

30. januar 2019

Spoštovani sosovalci soseske

Bliža se datum za vsakoletni zbor etažnih lastnikov, letos pa dobivamo tudi novega skrbnika / operativnega vodjo naše soseske v našem upravniskem podjetju (DOMO d.o.o.). Zdi se mi primeren čas za razmislek, kakšno sosesko želimo in kakšno sodelovanje z našim upravnikom bi radi imeli v prihodnje.

Zato sem se odločil, da organiziram

POSVET

'Kaj želimo spremeniti in kaj ohranjati v naši soseski'

Na posvetu bomo obravnavali le zadeve, ki jih je smiselno reševati na nivoju celotne soseske- 'podkvice'. Za obravnavanje zadev, ki se tičejo le posameznih zgradb ali ulic, bo dovolj časa nekaj tednov pozneje, na vsakoletnem zboru etažnih lastnikov.

Na posvet vabim stanovalce z voljo za delo v dobro skupnosti, **iz vseh treh ulic** naše 'podkvice' - Adamičeve 2,4,6, Porentove 1,3,5 in Rašiške 14,16,18,20. Vabljeni ste tudi zainteresirani najemniki.

Predlagam naslednje teme:

1. Red med sestankom - kako bomo preprečili seganje v besedo in izboljšali vzdušje
2. Urejanje zanemarjenega osrednjega dela parka
3. Ali želimo izvoliti Nadzorni odbor in izbrati predstavnike zgradb, s katerimi se bo upravnik lahko posvetoval (napr. pri nakupu novih toplotnih postaj, sajenju novih dreves itd.)
4. Druge pobude (točka 'razno')

Pri vodenju naše soseske imamo dve možnosti:

Ali se bodo odločitve o posegih in investicijah sprejemale kot doslej, to je:

"Upravnik je tisti, ki odloča. On od posla do posla presodi, ali naj se posvetuje s katerim od stanovalcev ali ne. Odločanje poteka hitro. Ni izvoljenih zastopnikov stanovalcev."

Ali pa stanovalci prevzamemo glavno vlogo pri vodenju zgradb in soseske:

"Temeljne odločitve se sprejemajo z večino na zboru lastnikov, upravnik pa mora narediti, kar mu je bilo na zboru naročeno. Pomembne poslovne odločitve (naročila in plačila večjih del) sprejemajo predstavniki zgradb in ne upravnik. Sestanki so številnejši, daljši in napornejši."

Dobimo se **v torek 5. februarja 2019 ob 18. uri** v kleti na Porentovi ulici 5.

Če imate kakšno idejo, je to priložnost, da jo predstavite. Prosim le, da na posvet pridete s **predlogi, kaj naj bi po vašem mnenju NAREDILI**. Diskusijam o tem, kaj je narobe - brez konkretnih idej za ukrepanje - se bomo izognili.

Karkoli se bomo na posvetu dogovorili, ne bo obvezujoče za nikogar. Vsakoletni običajni zbor etažnih lastnikov bo čez nekaj tednov, za vsako ulico posebej. Šele tam bo možno sprejeti tudi zavezujoče sklepe.

Veselim se srečanja z vami, vaš sosed,

Rok Babnik
Rašiška 18

SKLICUJEMO

ZBOR LASTNIKOV

VEČSTANOVANJSKE STAVBE
ADAMIČEVE 4

KI BO V TOREK, 12. FEBRUAR 2019 OB 18. URI
V SKUPNEM PROSTORU V KLETI NA PORENTOVI 5.

PREDLAGAMO NASLEDNJI DNEVNI RED:

1. IZVOLITEV OVEROVATELJEV ZAPISNIKA
2. UGOTOVITEV SKLEPČNOSTI LASTNIKOV
3. POROČILO UPRAVNIKA
4. TOPLOTNA POSTAJA
5. RAZNO – PREDLOGI IN POBUDE LASTNIKOV

PREDLOGI SKLEPOV ZBORA LASTNIKOV:

1. Za overovatelja zapisnika se izvoli dva prisotna lastnika
2. Ugotovi se, da je na zboru lastnikov prisotnih toliko lastnikov, da njihovi solastniški deleži znašajo __,__ % etažne lastnine. Zbor lastnikov je/ni sklepčen.
3. Lastniki se seznanijo s poročilom upravnika.
4. Lastniki se seznanijo s potekom izgradnje novih toplotnih postaj.
5. Sprejme se predloge in pobude posameznih lastnikov

V Ljubljani, 28. januar 2019

UPRAVNIK:

DOMO d.o.o.
MAJORJA LAVRIČA ULICA 12
1000 LJUBLJANA

POROČILO O UPRAVNIKOVEM DELU V LETU 2018 ZA VEČSTANOVANJSKO STAVBO ADAMIČEVA 4, LJUBLJANA

Na podlagi določil Stanovanjskega zakona, Navodila o izdelavi poročila o upravnikovem delu in Pogodbe o opravljanju upravniških storitev, podajamo naslednje poročilo:

ORGANIZACIJSKO – ADMINISTRATIVNA OPRAVILA:

Stanje posameznih delov in skupnih prostorov:

Število stanovanj	30
Od tega število najemnih stanovanj	4
Število sprememb lastništva	0

Zbiranje, vodenje in obdelava osebnih podatkov:

Osebne podatke zbiramo, vodimo in obdelujemo v skladu s predpisi. Nihče od pristojnih organov, ki smo jim v skladu s predpisi dolžni posredovati osebne podatke, tega ni zahteval.

Sprejeti in izvršeni sklepi lastnikov:

Naročili smo projekt za izdelavo novih toplotnih postaj pri izvajalcu Lespro d.o.o., ki ga je priporočil eden od lastnikov. Po preteku šestih mesecev projekt še ni izdelan, zaradi česar tudi še ni pridobljeno soglasje Energetike.

Izdelana je bila klančina pri vhodu v stavbo.

Opravljen so bila tudi redna vzdrževalna dela, potrebna za nemoteno obratovanje stavbe.

Inšpekcijski nadzor in odločbe:

Za stavbo ni bilo inšpekcijskih nadzorov in v zvezi s tem izdanih odločb.

TEHNIČNO – STROKOVNA OPRAVILA:

Načrt vzdrževanja:

V letu 2018 je bil sprejet nov načrt vzdrževanja za obdobje petih let. Lastniki ste sredstva za vzdrževanje skladno s predpisi in sklepi lastnikov zbirali v rezervnem skladu. Stanje sredstev vam vsak mesec prikazujemo na razdelilnikih stroškov. V letu 2018 smo iz načrta vzdrževanja opravili naslednja dela:

<u>Vrsta dela:</u>	<u>Čas izvedbe:</u>	<u>Vrednost:</u>
Izdelava klančine pri vhodu v stavbo	julij	2.085,18 eur

Izvajanje obratovanja:

Hišniška dela opravlja Expertus d.o.o. – Vesenjak Marjan, čiščenje skupnih delov stavbe opravlja ZLM d.o.o.

Električno energijo dobavlja Elektro energija d.o.o., toploto dobavlja Energetika Ljubljana d.o.o., vodo dobavlja VO-KA Ljubljana, d.o.o., odvoz odpadkov opravlja Snaga d.o.o., toplotno postajo vzdržuje Tehno-cad d.o.o., odčitavanje in delitev porabe toplote opravlja EIP d.o.o.

Redna vzdrževalna dela manjše vrednosti:

DELA, KI SO BILA PLAČANA IZ NAJEMNINE ZA HIŠNIŠKA STANOVANJA

<u>PRIHODKI:</u>	<u>PRIHODKI</u>	<u>VREDNOST</u>
Prihodki, zbrani od najemnin:	782,00 eur	
Prenos iz leta 2017:	1.697,16 eur	

VRSTA DELA:

Ureditev lastninske pravice na skupnih delih stavbe	684,62 eur
Vzdrževanje opreme za odčitavanje porabe toplote	153,04
Čiščenje kanalizacijske cevi	16,42
Drobni material za vzdrževanje	36,33
Vodenje najemnin	83,04

SKUPAJ:	2.479,16 eur	973,45 eur
----------------	---------------------	-------------------

Razlika v dobro - prenos v leto 2019:	1.505,71 eur
---------------------------------------	--------------

V skladu z zakonom o davčnem postopku zbiramo in porabljamo najemnino le za tiste lastnike, ki ste nam sporočili svojo davčno številko. Pozivamo vas, da jo sporočite tudi tisti, ki tega še niste storili. O zbrani najemnini za vsako plačilo v skladu z zakonom poročamo Davčni upravi za vsakega lastnika posebej in plačamo tudi dohodnino. Zaradi tega so podatki o najemnini navedeni v neto plačanih zneskih.

V letu 2019 bomo opravili vsa redna vzdrževalna dela, katera se da predvideti vnaprej, kakor tudi odpravljali napake, ki se bodo sproti pojavljale. Prosimo vas, da tudi vi predlagate vzdrževalna dela, za katera mislite, da bi jih bilo potrebno opraviti v vaši stavbi.

FINANČNO – RAČUNOVODSKA IN KNJIGOVODSKA OPRAVILA

Obračun letnih stroškov upravljanja:	Za stavbo:	Za naselje:
Upravljanje	3.842,95 eur	29.550,94 eur
Odčitavanje toplote	532,15	4.192,15
Zavarovanje	789,22	6.031,64
Hišnik	1.464,00	12.934,92
Čiščenje	2.340,12	17.551,32
Urejanje okolice	21,75	327,67
Ogrevanje prostorov	3.153,64	27.425,73
Ogrevanje – priključna moč	5.007,46	40.541,33
Voda - poraba	2.896,77	23.211,35
Voda – omrežnina	2.576,22	19.351,52
Ogrevanje vode	5.715,17	45.888,64
Ogrevanje vode – priključna moč	480,45	3.889,80
Elektrika stopnišča	262,28	2.773,71
Elektrika toplotne postaje	492,22	3.984,32
Odvoz smeti	2.308,04	19.340,99
Deratizacija	86,72	679,32
Kabelska televizija	1.719,90	13.975,28
Servis gasilne opreme	125,68	890,24
Vzdrževanje toplotne postaje	294,38	2.383,38
Mala popravila	49,77	819,09
Redna vzdrževalna dela	1.047,96	11.175,11
Rezervni sklad	4.394,25	35.230,86
Vodenje rezervnega sklada	624,27	4.683,86
Vzdrževanje stavbe	2.085,18	13.633,88

Stanje plačil in neplačanih obveznosti etažnih lastnikov:

Stanje plačil na dan 31.12.2018:	41.207,16 eur	311.397,39 eur
Neplačane obveznosti na dan 31.12.2018:	6.035,90 eur	40.589,34 eur

Škodni primeri na skupnih delih, ki se krijejo iz naslova pogodbe z zavarovalnico:

Ni bilo škodnih primerov, ki jih krije zavarovalnica.

Stanje sredstev rezervnega sklada:

Stanje sredstev r.s. na dan 31.12.2018:	Od tega obresti:	Poraba sredstev r.s. v letu 2018 je znašala:
12.231,31 eur	1.895,19 eur	2.085,18 eur

Zadolževanja za rezervni sklad ni bilo.

PRAVNO – PREMOŽENJSKA OPRAVILA:

Dovoljenja in soglasja Geodetske uprave:

Ni bilo izdanih dovoljenj in soglasij Geodetske uprave.

Posredovanje dokumentacije stanovanjski inšpekciji, upravnim organom, odvetnikom in sodiščem:

Ni bilo zahtev za posredovanje dokumentacije.

Zastopanje etažnih lastnikov v upravnih in sodnih postopkih:

V sodnem postopku za ureditev lastništva skupnih prostorov etažne lastnike zastopa pooblaščen odvetnik.

Na skupnih prostorih stavbe je lastninska pravica v zemljiški knjigi vpisana na družbo Giposs. Vpis lastninske pravice na vsakokratne etažne lastnike posameznih delov stavbe smo najprej želeli urediti na način, da bi Giposs etažnim lastnikom priznal lastninsko pravico s posadno listino ali s pogodbo. Giposs je to pogojeval z dokazili o tem, da so bili skupni prostori namenjeni uporabi lastnikov. Pridobili smo vse dokaze, tudi tiste, da sta bili obe skupni stanovanji namenjeni hišniku in čistilki, ki sta nekoč opravljala svoje storitve za vaše stavbe. Kljub predloženim dokazom Giposs ni želel podpisati pogodbe o priznanju lastninske pravice. Zaradi tega je odvetnik v nadaljevanju vložil tožbo za priznanje l.p. za vsakokratne etažne lastnike.

Giposs je v tožbenem zahtevku etažnim lastnikom priznal lastninsko pravico na skupnih prostorih, razen za obe skupni stanovanji, za kateri se tožba nadaljuje.

V letu 2018 so v zvezi s tem nastali stroški za sodno takso v znesku 5,29 eur za delež vaše stavbe, 611,51 eur za odvetniške stroške in 113,02 eur za sodnega izvedenca. V primeru uspeha v tožbi bo morala tožena stranka povrniti tudi sodne stroške.

Pozdrav!

Upravnik:

DOMO, d.o.o.

Aleš Gaber

