanovanja v roku 1. meseca od prodaje oziroma drugačne odtujitve stanovanja ter v istem roku poravnal vse obveznosti, ki bi izvirale iz naslova te pogodbe.

14. člen

Za lastnika, ki se vseli v novo, nenaseljeno stanovanjsko hišo ne nastopi obveznost plačevanja prispevka k stroškom za investicijsko vzdrževanje pred potekom garancijske dobe za stanovanjsko hišo. Zahtevke za uveljavitev popravil, ki izvirajo iz garancije za stanovanje, uveljavlja lastnik stanovanja sam, za skupne dele in naprave hiše pa hišni svet po pooblastilu zbora stanovalcev.

15. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se ta pogodba ustrezno spremeni ali dopolni, če pride do spremembe predpisov na katerih temelji ta pogodba.

16. člen

Pogodba je sklenjena za nedoločen čas in stopi v veljavo z dnem, ko jo podpišeta pogodbeni stranki. Eventuelne spore iz te pogodbe bo reševalo samoupravno sodišče pri stanovanjski skupnosti, do njegove ustanovitve pa pristojno sodišče.

17. člen

Pogodba je sestavljena v 4 enakih izvodih, od katerih prejme stanovanjska skupnost 2 izvoda, lastnik 1 izvod in hišni svet 1 izvod.

Datum:

Štev.:

Lastnik stanovanja

Samoupravna stanovanjska skupnost