

P R A V I L N I K o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb

1. člen

V Pravilniku o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09) se drugi odstavek 11. člena spremeni tako, da se glasi:

»(2) Pooblaščenca lastnikov (v nadaljnjem besedilu: overovitelja) morata podpisati zapisnik najkasneje v roku sedmih dni po prejemu, sicer se šteje, da je zapisnik potrjen.«.

Za drugim odstavkom se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»(3) Če overovitelja ugotovita, da zapisnik ni zapisan skladno z vsebino in sklepi zbora, pisno odklonita potrditev zapisnika in zavrnitev podpisa obrazložita v roku iz prejšnjega odstavka.«.

Dosedanja tretji in četrti odstavek postaneta četrti in peti odstavek.

2. člen

V 14. členu se za šesto alinejo doda nova alineja, ki se glasi:

»– najemu in odplačevanju posojila v breme rezervnega sklada,«.

3. člen

V 17. členu se črta beseda »ponovno«.

4. člen

V naslovu 21. člena se črta besedilo »končno poročilo in«.

V prvem odstavku se številka »60« nadomesti s številko »30« in črta besedilo »končno poročilo in«.

Drugi odstavek se črta.

Dosedanji tretji odstavek postane drugi odstavek.

5. člen

Za naslovom III. poglavja se doda nov 21.a člen, ki se glasi:

»21.a člen

(obratovalni stroški)

Obratovalni stroški po tem pravilniku so stroški v zvezi z dobavami in storitvami,

potrebnimi za zagotovitev pogojev za bivanje v posameznem delu (individualni obratovalni stroški) in v stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški).«.

6. člen

Za tretjim odstavkom 22. člena se doda nov četrti odstavek, ki se glasi:

»(4) Kadar naprave v stanovanjsko-poslovnih stavbah ne omogočajo individualnega odjema, se obratovalni stroški najprej razdelijo glede na razmerje med stanovanjskimi in poslovnimi enotami po ogrevani površini, v nadaljevanju pa se delijo po merilih iz tega pravilnika.«.

7. člen

Za 22. členom se doda nov 22.a člen, ki se glasi:

»22.a člen

(delitev stroškov za toploto)

(1) Stroški za toploto za ogrevanje in pripravo tople vode se v stavbah z najmanj štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje oziroma centralno pripravo tople vode, delijo v skladu s pravilnikom, ki ureja način delitve in obračun stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.

(2) Stroški za toploto za ogrevanje se v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno ogrevanje, delijo po ogrevani površini.

(3) Stroški za toploto za pripravo tople vode se v stavbah z manj kot štirimi posameznimi deli, ki imajo centralno pripravo tople vode, delijo po številu uporabnikov. Če toplota za pripravo tople vode v takšni stavbi ni merjena posebej, znaša delež stroškov za pripravo tople vode 30 % od celotnih stroškov za toploto.«.

8. člen

Prvi in drugi odstavek 25. člena se spremenita tako, da se glasita:

»(1) Glede na površino posamezne enote stavbe se delijo stroški:

- obratovalni stroški kotlovnice (pregledi kotlovnice, toplotnih postaj, plače kurjača ipd.),
- priključne moči v primeru oskrbe s toploto iz sistema daljinskega ogrevanja,
- storitev dimnikarske službe, ki bremenijo skupne dele,
- kemične priprave vode za ogrevanje.

(2) Za potrebe delitve stroškov po tem členu se upošteva ogrevana površina posamezne enote skladno s predpisom, ki ureja način delitve in obračun stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli.«.

Tretji in četrti odstavek se črtata.

9. člen

V 26. členu se v deveti alineji za zaklepajem vejica nadomesti s piko.

Deseta in enajsta alineja se črtata.

10. člen

27. člen se spremeni tako, da se glasi:

»27. člen

(delitev stroškov po številu uporabnikov posameznih enot)

(1) Glede na število uporabnikov posamezne enote se delijo stroški:

- porabe vode in kanalščina, če ni individualnih merilnih naprav,
- skupne porabe elektrike (dvigala, razsvetljava skupnih prostorov in skupnih delov ipd.),
- odvoza odpadkov, najema zabojnikov za odpadke ter drugi komunalni stroški,
- čiščenja skupnih prostorov in
- stroški čiščenja kanalizacije ter odmašitve kanalizacijskih cevi in praznjenja septičnih jam.

(2) Če v stavbah, kjer imajo vse posamezne enote vgrajene merilne naprave za merjenje porabe vode, prihaja do razlike pri porabi vode med glavno merilno napravo in individualnimi merilnimi napravami posameznih enot, se nastala razlika deli sorazmerno glede na porabo posameznih enot.

(3) Če imajo v stavbi vgrajene individualne merilne naprave le nekatere enote, uporabniki plačajo porabo vode po dejansko izkazani porabi na njihovih merilnih napravah, kar lastniki za vsako obračunsko obdobje sporočijo upravniku. Razliko porabe vode med glavno merilno napravo in porabo vode, ki jo plačajo uporabniki posameznih enot z individualnimi merilnimi napravami, poravnajo vsi preostali uporabniki po številu uporabnikov posameznih enot.

(4) V stavbi, kjer se poraba vode obračunava v skladu s prejšnjim odstavkom, voda pa se uporablja tudi za skupne potrebe in ni posebej merjena, se izkazana poraba vode na individualni merilni napravi poveča za 3 %.

(5) Poraba vode, izkazana na merilni napravi za merjenje porabe vode, se upošteva, če je vodomer pregledan in označen v skladu s predpisi, ki urejajo meroslovje.

(6) Če za posamezni mesec ni mogoče odčitati porabe vode za posamezno enoto

zaradi objektivnih okoliščin, se za ta mesec strošek porabe vode za to posamezno enoto obračuna v višini porabe zadnjega meseca. Za objektivne okoliščine se štejejo okvara, odsotnost lastnika ali uporabnika stanovanja, nezmožnost odčitavanja merilne naprave in podobno.

(7) Dokler v stavbi ni več kot polovica posameznih enot oddanih v najem ali prvič prodanih v skladu z zakonom, ki ureja varstvo kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, se stroški iz tega člena delijo po številu posameznih enot.«.

11. člen

Prvi in drugi odstavek 28. člena se spremenita tako, da se glasita:

»(1) Za dejanskega uporabnika posamezne enote se šteje oseba, ki enoto uporablja vsaj 15 dni v mesecu.

(2) Če je posamezna enota prazna ali se uporablja občasno, manj kot 15 dni v mesecu, se šteje da jo uporablja en uporabnik.«.

12. člen

V tretjem odstavku 29. člena se drugi stavek spremeni tako, da se glasi:

»Obrazec za sporočanje števila uporabnikov, ki je kot Priloga 1 sestavni del tega pravilnika, posreduje lastnikom ali najemnikom upravnik.«.

13. člen

V Prilogi 1 se 3. točka spremeni tako, da se glasi:

»3. stanovanje, ki je prazno ali se uporablja občasno«.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

14. člen

(sporočanje porabe vode)

(1) Uporabniki, ki želijo, da se jim obračuna poraba vode v skladu s tretjim odstavkom spremenjenega 27. člena pravilnika, morajo o tem pisno obvestiti upravnika in dokazati, da je vodomer pregledan in označen skladno s predpisi iz petega odstavka spremenjenega 27. člena pravilnika.

(2) Upravnik začne izvajati delitev stroškov porabe vode po dejansko izkazani porabi v roku 60 dni od prejema obvestila in listine iz prejšnjega odstavka.

15. člen

(začetek veljavnosti)

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 0071-60/2011

Ljubljana, dne 27. oktobra 2011

EVA 2011-2511-0049

dr. Roko Žarnić l.r. Minister za okolje in prostor