

večstanovanjska stavba

GORTANOVA 6

NOVA GORICA

POŘOČILO O DELU
UPRAVNIKA
ZA LETO 2011



POROČILO O IZVEDBI PRILAGODITELJSKIH DEL ZA LETO

večstanovanjska stavba: GORTANOVA 6, NOVA GORICA

Organizacijsko-administrativna opravila

Stanje posameznih delov in skupnih prostorov objekta (število najemnih stanovanj, številolastnih stanovanj, število sprememb lastništva posameznih delov ipd.)

Število stanovanj:	28	(od tega v najemu: 28)
Število poslovnih prostorov:	+0	
Število drugih posameznih delov (npr. samostojne garaže ipd.):	+0	
SKUPAJ (vseh posameznih delov stavbe)	28	

Število sprememb lastništva posameznih delov: 0.

Več podatkov o posameznih delih stavbe (podatki iz katastra stavb in podatki iz evidence upravnika) je v PRILOGI: "Podatki o posameznih delih stavbe". Skupni prostori stavbe (vhod, hodniki, stopnišča idr.) so opredeljeni v Elaboratu za vpis podatkov v kataster stavb (Načrt za etažne lastnike), ki je vložen na kataster stavb. Njihova skupna površina znaša m²: 474,46.

Zbiranje, vodenje in obdelovanje osebnih podatkov, ki jih je upravnik dolžan posredovati pristojnim organom v skladu s predpisi

Osebnostne podatke smo zbirali, obdelovali in posredovali pristojnim organom v skladu s predpisi.

Skladno s Pravilnikom o upravljanju večstanovanjskih stavb zbiramo podatke o številu uporabnikov in psov v posameznih enotah, ki služijo kot osnova za razdeljevanje nekaterih obratovalnih stroškov.

Sprejeti sklepi in izvrševanje sprejetih sklepov v poslovnem letu (sprejeti na zborih etažnih lastnikov ali s podpisovanjem listine)

Etažni lastniki stavbe v letu 2011 niso sprejeli posebnih sklepov.

Morebitna inšpekcijska nadzorstva ter morebitne inšpekcijske odločbe s tem v zvezi

Inšpekcijskih nadzorstev oz. morebitnih inšpekcijskih odločb v zvezi s stavbo v letu 2011 ni bilo.

Tehnično-strokovna opravila

Sprejetje in izvajanje sprejetega načrta vzdrževanja stavbe v poslovnem letu – terminski in finančni pregled

Stavba v letu 2011 ni imela veljavno sprejetega načrta vzdrževanja. V teku je postopek za odpravo napak gradnje.

Izvajanje obratovanja stavbe

Merila delitve obratovalnih stroškov je do vključno novembra 2011 določal Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, Ur. l. RS, št. 60/2009:

Vrsta obratovalnega stroška	Ključ delitve	Izvajalec / dobavitelj
DEŽURNA SLUŽBA	strošek poravnava naša družba	Varnost & Intertronics d.o.o.
DERATIZACIJA	na enoto	PREVENTIVA INSEKT, D.O.O.
UKREPI POŽARNE VARNOSTI (obrat.stroški)	na enoto	Gasilska enota Nova Gorica, razni izvajalci
SKUPNA ELEKTRIČNA ENERGIJA	po površini	E 3, D.O.O., ELEKTRO PRIMORSKA D.D.
ČIŠČENJE SKUPNIH PROSTOROV	po številu uporabnikov in psov	TASH d.o.o., Nova Gorica
ODVOZ SMETI	po številu UPORABNIKOV	Komunala Nova Gorica d.d.
HIŠNIŠKA OPRAVILA	na enoto	DEAN BIZJAK S.P.
KABELSKA TV	na enoto – naročniki	Kabelska TV Nova Gorica
VODARINA (topla in hladna voda)	- fiksni del stroška se deli v enakih deležih na posamezno stanovanje; - strošek porabe vode se obračuna PO PORABI; tudi morebitna razlika pri porabi vode med skupnim vodomerom in vodomeri posameznih stanovanj se deli sorazmerno glede na pora	Vodovodi in kanalizacija N. Gorica d.d.
PORABA PLINA (ogrevanje in priprava tople vode)	- neodvisni ("fiksni") stroški se delijo po ogrevani površini; - strošek priprave tople vode za celotno stavbo znaša 30%, strošek ogrevanja pa 70 % celotnih odvisnih stroškov (na letni ravni); - 35 % stroška priprave tople vode se deli po ogrevani površini, 65 % pa po porabi (odčitki vodomerov za toplo vodo); - 35 % stroška ogrevanja se deli po ogrevani površini, 65 % pa po porabi (odčitki kalorimetrov).	Adriaplin d.o.o.

Od decembra 2011 dalje se upošteva tudi Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o upravljanju večstanovanjskih stavb, Ur. l. RS, št. 87/2011.

PRILOGE

Posamezni deli, ki imajo po zakonu poseben status pri delitvi obratovalnih stroškov (plačajo le stroške, ki dejansko nastajajo oz. so povezani z njihovo uporabo):

- Ločeni posl. prostori (id. št.): V stavbi ni ločenih poslovnih prostorov.
- Samostojne garaže ali park. mesta (id. št.): V stavbi ni ločeno vpisanih garaž oz. park. mest.

Izvajanje rednih vzdrževalnih del manjše vrednosti in intervencijskih del (dela, ki se skladno z zakonom izvajajo brez soglasja lastnikov)

Redna vzdrževalna dela manjše vrednosti in intervencijska dela izvajamo v dogovoru z nadzornim odborom lastnikov (glej tudi prilogo: "Obračun letnih stroškov upravljanja, stanje plačil in neplačane obveznosti etažnih lastnikov za leto 2011").

PRILOGE

POROČILO O UPRAVNIKOVEM DELU ZA LETO

upravnik stavbe: DOM Stanovanjsko gospodarstvo d.o.o., NOVA GORICA

Finančno-računovodska in knjigovodska opravila

Obračun letnih stroškov upravljanja, stanje plačil in neplačane obveznosti etažnih lastnikov na podlagi pogodb oz. dogovorov s tretjimi osebami

Cena za opravljanje upravniških storitev je določena s Pogodbo, sklenjeno med etažnima lastnikoma stavbe in našo družbo, in za vsak posamezni del znaša 0,2% od točkovne vrednosti posameznega dela LETNO (podatki o točkovnih vrednostih so v prilogi: "Podatki o posameznih delih stavbe").

Poročilo o vseh ostalih stroških upravljanja stavbe je V PRILOGI: "Obračun stroškov upravljanja, stanje plačil in neplačane obveznosti etažnih lastnikov za leto 2011". Ključni delitve za obratovalne stroške so navedeni v točki "Izvajanje obratovanja stavbe", vzdrževalni stroški se delijo na osnovi solastniških deležev.

Škode na skupnih prostorih, objektih, delih in napravah, ki se krijejo iz naslova pogodb zavarovalnico

Podatki o zavarovanih stanovanjih so v tretjem delu priloge: "Obračun stroškov upravljanja, stanje plačil in neplačane obveznosti etažnih lastnikov za leto 2011".

Vrsta škode	Poškodovane stvari	Priznana zavarovalnina
Na skupnih prostorih, objektih, delih in napravah stavbe v letu 2011 ni bilo škodnih primerov.		

Stanje sredstev računa rezervnega sklada, poraba sredstev sklada ter morebitno zadolževanje

Skladno z zakonskimi določili stavba v letu 2011 ni imela oblikovanega rezervnega sklada.

Stanje sredstev prejetih najemnin za skupne prostore oz. drugih sredstev etažnih lastnikov

Začetno stanje - 31.12.10	Prilivi najemnin - 2011	Drugi prilivi (zam. obr. ipd.)	Poraba sredstev -2011	Končno stanje - 31.12.11

Pravno-premoženjska opravila

Izdana dovoljenja in soglasja Geodetske uprave Republike Slovenije v geodetskih postopkih v zvezi s stavbo in zemljiščem

-

Posredovanje dokumentacije stanovanjski inšpekciji, upravnim organom, odvetnikom in sodiščem; zastopanje etažnih lastnikov v morebitnih upravnih in sodnih postopkih

-

PRILOGA: Podatki o posameznih delih stavbe, lastnikih in najemnikih**05810000 GORTANOVA ULICA 6, NOVA GORICA**

Leto izgradnje: 2006, leto zadnje rekonstrukcije: , vrsta rekonstrukcije: -, Podatki iz katastra stavb: šifra k.o.: 2304, ident. številka stavbe: 02430, parcelna številka:

Id.št. dela	Klas. (DOM)	Vrsta dela	Delež lastništva	Nadst.	Št.sob	Površina (kat.stavb)	Površina (zapisnik)	Fak. vpl.vel.	Št.točk	Točk. vrednost (točka=2,63€)	Solastniški delež v % (v vhodu)	delež v % v stavbi
001	05810001	stanovanje	100,00%	P	dvosobno (2,0)	53,50	51,83	1,0000	379,00	51.662,59	4,318915	4,318915
002	05810002	stanovanje	100,00%	P	dvosobno (2,0)	56,88	55,29	1,0000	379,00	55.111,41	4,607231	4,607231
003	05810003	stanovanje	100,00%	P	enosobno (1,0)	38,88	37,46	1,0240	379,00	38.235,14	3,121485	3,121485
004	05810004	stanovanje	100,00%	P	enosobno (1,0)	44,06	43,94	1,0240	379,00	44.849,23	3,661453	3,661453
005	05810005	stanovanje	100,00%	P	enosobno (1,0)	39,15	37,73	1,0240	379,00	38.510,73	3,143983	3,143983
006	05810006	stanovanje	100,00%	P	dvosobno (2,0)	53,54	51,52	1,0000	379,00	51.353,59	4,293083	4,293083
007	05810007	stanovanje	100,00%	1.	enosobno (1,0)	33,04	30,92	1,0240	379,00	31.559,81	2,576516	2,576516
008	05810008	stanovanje	100,00%	1.	dvosobno (2,0)	53,19	51,49	1,0000	379,00	51.323,69	4,290583	4,290583
009	05810009	stanovanje	100,00%	1.	dvosobno (2,0)	56,99	54,44	1,0000	379,00	54.264,16	4,536402	4,536402
010	05810010	stanovanje	100,00%	1.	enosobno (1,0)	39,11	37,62	1,0240	379,00	38.398,45	3,134817	3,134817
011	05810011	stanovanje	100,00%	1.	enosobno (1,0)	43,63	42,13	1,0240	379,00	43.001,77	3,510629	3,510629
012	05810012	stanovanje	100,00%	1.	enosobno (1,0)	39,62	38,05	1,0240	379,00	38.837,35	3,170648	3,170648
013	05810013	stanovanje	100,00%	1.	dvosobno (2,0)	53,37	51,38	1,0000	379,00	51.214,04	4,281417	4,281417
014	05810014	stanovanje	100,00%	1.	enosobno (1,0)	32,88	31,11	1,0240	379,00	31.753,74	2,592349	2,592349
015	05810015	stanovanje	100,00%	1.	enosobno (1,0)	34,03	31,82	1,0240	379,00	32.478,43	2,651512	2,651512
016	05810016	stanovanje	100,00%	2.	enosobno (1,0)	32,98	31,10	1,0240	376,00	31.492,27	2,591515	2,591515
017	05810017	stanovanje	100,00%	2.	dvosobno (2,0)	53,26	51,64	1,0000	376,00	51.065,76	4,303082	4,303082
018	05810018	stanovanje	100,00%	2.	dvosobno (2,0)	56,91	54,66	1,0000	379,00	54.483,45	4,554734	4,554734
019	05810019	stanovanje	100,00%	2.	enosobno (1,0)	39,11	38,30	1,0240	379,00	39.092,52	3,191480	3,191480
020	05810020	stanovanje	100,00%	2.	enosobno (1,0)	43,83	42,45	1,0240	379,00	43.328,40	3,537294	3,537294
021	05810021	stanovanje	100,00%	2.	enosobno (1,0)	39,62	38,90	1,0240	379,00	39.704,94	3,241478	3,241478
022	05810022	stanovanje	100,00%	2.	dvosobno (2,0)	53,39	51,79	1,0000	376,00	51.214,10	4,315582	4,315582
023	05810023	stanovanje	100,00%	2.	enosobno (1,0)	32,90	31,52	1,0240	376,00	31.917,57	2,626513	2,626513
024	05810024	stanovanje	100,00%	2.	enosobno (1,0)	33,88	31,00	1,0240	376,00	31.391,01	2,583183	2,583183
025	05810025	stanovanje	100,00%	3.	dvosobno (2,0)	68,52	59,67	1,0000	376,00	59.006,47	4,972210	4,972210
026	05810026	stanovanje	100,00%	3.	enosobno (1,0)	39,12	37,62	1,0240	376,00	38.094,51	3,134817	3,134817
027	05810027	stanovanje	100,00%	3.	enosobno (1,0)	43,83	42,23	1,0240	376,00	42.762,65	3,518961	3,518961
028	05810028	stanovanje	100,00%	3.	enosobno (1,0)	51,41	42,46	1,0240	376,00	42.995,55	3,538127	3,538127
Št. posameznih delov: 28						1.260,63	1.200,07			1.209.103,33	99,999999	99,999999

PRILOGE

NAVODILO o izdelavi poročila o upravnikovem delu

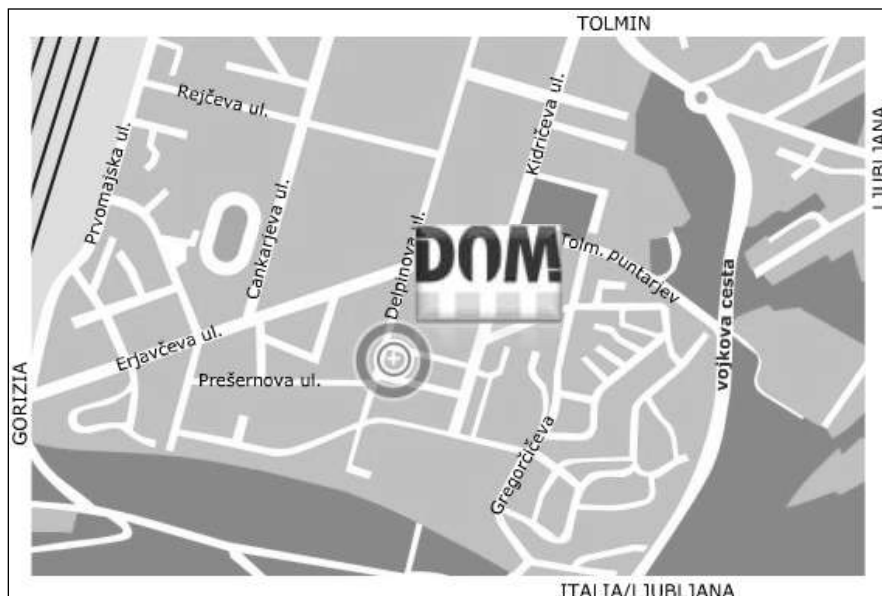
...

7. člen (posredovanje poročila)

Upravnik mora poročati na zboru lastnikov **ali poročilo pustiti vsakemu etažnemu lastniku v hišnem predalčniku in ga objaviti na oglasni deski, ki je dostopna vsem etažnim lastnikom.**

...

DOM
Stanovanjsko gospodarstvo d.o.o.
DELPINOVA 8
NOVA GORICA



DOM

■ ■ ■ ■ DOM Stanovanjsko gospodarstvo d.o.o., Delpinova 8, 5000 Nova Gorica, Slovenija