

ZAPISNIK ZBORA LASTNIKOV
večstanovanjske stavbe **ADAMIČEVA 4**

Ljubljana, 06.03.2014 ob 18.uri

ZBOR LASTNIKOV

Kraj zbora lastnikov: Skupni prostor v večstanovanjski stavbi Porentova 5

SPREJET DNEVNI RED:

1. UGOTOVITEV SKLEPČNOSTI LASTNIKOV
2. IZVOLITEV PODPISNIKOV ZAPISNIKA
3. POTRDITEV DNEVNEGA REDA
4. POROČILO UPRAVNIKA
5. RAZNO - PREDLOGI IN POBUDE LASTNIKOV

Sklepi in predlogi:

1.

Prisotnost vseh lastnikov Adamičeve 4, je 24,59% zbor ni sklepčen. Prisotni lastniki soglašajo, da se zbor nadaljuje po predlaganem dnevnem redu in ker ni na dnevnem redu pomembnih sklepov, ni potrebe, da se zbor ponovi.

2.

Za overovatelja zapisnika se izvoli: ga. Košir in ga. Rener

3.

Predlagani dnevni red so lastniki soglasno sprejeli.

4.

Upravnik je etažnim lastnikom stanovanj poročal o upravljanju, obratovanju in vzdrževanju stavbe v letu 2013. Vsi etažni lastniki so v mesecu februarju prejeli pisno poročilo o upravnikovem delu za stavbo. Upravnik je etažnim lastnikom odgovoril na zastavljena vprašanja, urejanje okolice, hišniška dela. Znesek za urejanje okolice (celotna podkev) je za leto 2013 znašal 1.887,60 Eur in za hišniška dela 6.243,60 Eur. Prisotni lastniki so imeli pripombe na hišniška. V kolikor hišnik ne bo opravljal dogovorjenega dela v celoviti obliki mora upravnik ustrezno ukrepati. Dogovorjeno je bilo, da se opravljanje hišniških del in dela za urejanje okolice izobesi na oglasno desko. Zaradi stroškov, ki so vezani na celotno podkev lastniki predlagajo, da se slednje doda k poročilu upravnika.

Prisotni lastniki so soglašali, da se za vse stavbe v podkvi pripravi projekt za obnovo strehe.

Za pripravo projektne dokumentacije je upravnik predlagal celovito obnovo, ki bo poleg strehe zavzemala še obnovo zračnikov, strešnih kupol in odtočnih cevi. Pojav kondenziranja se občasno pojavi tudi v nižje ležečih stanovanjih.

Za pripravo projektne dokumentacije je upravnik predlagal inštitut ZRMK. Ponudba ZRMK za pripravo dokumentacije je 3.592 Eur z DDV (celotna podkev). Izbira izvajalca bo potekala predvidoma takrat, ko bo v rezervnem skladu polovica zbranih sredstev potrebnih za obnovo. Postopek izbire izvajalca bo potekal na podoben način kot pri fasadi. Pri tem bodo sodelovali predstavniki lastnikov, ki bodo izbrani, predlagani na rednem zboru lastnikov v letu ko bo obnova strehe predvidena.

Ob žledolomu je prišlo do loma dreves. Odlomljene veje so ležale po parkirišču pred Adamičevo 6 in bližnjih zelenicah. Odvoz polomljenih vej je opravilo podjetje Bober. Upravnik je prisotne lastnike vprašal po delitvi stroška na celotno podkev, le ti pa so niso oporekali. Račun v znesku 634,40 Eur bo plačan iz najemnine.

5.

V letu 2014 se bodo opravila tudi redna vzdrževalna dela – obnova betonov ograje hišniških stanovanj, obrez posameznega drevja.

Z novim Energetskim zakonom je za večstanovanjske stavbe predpisana izdelava Energetske izkaznice. Energetska izkaznica je listina s podatki o energijski učinkovitosti stavbe s priporočili za povečanje energetske učinkovitosti. Prispevek za izdajo energetska izkaznice za večstanovanjske stavbe znaša 3 Eur brez DDV. V ceno za izdajo energetske izkaznice niso vključeni potni stroški

neodvisnih strokovnjakov in stroški zaradi nepopolne dokumentacije. Poleg omenjenega je najvišja cena energetske izkaznice za večstanovanjske stavbe glede na uporabno površino, ki se upošteva v izračun energetske izkaznice od 0,50 Eur/m² do 0,99 Eur/m². Večstanovanjski objekti, ki so bili zgrajeni do leta 1980, morajo pridobiti energetske izkaznice najkasneje do leta 2015 oziroma ob prodaji kateregakoli stanovanja v stavbi ali oddaji v najem za dlje kot eno leto.

Upravnik je omenil, da se pripravljajo tudi spremembe Energetskega zakona v delu, ki govori o obračunu in delitvi toplote v večstanovanjskih stavbah. O slednje se v zadnjem času govori tudi v medijih.

Ureditev lastništva hišniških stanovanj. Stavba je bila vpisana v zemljiško knjigo po rednem postopku in ne po interventnem zakonu. V tistem času in zakonodaji ni bil možen vpis lastništva skupnih prostorov na etažne lastnike in razdelitve po solastniških deležih. Podan je bil predlog, da bi se stanovanja prodalo in sredstva nakazalo na račun rezervnega sklada. Za to bi bilo potrebno 100% soglasje lastnikov. Upravnik se bo pozanimal o možnostih, ki bi bile bolj ugodne in ustrezne za lastnike.

V zvezi s parkiriščem in zelenico znotraj stavbe poteka postopek k pridobivanju bližnjih zemljišč k stavbi. Čeprav etažni lastniki Adamičeve 4 ne sodelujete v tem postopku vas bomo na kratko obvestili. S strani lastnikov je bila zahteva, da se poročanje o tem postopku vključi v letno poročilo. Na sodišču poteka sodni postopek med podjetjem Gippos in Mestno Občino Ljubljana. MOL je preko sodnega izvedenca urbanistične stroke pripravila izvedensko mnenje, ki pa je bilo v nasprotju z interesi lastnikov. Predlog odvetnika Debevca je bil, da se pripravi izvedensko mnenje po načrtih iz časa gradnje objektov in takratnem prostorsko ureditvenem planu. Slednje je pripravila sodna izvedenka urbanistične stroke ga. Jana Malenšek. V omenjenem postopku je posredno udeležena tudi Adamičeva 4. Zemljišče v podkvi je po prostorsko ureditvenih načrtih iz časa gradnje dodeljeno tudi Adamičevi 4 zato je sodišče po uradni dolžnosti tudi na omenjeno stavbo dalo plombo na zemljišče stavbe in gradbeno parcelo.

Vse lastnike prosimo:


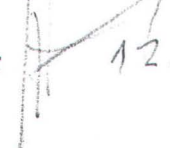
- da v WC školjke **ne mečejo odvečne hrane**, saj se število podgan na Rašiški 16 in Adamičevi 4 veča.
- da **ločujejo odpadke** in
- da pred vsakim vzdrževalnim delom v stanovanju obvestijo hišnika oziroma upravnika.

Podpisnika zapisnika:

Dne:

ga. Rener

ga. Košir



12.3.2014

Zapisal upravnik:

Dne: 07.03.2014

DOMO d.o.o.

Boštjan Košalin