

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 (v nadaljevanju SZ-1) so spodaj podpisani etažni lastniki stanovanjsko – poslovnega objekta Koprška vrata, na naslovu Ferrarska ulica 16, v Kopru sklenili naslednjo

P O G O D B O

O MEDSEBOJNIH RAZMERJIH

Etažni lastniki stavbe (v nadaljevanju: etažni lastniki) ugotavljajo, da so po SPZ in SZ-1 dolžni skleniti pogodbo, s katero uredijo način upravljanja in rabe večstanovanjske stavbe. Etažni lastniki s svojimi podpisi potrjujejo, da so seznanjeni z vsebino pogodbe in se z njo v celoti strinjajo.

1. člen

Predmet pogodbe

S to pogodbo etažni lastniki z namenom urejanja medsebojnih razmerij in zagotavljanja pogojev za mirno uživanje lastnine na način, ki odgovarja namenu stavbe kot celote, dogovorijo pravice in obveznosti etažnih lastnikov ter njihove medsebojne odnose in razmerja.

Če ta pogodba posameznih vprašanj ne ureja posebej in/ali drugače, se zanje neposredno uporabljajo določbe SPZ in SZ-1 ter drugih ustreznih predpisov.

2. člen

Vsebina pogodbe

S to pogodbo etažni lastniki urejajo zlasti:

a/ lastninskopravna razmerja na stavbi, to je pravice in obveznosti etažnih lastnikov v zvezi s/z:

- posameznimi deli stavbe,
- skupnimi deli stavbe,
- posebnimi skupnimi deli stavbe,
- opravljanjem dejavnosti v posameznem delu stavbe in
- dajanjem posameznih delov stavbe v najem;

b/ upravljanje stavbe in skupnih delov stavbe, ki obsega predvsem:

- posle rednega upravljanja in posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja,
- odločanje etažnih lastnikov na zboru etažnih lastnikov oziroma s podpisovanjem listine,
- opredelitev večine, potrebne za sprejem odločitve etažnih lastnikov,
- oblikovanje in pristojnosti nadzornega organa,
- imenovanje, pristojnosti in pooblastila upravnika stavbe;

c/ stroške upravljanja in v zvezi s temi:

- opredelitev stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažne lastnike,
- način zbiranja, delitve in plačevanja stroškov,
- priprava in sprejem načrta vzdrževalnih del;

d/ rezervni sklad:

- oblikovanje,
- status,
- upravljanje,
- vplačevanje in koriščenje sredstev.

3. člen

Stavba v etažni lastnini

Stavba je vpisana v zemljiško knjigo pri Okrajnem sodišču v KOPRU, stoječa na zemljiških parcelah z ID znaki: parcela 2605 1570/110, parcela 2605 1570/107, parcela 2605 1570/120 in parcela 2605 1570/121, vse k.o. 2605 KOPER, na katerem stoji objekt z ID znakom: stavba 2605 - 2070. ZK izpiski za zemljiške parcele in stavbo ter izpiski iz katastra stavb so samostojni dokumenti in se lahko uporabijo kot priloge k tej pogodbi.

4. člen

Posamezni deli stavbe

Stanovanja in poslovni prostori, ki so posamezni deli stavbe v etažni lastnini (v nadaljevanju: posamezni deli) so opredeljeni v **Prilogi 1**, ki je priloga in sestavni del te pogodbe. **Priloga 1** vsebuje seznam vseh etažnih lastnikov na dan sklenitve pogodbe o medsebojnih odnosih.

5. člen

Izvrševanje in omejitve lastninske pravice na posameznih delih stavbe

1. Etažni lastnik sme oziroma mora, med drugim:
 - lastninsko pravico na posameznem delu stavbe izvrševati na način, ki najmanj moti etažne lastnike drugih posameznih delov in skupno rabo skupnih delov stavbe;
 - brez soglasja ostalih etažnih lastnikov opraviti vzdrževalna dela, spremembe in izboljšave v svojem posameznem delu /izvedbena dela/, če to ne pomeni poslabšanja za kakšen drug posamezni del ali skupne dele stavbe in ne spreminja zunanjega videza stavbe;
 - pridobiti soglasje vseh etažnih lastnikov za izvedbena dela, če izvedbena dela pomenijo poslabšanje za kak drugi posamezni del ali za skupne dele stavbe ali če pomenijo spremembo videza stavbe;
 - spoštovati temeljna pravila sosedskega sožitja, določena s to pogodbo, hišnim redom oziroma z drugim splošnim aktom oziroma sklepom, ki ga sprejmejo etažni lastniki;
 - v primernem času zagotoviti popravila v svojem posameznem delu, če je to potrebno, da se odvrne škoda, ki se povzroča drugim delom stavbe;
 - dovoliti vstop v svoj posamezni del, da se lahko opravijo popravila in izboljšave na skupnih delih, ki jih drugače ni mogoče opraviti ali pa jih je mogoče opraviti le z nesorazmernimi stroški;
 - upravniku ali drugim etažnim lastnikom posredovati podatke in/ali jim omogočiti vpogled v vse listine, ki so potrebne za upravljanje skupnih delov;
 - pred začetkom izvajanja vzdrževalnih del pridobiti soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, če taka dela v posameznem delu etažnega lastnika pomenijo tudi vzdrževalni poseg v/na skupne dele;
 - upravnika stavbe obvestiti o spremembi lastninske pravice in mu predložiti kopijo dokumenta, iz katerega so razvidni vsi podatki o spremembi lastništva in o novem lastniku, takoj, a najkasneje v 30 dneh od dneva, ko ima pridobitelj pravico predlagati vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo;
 - obvestiti upravnika stavbe o sklenitvi in spremembi najemne pogodbe oziroma podnajemne pogodbe;
 - pridobiti soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev, za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu posameznega dela stavbe;
 - zagotoviti zavarovanje ali prispevati sredstva za skupno zavarovanje skupnih delov stavbe.
2. Etažni lastniki s podpisom te pogodbe potrjujejo seznanitev s Smernicami za uporabo stavbe, ki predstavlja **Prilogo 4** k tej pogodbi, in se jih zavezujejo brezpogojno upoštevati.

6. člen

Popravila in izboljšave v posameznem delu

Popravila oziroma izboljšave iz 5. člena te pogodbe se morajo opraviti v najkrajšem možnem času in z motnjami, ki najmanj prizadenejo etažnega lastnika. Etažni lastnik mora biti v primernem roku obveščen o nameranih posegih.

Za primeren čas iz pete alineje 5. člena se šteje čas, ki je določen v skladu s splošnimi pravili, ki urejajo odškodninsko odgovornost, praviloma pa ni daljši od 5 dni.

O posegih iz šeste alineje 5. člena mora biti etažni lastnik pravočasno obveščen. Če etažni lastnik kljub pravočasnemu obvestilu ne dovoli vstopa v svoj posamezni del, lahko upravnik in ostali etažni lastniki predlagajo, naj o tem odloči sodišče.

Dela po osmi alineji 5. člena morajo biti opravljena v skladu s predpisi o graditvi objektov, med izvajanjem del pa mora etažni lastnik omogočiti strokovni nadzor.

Upravnik ali katerikoli etažni lastniki lahko zahteva, da se preneha z izvajanjem del ali da se odstranijo spremembe, ki so nastale v nasprotju z določbami zakona.

Etažni lastnik mora pred pričetkom del po 5. členu o delih in predvidenem času trajanja del obvestiti upravnika pisno, ostale etažne lastnike pa z obvestilom na oglasni deski.

7. člen

Opravljanje dejavnosti v posameznem delu stavbe

Etažni lastnik lahko v svojem posameznem delu opravlja dovoljeno dejavnost, če izpolnjuje predpisane pogoje za opravljanje te dejavnosti. Etažni lastnik, ki želi svoj posamezni del uporabljati za novo dejavnost ali spremeniti svojo dejavnost, mora pridobiti pisno soglasje ostalih etažnih lastnikov skladno z enajsto alinejo 5. člena te pogodbe. Soglasje po tem odstavku lahko etažni lastnik pridobi tako, da najprej predlaga vprašanje kot točko dnevnega reda na seji zбора etažnih lastnikov, na kateri obrazloži svoj predlog.

Ostali lastniki takoj opredelijo morebitne posebne pogoje, ki so vezani na priključitev in rabo skupnih delov in naprav ter s tem morebitno spremenjen delilnik vzdrževalnih in obratovalnih stroškov v stavbi ter podajo rokovno in terminsko opredeljen čas poslovanja dejavnosti.

Etažni lastnik nato pridobi soglasje posameznih etažnih lastnikov z zbiranjem podpisov pri posameznem etažnem lastniku ali s podpisom na zboru etažnih lastnikov.

Etažni lastniki, ki podpišejo soglasje – listino brez upoštevanja in navedbe posebnih pogojev – solidarno odgovarjajo in nosijo morebitne povečane stroške.

Določbe tega člena veljajo smiselno tudi za najemnika /podnajemnika/ prostora, ki mora pridobiti tudi pisno dovoljenje etažnega lastnika.

8. 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.

Etažni lastnik, ki sam uporablja posamezni del, ali najemnik, solidarno s povzročitelji škode odgovarja za škodo, ki jo na drugih posameznih delih ali skupnih delih povzročajo osebe, ki pridejo v stavbo s poslovnim namenom, povabilom oziroma pozivom tega etažnega lastnika ali najemnika ali oseb, ki delajo v posameznih poslovnih prostorih.

9. člen

Skupni deli

Skupni deli stavb so tisti deli posameznih stavb, ki so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov.

Solastniški deleži na skupnih delih stavb so opredeljeni v **Prilogi 2**, in sicer predstavljajo po točkah:

1. skupni deli – ZEMLJIŠČA na katerih stoji stavba;
2. skupni deli – PROSTORI.

Priloga 2 je sestavni del te pogodbe.

Skupni deli stavbe iz **Priloge 2** iz drugega odstavka tega člena so solastnina etažnih lastnikov vseh posameznih delov stavbe, kot je razvidno iz navedenih prilog. Pravice in obveznosti etažnih lastnikov na skupnih delih so sorazmerne z opredeljenimi solastniškimi deleži. Skupne dele stavbe mora vsak etažni lastnik uporabljati v skladu z njihovo naravo in namenom, na način, ki ne omejuje drugih etažnih lastnikov ter v skladu z morebitnimi posebnimi pogoji in na poseben način, ko so ga etažni lastniki opredelili za posamezen skupni del v tej pogodbi ali hišnem redu stavbe.

10. člen

Skupni del v solastnini etažnih lastnikov je tudi zemljišče z ID znakom: parcela 1570/121, ki v naravi predstavlja vrt, ki ga bo uporabljal vsakokratni etažni lastnik poslovnega prostora (gostinskega lokala) z ID znakom: del stavbe 2605-2070-21, za namen svoje dejavnosti, skladno s pridobljenim obratovalnim dovoljenjem.

Etažni lastniki s svojimi podpisi te pogodbe potrjujejo, da so seznanjeni z namenom uporabe zemljišča z ID znakom: parcela 1570/121 in se z brezplačno uporabo za namen dejavnosti iz prejšnjega odstavka tega člena izrecno strinjajo ter v zvezi s tem zoper vsakokratnega etažnega lastnika poslovnega prostora (gostinskega lokala) z ID znakom: del stavbe 2605-2070-21 ne bodo uveljavljali nobenih zahtevkov.

Skupni deli po tem členu so namenjeni skupni rabi vseh etažnih lastnikov posamezne stavbe, deleži pa so razvidni iz **Priloge 1**.

11. člen
Lastništvo skupnih delov

Priloga 2 je izdelana na osnovi etažnega načrta, deleži so vpisani v zemljiški knjigi in pripadajo vsakokratnemu etažnemu lastniku posameznih delov stavb.

12. člen
Kriteriji za določitev solastniških deležev etažnih lastnikov na skupnih delih stavbe

Solastniški deleži etažnih lastnikov stavbe na skupnih delih stavbe se določijo ob upoštevanju kriterija, po katerem se solastniški delež vsakega etažnega lastnika na skupnih delih, glede na površino posameznega dela v etažni lastnini v razmerju do skupne površine vseh posameznih delov v etažni lastnini.

Solastniški deleži etažnih lastnikov so razvidni iz **Priloge 1**, ki je kot priloga sestavni del te pogodbe.

13. člen
Razpolaganje s solastniškimi deleži na skupnih delih stavbe

Etažni lastnik ne more samostojno razpolagati s svojim solastniškim deležem na skupnih delih stavbe, temveč le skupaj z vsemi etažnimi lastniki stavbe.

Solastniški delež etažnega lastnika posameznega dela stavbe na delu stavbe iz prejšnjega odstavka preide na novega lastnika posameznega dela stavbe skupaj s prenosom lastninske pravice na posameznem delu stavbe.

14. člen
Posebni skupni deli stavbe

Posebni skupni delov stavbe stanovanjsko-poslovni objekt Koprška vrata nima.

Etažni lastniki lahko posamezne skupne dele stavbe s sklepi preoblikujejo v posebne skupne dele. Posebni skupni deli stavbe postanejo solastnina etažnih lastnikov posameznih delov stavbe, katerim služijo. Preoblikovanje skupnih delov stavbe v posebne dele stavbe se lahko izvaja samo ob popolnem (100%) soglasju vseh solastnikov stavbe. Posebne skupne dele stavbe morajo etažni lastniki, njihovi solastniki, uporabljati v skladu z njihovo naravo in namenom ter v skladu s posebnimi pogoji in načini, ki so jih njihovi solastniki opredelili v sporazumu med solastniki posameznega posebnega skupnega dela oziroma v skladu z morebitnimi sklepi etažnih lastnikov skupnih delov ob preoblikovanju v posebni skupni del stavbe.

Posebni skupni deli stavbe imajo status skupnega dela.

15. člen

Etažni lastniki – solastniki posebnega skupnega dela, morajo zagotoviti upravljanje posebnega skupnega dela pod pogoji in na način, ki je v skladu z določilom 18. člena in nadaljnjih te pogodbe ter določen v sporazumu med solastniki posameznega posebnega skupnega dela.

Solastniki posameznega posebnega skupnega dela v sporazumu iz prvega odstavka tega člena predvsem določijo, da morajo uporabljati in upravljati poseben skupni del tako, da:

- ga uporabljajo samo za namen, za katerega je bil v njihovo korist oblikovan,
- zagotavljajo sredstva za redno upravljanje posebnega skupnega dela in sredstva za upravljanje, ki presegajo redno upravljanje,
- posebni skupni del varujejo pred posegi tretjih.

Solastniki posebnih skupnih delov so se v sporazumih iz prvega odstavka tega člena dogovorili, da pisno pooblastijo upravnika stavbe, da v njihovem imenu in za njihov račun upravljanja tudi posamezne posebne skupne dele.

16. člen
Najemniki in podnajemniki posameznih delov stavbe

Etažni lastnik lahko odda posamezni del stavbe za namen bivanja ali namen počitniške dejavnosti.

1. Oddajanje posameznega dela stavbe za namen bivanja

Etažni lastnik lahko odda posamezni del v najem s sklenitvijo pisne najemne pogodbe. S soglasjem etažnega lastnika lahko najemnik odda posamezni del v podnajem s pisno pogodbo.

S to pogodbo iz prvega odstavka tega člena lahko etažni lastnik prenese na najemnika izvrševanje pravic, ki jih ima kot etažni lastnik.

V razmerju do drugih etažnih lastnikov stavbe nastopa najemnik kot zastopnik etažnega lastnika, če ima za to izrecno pisno pooblastilo etažnega lastnika, ki je o tem obvestil upravnika.

Glede rabe posameznega dela in skupnih delov stavbe ima najemnik enake pravice in dolžnosti kot etažni lastnik.

2. Oddajanje posameznega dela stavbe za namen počitniške dejavnosti

Etažni lastnik lahko odda posamezni del stavbe tudi za namen počitniške dejavnosti. Ta določba velja za oddajanje posameznega dela stavbe za kratkoročno obdobje, ki se oddaja preko airbnb in drugih oblik oglaševanja.

Etažni lastniki si s podpisom te pogodbe podeljujejo soglasje za oddajo posameznega dela stavbe za namen počitniške dejavnosti, vključujoč soglasje etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropovi mejijo na posamezni del stavbe, ki se bo oddajala.

17. člen

Notifikacijska dolžnost etažnega lastnika

Etažni lastnik mora upravnika stavbe takoj obvestiti o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe ter mu sporočiti ime, dejavnost in polni naslov najemnika. Obvestiti ga mora tudi o obsegu prenosa pooblastil glede izvrševanja pravic etažnega lastnika na najemnika, načinu plačevanja obratovalnih stroškov in načinu plačevanja terjatev iz naslova ostalih stroškov upravljanja.

Do trenutka, ko upravnik prejme obvestilo etažnega lastnika iz prejšnjega odstavka, je etažni lastnik dolžnik vseh terjatev iz naslova upravljanja stavbe.

18. člen

Upravljanje stavbe in skupnih delov

Upravljanje je sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti stavbe. Etažni lastniki odločajo o poslih rednega upravljanja in o poslih, ki presegajo okvir rednega upravljanja.

19. člen

Posli rednega upravljanja

Za posle rednega upravljanja se štejejo zlasti posli obratovanja in vzdrževanja stavbe, določitev oz. razrešitev upravnika in nadzornega odbora, oddajanje skupnih delov stavbe v najem, vgradnja dodatnih delilnikov, merilnikov ali odštevalnih števecov, ki omogočajo posredno določanje deležev za porabljeno toploto, toplo in hladno vodo v posamezni obračunski enoti v skladu s posebnim pravilnikom.

20. člen

Obratovanje stavb

Obratovanje stavb je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni za zagotavljanje pogojev za bivanje in osnovni namen posameznih stavb kot celote ter za uporabo skupnih delov stavbe. Za posle obratovanja se šteje zlasti zagotavljanje dobav in storitev za skupne dele ter za posamezne dele stavbe, če naprave 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.

21. člen

Vzdrževanje stavb

Vzdrževanje posameznih stavb je sklepanje in izvrševanje poslov, ki so potrebni zato, da se ohranjajo pogoji za bivanje in osnovni namen posamezne stavbe kot celote. Za vzdrževanje se šteje izvedba vseh del v skladu s predpisi o graditvi objektov, kot na primer redna vzdrževalna dela, s katerimi se ohranjajo skupni deli v dobrem stanju, investicijska vzdrževalna dela, s katerimi se ohranjajo skupni deli v dobrem stanju, investicijska vzdrževalna dela kot so popravila, gradbena in instalacijska dela ter izboljšave, s katerimi se ne posega v konstrukcijo stavbe, se ne spreminja zmogljivosti, velikosti in namembnosti ter

zunanjega videza stavbe, pač pa se dosežejo izboljšave, vzdrževalna dela v javno korist ter zagotavljanje delovanja sistemov varstva pred požarom in drugih ukrepov za zaščito in reševanje.

22. člen

Drugi posli rednega upravljanja

Etažni lastniki odločajo še o drugih poslih, ki se po predpisih ali po tej pogodbi štejejo za posle rednega upravljanja, kot so na primer:

- sprejem, spremembe in dopolnitve hišnega reda,
- odločanje o pooblastilih za opravljanje funkcije nadzora - določitev in obseg dela nadzornih odborov,
- imenovanje in razrešitev upravnika,
- odločanje o ukrepih, ki jih v zvezi z delom upravnika predlaga nadzorni odbor,
- odločanje o pooblastilu etažnemu lastniku, ko ob prenehanju depozitne pogodbe z upravnikom, kateremu je prenehala ta funkcija, prevzame sredstva rezervnega sklada,
- odločanje o imenovanju predsednika zbora etažnih lastnikov,
- načrtovanje vzdrževanja posamezne stavbe in sprejem načrtov vzdrževanja stavb in povečanje zneskov mesečnih vplačil v rezervni sklad nad obveznim zneskom vplačil, določenim s predpisi ali s to pogodbo,
- odločanje o delitvi stroškov upravljanja in drugih stroškov, ki izvirajo iz ali so v zvezi s posamezno stavbo,
- odločanje o pooblastilih upravniku ali drugi osebi,
- odločanje o soglasju za opravljanje dovoljene dejavnosti v posameznem delu stavbe,
- odločanje o soglasju lastniku za dela v njegovem posameznem delu, kadar bi poseg lahko pomenil poslabšanje za drug posamezen del ali za skupne dele stavbe in/ali kadar se spreminja zunanji videz stavbe,
- odločanje o soglasju etažnemu lastniku za izvedbena dela, ki pomenijo poseg v skupne dele stavbe.

23. člen

Posli, ki presegajo okvir rednega upravljanja

Za posle, ki presegajo okvir rednega upravljanja, se štejejo zlasti spremembe v razmerju med skupnimi in posameznimi deli, posebne omejitve rabe posameznih delov in skupnih delov, spreminjanje rabe skupnih delov in izboljšave, ki se ne štejejo za vzdrževanje stavbe, sprememba solastniških deležev v stavbi in sprememba pogodbe o medsebojnih razmerjih.

24. člen

Načini odločanja etažnih lastnikov

Etažni lastniki o poslih upravljanja stavbe odločajo praviloma na zboru etažnih lastnikov (v nadaljevanju zbor lastnikov) izjemoma pa s podpisovanjem listine, na kateri je zapisan predlog sklepov (v nadaljevanju odločanje s podpisovanjem), če odločanje na zboru lastnikov ni mogoče, ali ni potrebno.

Šteje se, da odločanje na zboru ni mogoče, zlasti v naslednjih primerih:

- če gre za odločanje o nujnem poslu upravljanja ali v drugem primeru, ko bi sklicevanje in zasedanje zbora povzročilo zamudo pri sprejemu odločitve;
- v drugih primerih in okoliščinah, ko upravnik ali druga pooblaščenca oseba za sklic zbora oceni, da bi sprejemanje odločitve na zboru, glede na pomen, nujnost in naravo odločitve, povzročilo nesorazmerne stroške ali neutemeljeno zavlačevanje pri sprejemanju odločitve.

Šteje se, da odločanje na zboru etažnih lastnikov ni potrebno, zlasti v naslednjih primerih:

- če gre za običajne oziroma ponavljajoče se odločitve, za katere, po presoji upravnika ali druge pooblaščenca osebe, ni potrebno o njih predhodno razpravljati;
- če tako oceni ali meni večina etažnih lastnikov;
- če se za izvedbo zadolži upravnik ali nadzorni odbor in to potrdi zbor etažnih lastnikov.

Ne glede na določbe drugega in tretjega odstavka tega člena mora upravnik stavbe ali druga oseba, pooblaščenca za sklic zbora, obvezno sklicati zbor etažnih lastnikov v primeru, ko odločanje s podpisovanjem o vprašanih v zvezi z upravljanjem stavbe ni uspelo.

25. člen
Zbor lastnikov

Zbor lastnikov je organ upravljanja etažnih lastnikov. Na zboru imajo etažni lastniki pravico in dolžnost razpravljati o posameznih vprašanjih v zvezi s stavbo, skupnimi deli stavbe in o predlogih posameznih sklepov, predlagati sklepe ter sprejemati odločitve, ki se nanašajo na upravljanje stavbe.

26. člen
Sklicevanje zbora lastnikov

Zbor lastnikov lahko skliče upravnik, etažni lastniki, ki skupaj dosegajo najmanj eno petino solastniških deležev, ali nadzorni odbor.

Zbor lastnikov stavbe sklicuje praviloma upravnik po lastni presoji in/ali kadar je to potrebno zaradi sprejema odločitev o poslih upravljanja skladno s svojimi pooblastili in/ali na predlog predsednika zbora lastnikov ali na predlog upravičenega sklicatelja po prvem odstavku.

Sklicatelj sestavi dnevni red zbora in oblikuje predlog sklepov, o katerih se bo odločalo z glasovanjem.

27. člen
Odločanje s podpisovanjem listine

V primerih, določenih v drugem in tretjem odstavku 24. člena te pogodbe, lahko etažni lastniki odločajo s podpisovanjem listine.

Če ni s to pogodbo ali s poslovnikom za odločanje s podpisovanjem določeno drugače, se za odločanje na ta način smiselno uporabljajo določbe te pogodbe o odločanju in glasovanju na zboru lastnikov.

Pri odločanju s podpisovanjem listine se glasuje pisno, in sicer tako, da vsak etažni lastnik ali njegov pooblaščenec podpiše listino, na kateri je oziroma so zapisani predlogi sklepov, obrazložitev predlogov sklepov, večina, potrebna za veljaven sprejem sklepa, ime in priimek etažnega lastnika, njegov solastniški delež v stavbi, datum in podpis. Glasuje se praviloma ZA ali PROTI predlogu sklepa.

28. člen
Poslovník

Etažni lastniki lahko podrobneje uredijo vprašanja v zvezi z zborom lastnikov oziroma s podpisovanjem listine v posebnem skupnem poslovniku za stanovanjsko - poslovni objekt Koprška vrata.

29. člen
Večina, potrebna za sprejem odločitve etažnih lastnikov

Odločitev glede poslov v zvezi z rednim upravljanjem je sprejeta, če zanjo glasujejo etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na posamezni stavbi.

Odločitev glede poslov, ki presegajo okvire rednega upravljanja, je sprejeta, če zanjo glasujejo vsi etažni lastniki.

Kadar se glede izboljšav, ki pomeni posel, ki presega okvir rednega upravljanja in ki se ne šteje za vzdrževanje stavbe, ne doseže soglasje vseh etažnih lastnikov, lahko tisti etažni lastniki, ki želijo takšno izboljšavo, to izvedejo, če sami nosijo stroške izvedbe in če s tem ne ovirajo izvrševanja lastninske pravice drugih etažnih lastnikov.

O ostalih vprašanjih etažni lastniki odločajo veljavno, če so na zboru lastnikov prisotni etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev v stavbi. Odločitev je sprejeta, če zanjo glasuje večina prisotnih etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na stavbi. V primeru, da je med etažnimi lastniki sporno, ali gre za vprašanje, o katerem se odloča z navadno večino po tem odstavku tega člena, ali za vprašanje, o katerem se odloča s kvalificirano večino po prvem ali drugem odstavku tega člena, je veljavna odločitev, za katero glasujejo etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na stavbi, če zakon ne določa drugačne večine.

30. člen
Odločba sodišča, ki nadomešča sklep etažnih lastnikov

Če etažni lastniki zaradi nezadostne večine ne morejo sprejeti sklepa glede rednega upravljanja, posel pa je nujen za vzdrževanje stvari, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da o izvedbi posla odloči

sodišče v nepravdnem postopku. Če nobeden izmed etažnih lastnikov v roku 30 dni od nesprejetja sklepa ne predlaga, da o izvedbi posla odloči sodišče, mora to storiti upravnik v nadaljnjih 15 dneh.

Če etažni lastnik uspe s svojim predlogom v nepravdnem postopku, gredo stroški postopka v breme tistih etažnih lastnikov, ki so glasovali proti posegu.

Če etažni lastniki ne dosežejo soglasja vseh etažnih lastnikov glede posla, ki presega redno upravljanje, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku.

Odločba sodišča po tem členu nadomešča sklep etažnih lastnikov.

31. člen *Nadzorni odbor*

Etažni lastniki posamezne stavbe imenujejo tričlanski nadzorni odbor in njihove namestnike. Član oziroma namestnik nadzornega odbora je lahko vsaka polnoletna, poslovno sposobna oseba, ki je etažni lastnik stavbe oziroma pooblaščenec etažnega lastnika (pravne osebe), ali na katero je etažni lastnik stavbe prenesel pravice in obveznosti, ki jih ima po zakonu kot etažni lastnik stavbe. Člani nadzornega odbora izmed sebe imenujejo predsednika nadzornega odbora. Člani nadzornega odbora se izvolijo za dobo štirih let. Isti etažni lastniki so lahko ponovno imenovani za člane nadzornega odbora.

Etažni lastniki soglašajo, da krijejo stroške nadzornega odbora po tem členu v skladu s sklepom, ki ga sprejmejo etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na stavbi.

32. člen *Pristojnosti nadzornega odbora*

Nadzorni odbor je pristojen zlasti da:

- nadzoruje delo upravnika in izvajanje pogodbe o upravljanju;
- daje mnenje k poročilu o delu upravnika;
- daje predloge in pobude upravniku stavbe;
- izbira in nadzira posebej plačane storitve v stavbi - čiščenje skupnih prostorov in hišniška dela;
- nadzira in javlja število oseb po posameznih stanovanjih za obračun obratovalnih stroškov;
- predlaga sklic zбора etažnih lastnikov;
- predlaga predloge sklepov, o katerih se glasuje s podpisovanjem listine.

V okviru nadzora po prvi alineji prejšnjega odstavka lahko nadzorni odbor na primer predlaga zboru lastnikov:

- da zahtevajo od upravnika poročilo o delu oziroma o izvršitvi posameznih ali določenih sklepov zбора etažnih lastnikov;
- da odločijo o predlaganih ukrepih zoper upravnika;
- da odstopijo ali odpovedo pogodbo z upravnikom.

Nadzorni odbor stavbe se praviloma sestaja vsaj 2x letno na sejah nadzornega odbora stavbe, s sklepi in zapisnikom sej nadzornega odbora stavbe je dolžan obvestiti upravnika ter ostale etažne lastnike. O svojem delu poda poročilo na zboru lastnikov.

33. člen *Upravnik stavbe*

Etažni lastniki soglašajo, da za izvajanje poslov upravljanja določijo upravnika stavbe. Za določitev upravnika je potrebno soglasje etažnih lastnikov, ki imajo več kot polovico solastniških deležev stavbe /posel rednega upravljanja/.

Etažni lastniki z upravnikom sklenejo pogodbo o opravljanju upravniških storitev. Pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo upravnik in etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev stavbe. Sklenjena pogodba učinkuje tudi proti etažnim lastnikom, ki je niso podpisali in proti vsem pravnim naslednikom etažnih lastnikov.

Upravnik postane z dnem začetka veljavnosti pogodbe iz prejšnjega odstavka tega člena pooblaščenec etažnih lastnikov in jih zastopa v poslih, ki se nanašajo na upravljanja stavbe ter skrbi, da se izvršujejo pravice in obveznosti iz sklenjenih poslov.

Če etažni lastniki stavbe iz kakršnegakoli razloga ne določijo upravnika, lahko vsak etažni lastnik stavbe predlaga, da ga določi sodišče v nepravdnem postopku.

V sklepu o imenovanju upravnika etažni lastniki določijo, med drugim, čas za katerega naj se sklene pogodba o opravljanju upravniških storitev in dan začetka veljavnosti pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

Sklep o odstopu od pogodbe sprejmejo etažni lastniki na način, ki je po prvem odstavku tega člena določen za določitev upravnika.

34. člen

Pooblastila upravnika stavbe

Upravnik stavbe zlasti:

- izvaja sklepe etažnih lastnikov,
- skrbi za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov,
- poskrbi za porazdelitev in izterjavo obveznosti,
- upravlja z rezervnim skladom in skupnim denarjem,
- zastopa etažne lastnike v poslih upravljanja,
- v imenu preostalih etažnih lastnikov vloga izključitvene tožbe ali tožbe za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika,
- v svojem imenu skrbi za plačevanje in izterjavo stroškov, navedenih v **Prilogi 3** te pogodbe,
- tekoče skrbi za izvedbo rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti na skupnih delih stavbe in o tem poroča na zboru lastnikov,
- zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi s stavbo in zemljiščem,
- pripravi načrt vzdrževanja stavbe, terminski plan izvedbe načrta ter skrbi za njegovo izvedbo,
- sestavi obračun stroškov upravljanja stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike,
- poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavlja mesečne in letne obračune,
- sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in po prilivih plačuje obveznosti iz pogodb, sklenjenih s tretjimi osebami,
- poda letno poročilo o upravljanju stavbe,
- opravi oštevilčenje in označitev stavbe, poslovnih prostorov, drugih posameznih delov stavbe in drugih prostorov,
- zbira podatke, potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster stavb,
- zbira, vodi in obdeluje osebne podatke, ki jih je dolžan posredovati pristojnim organom skladno s predpisi,
- opravlja druge naloge, ki jih etažni lastniki in upravnik določijo v pogodbi o opravljanju upravniških storitev.

Upravnik stavbe lahko pri izvajanju svojih pooblastil, predvsem pooblastil v zvezi s strokovno tehničnimi opravili, koristi znesek do višine 1.000,00 EUR za popravila, zlasti nujna, ne da bi za to potreboval dodatno soglasje etažnih lastnikov.

Mesečna plačila, ki pripadajo upravniku za opravljanje storitev, način in rok plačila, se določijo s pogodbo o opravljanju upravniških storitev.

35. člen

Evidenca etažnih lastnikov

Etažni lastniki stavbe soglašajo, da upravnik stavbe vodi evidenco etažnih lastnikov, najemnikov, podnajemnikov in drugih uporabnikov stanovanj, v skladu z zakonom in s pogodbo o opravljanju upravniških storitev.

Etažni lastniki s podpisom te pogodbe izjavljajo, da dovoljujejo, da se njihovi osebni podatki, ki se vodijo v evidenci iz prejšnjega odstavka, uporabljajo za namene upravljanja stavbe v etažni lastnini v skladu z zakonom.

36. člen

Delitev stroškov upravljanja

Etažni lastniki so odgovorni za plačilo vseh stroškov upravljanja ter drugih stroškov, ki izvirajo iz stavbe, v skladu s svojimi solastniškimi deleži na stavbi, če ta pogodba ali sklep etažnih lastnikov, sprejet z ustrezno večino, glede na vrsto posla /redno vzdrževanje ali drugo/ v skladu z zakonom in to pogodbo ne določa drugače.

Osnove in merila za obremenjevanje etažnih lastnikov oz. najemnikov s stroški za upravljanje, vzdrževanje in obratovanje, so opredeljeni v **Prilogi 3**, ki je sestavni del te pogodbe:

Najemniki plačujejo vse obratovalne stroške, stroške investicijskega vzdrževanja pa lastniki stanovanj, shramb, parkirnih mest in poslovnih prostorov. V najemnih pogodbah lahko lastniki določijo drugačen način plačevanja in o tem obvestijo nadzorni odbor stavbe in upravnika. Za plačilo stroškov, ki so posledica veljavno sprejetih sklepov, odgovarjajo etažni lastniki ne glede na to, ali so glasovali proti predlaganim sklepom. Etažni lastnik ne odgovarja za stroške po tem členu, ki nastanejo po tem, ko je obvestil upravnika o spremembi lastništva posameznega dela. Etažni lastnik nosi vse stroške v zvezi s posameznim delom stavbe, katerega lastnik je.

37. člen

Etažni lastniki, ki imajo solastninski delež na posebnih skupnih delih, so odgovorni za kritje vseh stroškov na teh delih, v skladu s svojimi solastniškimi deleži na teh delih, če ta pogodba ali sporazum med njimi ne določa drugače.

38. člen

Za posamezne dele stavbe, ki so oddani v najem, je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja stavbe najemnik, dolžnik vseh ostalih pa etažni lastnik, če ni z najemno pogodbo za določen posamezni del stavbe dogovorjeno drugače.

Ne glede na dogovor v najemni pogodbi, odgovarja lastnik tržnega stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno.

Etažni lastnik, ki sklene ali spremeni najemno pogodbo, je dolžnik vseh terjatev iz naslova upravljanja stavbe do trenutka, ko je upravniku poslal obvestilo o oddaji v najem.

39. člen

Sprememba števila oseb

Spremembo števila oseb so upravniku dolžni sporočiti predstavniki lastnikov /nadzorni odbor/ oz. tudi drugi lastniki in najemniki, najkasneje do zadnjega dne v mesecu za tekoči mesec, s pisnim obvestilom oz. najpozneje v roku 5 dni od spremembe števila.

Odjavo števila oseb pa upravniku lahko sporočijo le predstavniki lastnikov /nadzorni odbor/ oziroma se zato upoštevajo uradne listine (odjava iz naslova, dolgotrajno zdravljenje, službena odsotnost....).

40. člen

Tekoči stroški za posle rednega vzdrževanja in obratovalni stroški se kot tekoči stroški plačujejo mesečno preko mesečnih položnic s sredstvi etažnih lastnikov.

Stroški rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti /manjša pleskarska dela, zamenjava manjših rezervnih delov in podobno/ na skupnih delih stavbe bremenijo etažne lastnike.

Stroški večjih in investicijskih poslov vzdrževanja stavbe se krijejo iz rezervnega sklada, dokler pa le-ta ni ustanovljen, pa preko mesečnih položnic.

Stroški za posle, ki presegajo okvir rednega vzdrževanja, se plačujejo namensko z zbranimi sredstvi etažnih lastnikov.

Etažni lastniki so dolžni plačevati vse stroške upravljanja in druge stroške, ki izvirajo iz stavbe ter vse stroške v zvezi s posameznim delom stavbe, ne glede na to, ali svojo etažno lastnino uporabljajo stalno ali samo občasno.

41. člen

Načrt vzdrževalnih del

Etažni lastniki sprejmejo načrt vzdrževanja za zagotavljanje vzdrževanja stavbe za obdobje najmanj enega in največ petih let. Načrt pripravi upravnik v skladu s smernicami, ki jih določajo podzakonski akti oziroma so jih določili etažni lastniki.

V načrtu vzdrževanja etažni lastniki določijo vzdrževalna dela, ki se bodo opravila in način zagotavljanja denarnih sredstev z vplačili v rezervni sklad.

Odločanje o načrtu vzdrževanja se šteje za posel rednega upravljanja. Načrt je sprejet, če zanj glasujejo etažni lastniki, ki imajo več kot polovico lastniških deležev.

Če katerikoli etažni lastnik meni, da načrt vzdrževanja ne zagotavlja ohranjanja pogojev za bivanje v posameznem delu ali osnovnega namena stavbe kot celote, lahko predlaga, da sodišče v nepravdnem postopku naloži preveritev ustreznosti načrta vzdrževanja izvedencu.

Če etažni lastnik uspe s predlogom v nepravdnem postopku, grede stroški za izvedenca v breme stroškov upravljanja.

Če etažni lastniki ne sprejmejo načrta vzdrževanja, lahko katerikoli etažni lastnik predlaga, da stanovanjska inšpekcija začasno določi etažnim lastnikom načrt vzdrževanja. Ukrep stanovanjske inšpekcije velja do odločitve sodišča v nepravdnem postopku.

42. člen

Zavarovanje stavbe

Etažni lastniki stavbe pooblaščajo upravnika, da v njihovem imenu in za njihov račun sklene pogodbo o zavarovanju stavbe kot celote.

Etažni lastniki so dolžni zagotoviti zavarovanje skupnih delov stavbe, bodisi v okviru zavarovanja posameznega dela stavbe /individualno zavarovanje/ bodisi v okviru zavarovanja stavbe kot celote po prvem odstavku tega člena.

Neizpolnitev obveznosti iz drugega odstavka tega člena pomeni grobo kršitev dolžnosti etažnih lastnikov.

43. člen

Rezervni sklad

Etažni lastniki ustanovijo rezervni sklad za kritje bodočih stroškov vzdrževanja, v katerega mesečno nakazujejo znesek, določen s podzakonskim aktom oziroma dogovorjen v skladu s to pogodbo (povišanje vplačil v obvezni rezervni sklad).

Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov. Sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem računu. Etažni lastniki plačujejo sredstva v rezervni sklad v skladu z določbami podzakonskega predpisa, ki določa merila za določitev prispevka in najnižjo vrednost prispevka. Praviloma se začnejo vplačila v rezervni sklad z desetim letom starosti stavbe, če pa se lastniki v načrtu vzdrževanja odločijo drugače lahko tudi pred desetim letom starosti stavbe (posel rednega upravljanja). Prav tako lahko etažni lastniki v načrtu vzdrževanja iz 41. člena te pogodbe določijo tudi višji znesek mesečnega vplačila v rezervni sklad, kot je določen s podzakonskim predpisom, glede na ocenjeno vrednost vzdrževalnih del in načrt vzdrževanja.

Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav, ki so predvidene v sprejetem načrtu vzdrževanja, glede na veljavni pravilnik o vzdrževanju oziroma normativih vzdrževanja konstruktivnih elementov stavbe, ter za nujna vzdrževalna dela in za odplačevanje v te namene najetih posojil.

Nujna vzdrževalna dela so vzdrževalna dela, ki niso predvidena v načrtu vzdrževanja in s katerimi bi bilo nerazumno odlašati, ker bi njihova neizvedba pomenila znatno poslabšanje pogojev bivanja za vse ali nekatere posamezne in skupne dele stavbe ali pa bi zaradi njihove neizvedbe lahko nastala večja škoda na posameznih ali skupnih delih stavbe oziroma tretjim osebam. Za nujna vzdrževalna dela se štejejo tudi vzdrževalna dela, ki so določena z odločbo sodišča v skladu z zakonom.

Etažni lastnik nima pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad, niti zahtevati delitve.

Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona o izvršbi in zavarovanju.

Z denarnimi sredstvi rezervnega sklada gospodari upravnik, na način pod pogoji določenimi s predpisi in/ali s sklepi etažnih lastnikov.

44. člen

Etažni lastniki mesečno vplačujejo v rezervni sklad prispevek, najmanj v višini, določeni v skladu s predpisom, ki določa merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka.

Ob sprejetju planiranih del etažni lastniki odločijo o morebitnem povečanju prispevka v rezervni sklad, v kolikor bi vrednost planiranih vzdrževalnih del presegla planirana sredstva, zbrana v skladu s prvim odstavkom tega člena. Višina vplačil v rezervni sklad se spreminja tudi glede na starost objekta ter izvršene rekonstrukcije. Za ugotavljanje predpisane oziroma potrebne višine vplačil, je pooblaščen upravnik.

45. člen

Zakonito stvarno breme

Na posameznem delu stavbe obstoji stvarno breme z najboljšim vrstnim redom v korist drugih etažnih lastnikov stavbe, in sicer za stroške upravljanja in vplačila v rezervni sklad, do višine petkratnega zneska najnižjega vplačila v rezervni sklad.

46. člen

Hišni red

Etažni lastniki sprejmejo hišni red, ki določa temeljna pravila sosedskega sožitja v stavbi, s katerimi se v stavbi zagotavlja potreben red in pravila obnašanja, ki omogočajo nemoteno uporabo posameznih in skupnih delov stavbe.

Hišni red je pisni akt etažnih lastnikov s katerim mora biti seznanjen vsak etažni lastnik, vsi zaposleni, najemnik/podnajemnik in drug uporabnik poslovnih prostorov.

Etažni lastniki morajo zagotoviti, da hišni red spoštujejo osebe, ki so pri njem zaposlene in osebe, ki so v stavbi na njihovo povabilo. Enako velja za najemnike.

Hišni red mora biti v celoti ali v skrajšani obliki objavljen v vhodu stavbe, da se lahko z njim seznanjajo vsi uporabniki poslovnih prostorov in obiskovalci stavbe.

V hišnem redu etažni lastniki natančneje določijo predvsem:

- ◆ pravila in/ali način uporabe skupnih delov stavbe,
- ◆ pravila ravnanja in obnašanja etažnih lastnikov in vseh ostalih uporabnikov ter obiskovalcev stavbe,
- ◆ pravila za vzdrževanje reda in miru v stavbi,
- ◆ ravnanja, dejanja in opustitve etažnih lastnikov, ki se štejejo za grobo kršitev hišnega reda,
- ◆ sankcije zaradi kršitev hišnega reda.

Groba kršitev hišnega reda je razlog za opomin oziroma vložitev izključitvene tožbe po tem členu zoper etažnega lastnika oziroma drugega uporabnika, ki je kršil ali krši hišni red.

47. člen

Če etažni lastnik ali drug uporabnik posameznega dela stavbe grobo krši temeljna pravila sosedskega sožitja ali svoje dolžnosti po tej pogodbi tako, da postane skupnost z njim nevzdržna, lahko etažni lastniki sprejmejo sklep, da se etažnemu lastniku izreče opomin.

Sklep o opominu iz prvega odstavka tega člena mora vsebovati zlasti:

- ◆ natančne podatke o kršitelju,
- ◆ vrsto kršitev in dokaze o kršitvah,
- ◆ izid glasovanja o predlogu sklepa,
- ◆ opozorilo, da bo zoper kršitelja vložena izključitvena tožba, če niti po opominu ne bo prenehal s kršitvijo,
- ◆ podpis vodje ali predsednika zbora oziroma vodje odločanja s podpisovanjem in datum izdaje sklepa.

Opomin se vroči etažnemu lastniku priporočeno po pošti. Za vročitev opomina etažnemu lastniku se smiselno uporabljajo določbe zakona, ki ureja pravdni postopek in se nanašajo na vročitev pisanj, za katere se zahteva osebna vročitev.

Če kršilec kljub opominu nadaljuje s svojim ravnanjem, lahko etažni lastniki stavbe sprejmejo sklep, da se zoper njega vložijo tožba za njegovo izključitev in prodajo njegovega posameznega dela.

Sklep o opominu oziroma o vložitvi izločitvene tožbe je sprejet, če zanj glasujejo etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih.

48. člen
Veljavnost pogodbe

Ta pogodba začne veljati z dnem, ko jo podpiše zadnji etažni lastnik stavbe. Pogodba učinkuje proti vsakemu novemu etažnemu lastniku.

Spremembe in dopolnitve te pogodbe morajo biti sestavljene v pisni obliki in sprejete na enak način kot ta pogodba. Če etažni lastniki ne dosežejo soglasja vseh etažnih lastnikov glede spremembe pogodbe, lahko etažni lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev na skupnih delih, predlagajo, da o poslu odloči sodišče v nepravdnem postopku. Odločba sodišča nadomešča sklep etažnih lastnikov.

49. člen

Ta pogodba je sestavljena v 4 enakih izvodih v originalu. En izvod se hrani v arhivu stavbe, en izvod se uporabi v namene upravnega postopka /registracije/, dva izvoda pogodbe pa hrani upravnik.

Vsak etažni lastnik stavbe prejme po en izvod fotokopije pogodbe, na kateri je potrdilo upravnika, da kopija ustreza originalu in se šteje kot original pogodbe.

DUTB, d.d.

Matej Pirc
Izvršni direktor