



Andreja Kavar - Vidmar

STANOVANJSKO RAZMERJE POVEZANO  
S DELOVNIM RAZMERJEM V SPRJ  
S VIDIKA DELOVNEGA PRAVA

Ljubljana, 1. oktobra 1964

## U V O D

Belo je v SFRJ ustavna kategorija največjega pomena. Bistvo socializma obteži v položaju in vlogi človeka pri delu. Zato ustava med svojimi temeljnimi načeli proglašča osvoboditev dela za nedotakljivo podlago človekovega položaja in njegove vloge. Samo dele in uspehi dela določajo materialni in družbeni položaj človeka. Prav tako kot osvoboditev dela pa postavlja ustava za nedotakljivo podlago človekovega položaja in njegove vloge tudi njegovo ekonomsko in socialno varnost. Človek mora imeti pogoje, da zadovolji svoje življenjske potrebe in potrebe svoje družine.

Eden od osnovnih pogojev za življenje je tudi stanovanje. Stanovanjskih vprašanjem posveča naša družba veliko pozornost. Skoraj ni komune ali delovne organizacije, ki ne bi v svoj delovni program vključila tudi skrbi za stanovanja delovnih ljudi. Stanovanjski problemi so predmet proučevanja mnogih družbenih in tehničnih ved: ekonomije, sociologije, prava, urbanizma, gradbeništva in arhitekture, zdravstva itd.

Izmed številnih problemov v zvezi z delom in stanovanjskim vprašanjem bo predložena teza obravnavala le razmeroma zelo ozko področje, namreč povezavo med delovnim in stanovanjskim razmerjem istih subjektov, kakor je urejena v našem pravnem sistemu.

Delovne razmerja so predmet pravne veje delovnega prava, stanovanjska razmerja pa proučuje civilno pravo. Predložena teza obravnava povezavo med stanovanjskim in delovnim razmerjem z vidika delovnega prava. Namen te teze je proučiti, kako vpliva

dejstvo, da je bilo delavcu dodeljeno stanovanje glede na njegovo delovno razmerje, na njegove pravice in dolžnosti iz delovnega razmerja, in kakšen vpliv ima delovno razmerje nosilca stanovanjske pravice na stanovanje kot enega temeljnih pogojev za življenje in enega najpomembnejših elementov standarda delovnega Sloveka. Tudi stanovanjska razmerja se obravnavajo v tem primeru predvsem kot faktor urejanja delovnih razmerij v najširšem pomenu besede in le podrejeno kot institut civilnega prava.

Kljub temu je obravnavanje nekaterih problemov stanovanjske zakonodaje za predloženi tekst potrebno, kajti brez tega tudi njenega temeljnega predmeta ne bi bilo mogoče zadovoljivo proučiti. Vprašanja civilnega prava so v tem primeru okvir in nujno dopolnilo proučevanja delovnih razmerij in so zato prikazana v tistem obsegu kot to zahteva glavni predmet obravnave. Poglobljeno proučevanje stanovanjskih razmerij pa ni predmet proučevanja te teze.

Največ pozornosti je posvečeno stanovanjskim razmeram delavcev v delovnih organizacijah, kajti največji del občanov v delovnem razmerju uresničuje svoje pravice do dela v socialističnem sektorju proizvodnjexxxx in v javnih službah. Pri zasebnih delodajalcih je zaposleno le razmeroma majhno število delavcev. Prav njihov položaj pa ima med drugim tudi na stanovanjskem področju mnogo specifičnega. Zato je podrobno prikazan tudi njihov stanovanjski položaj, čeprav predstavlja izjemo od splošnega urejanja stanovanjskih razmerij delovnih ljudi.

Poleg ZStR so za ureditev stanovanjskih razmerij delavcev največjega pomena pravilniki delovnih organizacij o dodeljevanju stanovanj. V tem tekstu so na več mestih citirane določbe

posameznih pravilnikov. Obdelava teh pravilnikov je bila zaradi narave problema le kvalitativna ne pa tudi kvantitativna, statistična. Določbe pravilnikov o razdeljevanju stanovanj so zato le primeroma navedene.

Rasporeditev snovi je naslednja: Po uvodu bodo v I. poglavju opredeljeni nekateri pojmi, ki so nujno potrebni za nadaljne obravnavanje problema, vendar samo tisti, katere je mogoče prikazati brez analize, ki je predmet naslednjih poglavij.

V II. poglavju je prikazano mednarodno urejanje vprašanja delavskih stanovanj, pri čemer je posebna pozornost posvečena vlogi posameznih faktorjev - delodajalcev, države, mednarodnih organizacij in delavcev samih - pri urejanju teh vprašanj.

III. poglavje prikazuje razvoj jugoslovanske stanovanjske zakonodaje in stanovanjske politike s posebnim ozikom na delavska stanovanja. Snov je razdeljena na štiri točke, od katerih prva obravnava položaj v predvojni Jugoslaviji, druga razvoj od osvoboditve do sprejetja uredbe o družbenem upravljanju stanovanjskih hiš, tretja ureditev, katero je prinesla omenjena uredba, zadnja točka pa prikazuje sedenje stanje.

V IV. poglavju je prikazana skrb delovnih organizacij za stanovanja delavcev, kamor je vključen prikaz pomena, ki ga imajo urejene stanovanjske razmere delavcev za delovno organizacijo kot celoto, različni načini reševanja stanovanjske problematike v delovnih organizacijah, posebej najsmiselnost in najpogostejši način, to je direktno dodeljevanje stanovanj delavcem na temelju pravice razpolaganja s stanovanji, katere pripada delovni organizaciji. Kot poseben vidik stanovanjske problematike delavcev so obravnavana stanovanja za samostojne delavce.

V. poglavje prikazuje medsebojni vpliv stanovanjskega in delovnega razmerja. Poleg analize čeloščb, ki jih o tem vprašanju vsebuje ZStR, je posebej obdelan vpliv delovnega razmerja nosilca stanovanjske pravice na stanovanjsko razmerje njegovih družinskih članov, vpliv prenehanja delovnega razmerja na stanovanjsko pravico ter vpliv povezave stanovanjskega in delovnega razmerja na svobodo izbiranja zaposlitve.

V VI., zadnjem poglavju, so opisani še nekateri pravni problemi povezave stanovanjskega in delovnega razmerja ter reševanje sporov s tega področja v delovnih organizacijah samih, pred upravnimi organi in pred sodišča.

Teza se konča s zaključkom, ki mu sledi še bibliografije.

## I. poglavje

## Temeljni pojmi

## 1. Stanovanje

Eden temeljnih pojmov na področju stanovanjskih razmerij je stanovanje. Zato je potrebno ta pojem podrobno opredeliti. Stanovanje se namreč spreminja s časom in krajem,<sup>1</sup> ter v različnih zgodovinskih obdobjih in v različnih krajih pomeni lahko zelo različne stvari. Pa tudi če se omejimo samo na sedanost in na naše življenjske pogoje, ima beseda stanovanje še vedno lahko zelo različna pomena.

Slovenski pravopis<sup>2</sup> ima ob besedi stanovanje kot razlago, ki ne pomeni sinonima izraz prostor. Pravni leksikon<sup>3</sup> opredeljuje stanovanje takole: "Stanovanje - posebna gradbena celota s posebnim vhodom in potrebnim številom stanovanjskih in nestanovanjskih prostorov". Leksikon Minerva<sup>4</sup> pa pravi, da je stanovanje bivališče (arh. bostanje) kakršnekoli vrste. Petit Larousse<sup>5</sup> označuje kot stanovanje (logement) prostor, kjer se navadno prebiva. Podobno je tolmačenje glagola "to dwell" (stanovati, bivati) v The Dictionary of English Law<sup>6</sup>, ki pravi, da ta glagol hkrati označuje tudi prostor, kjer oseba živi in spi. Zanimiv je tudi opis sinonimov "habitation, dwelling, residence, abode, domicile, house, home",

1. Havel, J. - E.: Habitat et logement, "Que sais-je ?" - 763, Paris, 1957, str.9
2. Slovenski pravopis, Ljubljana, 1962, str.831
3. Pravni leksikon, Savremena administracija, Beograd, 1964, str.878
4. Leksikon Minerva, Zagreb, 1956, str.1332
5. Petit Larousse, Paris, 1962, str.609
6. The Dictionary of English Law, Volume 1, A-H, London, 1959, str.686

ki ga daje Webster's Dictionary of Synonyms<sup>7</sup> in v katerem najdemo pomenske razlike med izrazi kot so prebivališče, bivališče, stanovanje ipd. Chombart de Lauwe v delu Famille et habitation<sup>8</sup> loči med pojma habitation (bivališče) in logement (stanovanje). Bivališče je predvsem v tradicionalnih civilizacijah zgradba, ki daje zavetje širši ali ožji družinski skupnosti. Bivališče lahko obsega več koč ali hiš. To je prostorna enota, ki odgovarja socialni enoti.... Nasprotno pa se stanovanje v ožjem smislu nanaša samo na hišo ali stanovanje (appartement), ki ga zaseda neko gospodinjstvo bodisi izolirano bodisi v enoti ali grupi bivališča.

Že teh nekaj citatov kaže, kako elastičen je pojem stanovanja v vsakdanjem življenju. Če hočemo stanovanje definirati kot pravni pojem, se je najbolje nasloniti na opis pojma stanovanje kot ga daje ZStR v 15.členu: "Za stanovanje se šteje skupina prostorov, namenjenih za to, da jih uporablja za stanovanje posebezen uporabnik, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben glavni vhod". Ta definicija gleda na stanovanje predvsem s stališča gradbeništva in arhitekture.

1. Webster's Dictionary of Synonyms, First edition, Springfield, Mass., USA, 1951, str.397: Habitation, dwelling, field residence, abode, domicile, house, home. The first three are chiefly literary or elevated. Habitation sometimes expresses contrast with the wilderness or with nomadism, and suggests little more than shelter and settled living; as wandering tribes without a habitation. Dwelling (the equivalent term dwelling house is commoner) and, usually, residence emphasise the use of a building for living in, and contrast with buildings used for trade or business. Residence suggests a certain degree of pretension or dignity in the building and of permanence in occupancy. Abode and domicile (the latter, chiefly a legal term), by contrast, convey no suggestions of character of the dwelling place, but may imply the extremes respectively of transience and permanence; as one's abode (not domicile) for the night. A domicile is, legally a residence in which one intends to remain indefinitely and to which, however long absent, one intends, to return.
2. Chombart de Lauwe: Famille et habitation, Centre national de la recherche scientifique, 1999, str.15



V pravni literaturi pa najdemo tudi primere, ko se izraz stanovanje uporablja tudi v drugačnem pomenu. Naj navedemo nekaj določb iz republiškega zakona o delovnih razmerjih gospodinjstevskih pomočnic in postrežnic<sup>1</sup>: "Plača gospodinjstevske pomočnice oz. postrežnice se določi v pogodbi. Če se s pogodbe dogovorjeni tudi prejemki v naravi (hrana, stanovanje in drugo), je treba v delovni pogodbi določiti skupni znesek plače, koliko od tega odpade na plačilo v denarju in koliko znaša vrednost prejemkov v naravi" (19.čl.). "Delodajalec mora gospodinjstevski pomočnici, ki živi z njo v skupnem gospodinjstvu, zagotoviti osebno uporabo ali skupno uporabo priskrbenega stanovanjskega prostora, ki ustreza stanovanjskim razmeram gospodinjstva. Ob prenehanju delovnega razmerja se mora gospodinjstevska pomočnica iz stanovanja izseliti" (21.čl.). Zakon o delovnih razmerjih kmetijskih delavcev<sup>2</sup> skoraj dobesedno ponovi v svojem 23. in 24.členu vsebino 19. oz. 21.člena zakona o delovnih razmerjih gospodinjstevskih pomočnic. Ne da bi se spuščali v globlje analize pojma stanovanje v teh dveh zakonih, lahko ugotovimo, da tu ne gre za stanovanje kot ga definira 15.člen ZStr.<sup>3</sup>

Delovne organizacije pogosto obravnavajo kot preobremenjen s stanovanjskega področja pomanjkanje stanovanj za svoje samske delavce.<sup>4</sup> Kot samska stanovanja navajajo garsonjere, samske sobe in stanovanja v samskih domovih. Samska soba ni

1. Ur.l. LRS, 38/59

2. Ur.l. LRS, 9/60

3. Rožman dr. Vilko: Specifične določbe v republiških zakonih o delovnih razmerjih, Pravnik, 1961, str.397

4. a) GO SZDL Slovenije, Izvršni odbor, Sekretariat: Tedenski informativni bilten, št.1, 10.januar 1964: Problematika stanovanj za samske  
 b) Herlić Sinka: Stanovanjska problematika s posebnim opazovanjem na samske delavce in delavke v tovarni Litostroj, VSSD, 1959  
 c) Lakič Živojin: Poštenski odnosi, socijalna politika, 2/1960, str.55

skupina prostorov, kar za pojem stanovanja zahteva 15. člen ZStB. Še manj moremo o stanovanju v tem smislu govoriti v zvezi s smaskimi domovi, kjer nekateri avtorji izrecno poudarjajo, da sobe v smaskem domu ne moremo obravnavati kot stanovanja<sup>1</sup>. Tudi na pravnem področju ima izraz stanovanje lahko različen pomen.

V tezi se obravnava stanovanjsko razmerje, povezano z delovnim razmerjem. Z vidika delovnih razmerij pa je stanovanje širok pojem. Ni važno ali je delavčeve "stanovanje" gradbena celota ali ne ali ima poseben vhod in ali ga sestavlja skupina prostorov. Lahko gre za eno samo sobo, v kateri živi celo več oseb, katerih stanovanjsko razmerje pa je na ta ali drugačen način povezano z delovnim razmerjem. Delovne organizacije gledajo na stanovanja svojih delavcev kot na element njihovega standarda ter kot na element produktivnosti dela. Zanje je stanovanje prostor, kjer delavec prebiva, "živi in spi", medtem ko je v delovnem razmerju. Edina omejitev pri takem stanovanju v tej tezi je v tem, da mora iti vendarle za prostor, kjer oseba stalno, običajno prebiva in ne le za začasno bivališče kot so n. pr. montažne barake na začasnih gradbiščih, bivališča za gozdne delavce in stanovanja za sezonske delavce.

Predmet te raziskave je torej stanovanje v tem širokem pomenu kot se uporablja v življenju<sup>2</sup>. Seveda pa se velik del

1. Popović Božidar: Potstanski odnosi i izgradnja stanova za smace, Socijalna politika, 4/1959, str. 19: "Sobe v smaskem domu se ne smejo obravnavati kot stanovanje, v domu se ne plača stanarina, temveč nadomestilo za določene usluge. V kolikor se dom spremeni v posamezno sobo - stanovanja, bi se izgubila njegova funkcija.
2. Cigoj dr. Stojan: Obligacijsko pravo, poslovne in neposlovne obveznosti, Ljubljana, 1962, str. 157.

tega teksta ukvarja prav s stanovanjem, kakor ga je opredelil ZSKR.

## 2. Pravica do stanovanja v mednarodnem pravu

Ena največjih zaslug meščanskega razreda je, da je proklamiral vrsto pravic človeka, ki so danes kot tako imenovane klasične pravice človeka prišle v večino ustav buržuaznih držav. Te pravice so sad boja mnogih generacij. Med njegovimi najpomembnejšimi dokumenti so: angleška, Magna charta libertatum - 1215, Petition of right, 1628, Habeas corpus act 1689, deklaracije pravic severno-ameriških držav, zlasti Bill of right Virginije - 1775, francoska deklaracija pravic človeka in državljana - 1789<sup>1</sup>. Ti dokumenti so vsebovali civilne in politične pravice<sup>2</sup>. Delavski razred je nadaljeval s borbo za človeške pravice tudi nasproti buržuaziji sami. Prvi rezultati so se pokazali že l. 1948, ko je francoska meščanska ustava sprejela prve začetke socialno ekonomskih pravic. Prvi pravni akt, ki je te pravice resnično, dejansko uveljavil pa je bila sovjetska deklaracija pravic delovnega in iskoriščenega ljudstva. Nastanek sovjetske države je povzročil, da so tudi nekatere meščanske ustave iz strahu pred delavskim gibanjem sprejele med svoje določbe tudi nekatere socialno ekonomske pravice. Po tem je zlasti znana Weimarska ustava.

1. Finšgar dr. Alojzij: Osebnostne pravice, Zbornik znanstvenih razprav, XXVII, l. 1958, str. 59
2. Ryovsky dr. Rudi: Učbenik delovnega prava in socialnega zavarovanja, I. knjiga, Delovno pravo, I. del, Splošni del, Ljubljana, 1961, str. 89

Velik pomen za razvoj in uveljavljanje socialno ekonomskih pravic ima nastanek MOP. Njena ustava v prvem stavku preambule vsebuje ugotovitev, da "univerzalen in trajen mir temelji samo na osnovi socialne pravičnosti".<sup>1</sup> Po drugi svetovni vojni so bile socialno ekonomske pravice priznane s strani najpomembnejše mednarodne organizacije: OZN. Najvažnejši mednarodni dokumenti iz te dobe so: Atlantska karta, Ustanovna listina OZN, Filadelfijska deklaracija, predvsem pa Splošna deklaracija o pravicah človeka, sprejeta 10. decembra 1948. Na podlagi te deklaracije sta sestavljena načrta dveh paktov: prvi govori o klasičnih političnih pravicah, drugi pa o socialno ekonomskih pravicah.

V nekaterih od zgoraj omenjenih aktov se med socialno ekonomskimi pravicami nahaja tudi pravica do stanovanja. S Filadelfijsko deklaracijo je MOP prevzela nalogo, "da bo med narodi sveta podpirala programe, ki naj realizirajo.... ustrezno raven... stanovanja".<sup>2</sup> Ta določba spada torej v program MOP. Splošna deklaracija o pravicah človeka, najpomembnejša listina človeških pravic pa pravi v svojem 25. členu: "Vsaka oseba ima pravico do šiviljenjske ravni, ki zadošča, da zavaruje njeno zdravje in blagostanje njej in njeni družini, posebno prehrano, obleko, stanovanje..." Še bolj jasen je v tem pogledu načrt pakta, o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah v katerega 11. členu se nahaja določba, "da ima vsak človek pravico do primerne hrane in obleke ter stanovanja."

1. BIT: Constitution de l' Organisation internationale du Travail et Règlement de la Conférence internationale du Travail, Genève, 1955, Edition, str.3
2. BIT: Déclaration de Philadelphie, III, 1), Le Code international du Travail, 1951, Vol. I, Genève, 1954, str.21

Delo MOD na področju stanovanj je pretežno omejeno na stanovanja delavcev in bo obravnavano v posebni točki. Tu naj omenimo le to, da je v skladu z obveznostmi, katere je glede stanovanja sprejela s Filadelfijsko deklaracijo MOD 23. junija 1961 sprejela: Priporočilo 115 o delavskih stanovanjih.<sup>1</sup> V uvodu k priporočilu je navedeno, da sta se OZN in MOD sporazumeli, kot je navedeno v Vsklajenem delovnem programu OZN in programu specializiranih agencij za izgradnjo stanovanj in za planiranje izgradnje mest in vasi iz leta 1949, da bo OZN nosila vse odgovornost za splošno izgradnjo stanovanj in planiranje, za izgradnjo mest in vasi, MOD pa se bo zlasti zanimala za vprašanja, ki so v zvezi z gradnjo stanovanj za delavce.

Obveznost države, da skrbi za stanovanja, je omenjena tudi v ustavih nekaterih držav, predvsem južnoameriških, s to razliko, da je v nekaterih ustavih ta skrb države omejena na delavce ali delavsko in kmečko prebivalstvo, v drugih pa se nanaša na vse državljane. Če ustava govori o gradnji stanovanj za delavce, se v nekaterih primerih ta dolžnost nalaga državi, drugod pa se skrb za delavska stanovanja nalaga podjetjem.

Omeniti je treba predvsem ustavo Čila. V ločilu, 14. točki beremo: "Ustava zagotavlja vsem državljanom ... zaščitno delo, industrije in socialno preventivo, posebno kar zadeva higiena stanovanja in ekonomske življenjske pogoje, tako da se da vsakemu državljanu minimum udobja, da se zagotovijo njegove osebne potrebe in potrebe njegove družine."<sup>2</sup> V tej ustavi je pravica vseh državljanov do stanovanja najbolj jasno izra-

1. ILO: Conférence internationale du Travail, 45 session, Genève, 1961, Le logement des travailleurs, Rapport V/2, str. 74

2. Passlee Anne J.: Constitutions of Nations, The Dunford Press Concord, N.H., 1950, I., str. 415

žena. Tu gre rezično za pravico državljanca. Drugo vprašanje je ali lahko smatramo te določbe za preceptivne ali le za programske načelo.

Argentinska ustava<sup>1</sup> proglašča pravico delavcev (angl. labourers, kar pomeni predvsem fizičnega delavca) do udobja, katerega minimuma je med drugimi primerne svetnje.

Bolivija<sup>2</sup> se obvesuje, da bo podpirala gradnjo cenениh stanovanj za delavce, uslužbence in poljedelске delavce.

Brazilska<sup>3</sup> ustava pravi v poglavju, ki ima naslov, odnosi države do kmetov in delavcev, da bo razvijala programe za njihova stanovanja, kakor hitro bodo te dopuščale okoliščine.

Ustava Kostarike<sup>4</sup> določa, da bo država pomagala pri gradnji cenениh hiš za mestne delavce in ustvarjala družinsko lastnino za kmetijske delavce.

V Salvadorju<sup>5</sup> ustava določa, da bo država ščitila in pospeševala gradnjo udobnih in zdravih stanovanj za kmečko in mestno prebivalstvo. Tudi tu je koncept zelo širok in praktično obsega vse prebivalstvo.

V Guatemali<sup>6</sup> ustava v 67.členu določa, naj se podpira gradnja cenениh naselij in kolonij za delavce, 98.člen 16. točka pa nalaga podjetjem, ki se nahajajo izven naseljenih centrov, da predvidijo za svoje delavce in njihove družine ustrezna naselja, šole, ambulante ter druge službe, ki so neobhodne za njihovo fizično in moralno nixt blagostanje. Pojem delavske stanovanje se tu nanaša na stanovanje oseb v delovnem razmerju.

1. Peaslee, I, str.69
2. Peaslee, I, str.169
3. Peaslee, I, str.254
4. Peaslee, I, str.508
5. Peaslee, II, str.161
6. Peaslee, II, str.82,83

Italijanska<sup>1</sup> ustava pravi, da republika vzpodbuja investiranje prihrankov ljudstva v stanovanjsko lastnino.

Mehiška<sup>2</sup> ustava obvezuje delodajalce, da morajo v poljedelstvu, industriji, rudarstvu ali pri drugih vrstah dela nuditi svojim delavcem udobna in higienska stanovanja. Ta ustavna določba se nanaša samo na osebe v delovnem razmerju.

Ustava Paname<sup>3</sup>, pravi da bo država pospeševala osnivanje cenanih stanovanj za delavce.

Švicarska<sup>4</sup> ustava pooblašča konfederacijo, da na področju stanovanj ter notranje kolonizacije podpira napore v korist družine. Ta določba se ne omejuje glede kategorije prebivalstva, sicer pa je delo na stanovanjske področju sanjo samo sredstvo za doseg drugih ciljev.

V Urugvaju<sup>5</sup> pa vsebuje ustava določbo, da bo zakon vzpodbujal gradnjo higienskih in ekonomičnih stanovanj za delavce.

Samo Čileanska ustava torej zagotavlja vsem svojim državljanom pravico do stanovanja. V večini držav pa ustave govorijo samo o stanovanjih za določene kategorije oseb. Največkrat so to delavci in kmečko prebivalstvo. Obveznost države se opejuje na to, da deklarira pravico do stanovanja, se obvezuje, da bo pospeševala gradnjo stanovanj ali pa nalaga podjetjem, da morajo graditi stanovanja za svoje delavce.

Podobno določbo je vsebovala tudi ustava SFRJ iz leta 1946, katere 20. čl. 2. odstavek se glasi: "Država štiti osebe v

1. Passler, II, str. 285
2. Passler, II, str. 455
3. Passler, II, str. 713
4. Passler, III, str. 152
5. Passler, III, str. 394

mednega delovnega odnosa zlasti s tem, da jim zagotavlja pravico združevanja, omejuje delovnik, zagotavlja pravico na plačan letni dopust, nadzira delovne pogoje, skrbi za stanovanjske razmere in zagotavlja socialno zavarovanje". Intervencija države je omejena le na skrb države za stanovanjske razmere. Zanimivo je tudi to, da je ta določba uvrščena v člen, ki govori o pravicah oseb v mednem delovnem odnosu.<sup>1</sup> V razpravah o prednacrtni nove ustave je tudi bilo nekaj predlogov, da se pravica do stanovanja podobno kot pravica do dela vnese v novo ustavo SFRJ,<sup>2</sup> vendar ti predlogi niso bili sprejeti.

Iz povedanega izhaja, da v mednarodnem pravu obstoji pravica do stanovanja kot socialna pravica človeka. Izhajajoč iz Splošne deklaracije o pravicah človeka bi lahko rekli, da je stanovanje eden od elementov življenjske ravni, do katere ima pravico vsaka oseba in katere mora zaoblščati, da zagotovi njeno zdravje in blagostanje.

Ta pravica, vsebovana v temeljni listini človeških pravic in v mnogih ustavah pa seveda še ne pomeni, da na njeni osnovi vsak človek dejansko lahko zahteva primerno stanovanje. Pravica do stanovanja v mednarodnem pravu je za zdaj samo še programsko načelo, kajti materialne sile še niso povsod dosegle tiste stopnje razvoja, da bi bila resnično uresničljiva za vsakogar.

1. Djordjević dr. Jovan: Ustavno pravo i politički sistem Jugoslavije, Beograd, 1962, str.248 - obravnava stanovanje pod splošnim naslovom socialne ekonomske pravice in pravi, da se ukrepi za reševanje stanovanjskega problema delavcev obveza države, ki naj prispeva k zagotovitvi teh pravic in k splošnemu položaju in zaščiti oseb v delovnem razmerju.
2. Diskusija o prednacrtni ustava socijalističke Jugoslavije. Raspravi Dragutina Stojkovića - str.123 in Aleksandra Lukovića - str.135; Arhiv za pravne in društvene nauke, I-II/1963.



### 3. Stanovanjska pravica v SFRJ

V jugoslovenski zakonodaji in pravni teoriji najdemo dva podobna izraza: "pravica do stanovanja" in "stanovanjska pravica". Prvi izraz uporablja uredba o upravljanju stanovanjskih hiš,<sup>1</sup> ZStR pa govori o stanovanjski pravici. V bistvu gre pri obeh pravnih aktih za isti pravni institut. Terminološka sprememba, katero je prinesel ZStR, je bila verjetno potrebna za to, ker je izraz pravica do stanovanja ustvarjal vtis, da gre za eno od temeljnih pravic človeka, kakor je obravnavana v mednarodnih aktih. Vendar pravica do stanovanja kot temeljna pravica človeka ni isti pravni institut, kakor pravica do stanovanja po uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš. Pravica do stanovanja po tej uredbi je v bistvu enaka pravnemu institutu, ki ga ZStR imenuje stanovanjska pravica.

Pojem stanovanjske pravice, kakor jo definira ZStR, v tuji pravni literaturi ni znan. Ta pravni institut je naareč tesno vezan na našo družbeno politično stvarnost, na sistem družbene lastnine in samoupravljanja. Zato tu poskušamo podati prikaz pojma stanovanjske pravice v SFRJ.

Stanovanjska pravica kot poseben pravni institut je bila prvič urejena s uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš pod imenom pravica do stanovanja. ZStR jo je še sistematičneje obdelal in dalje razvil. V svojem tretjem členu definira stanovanjsko pravico kot "pravice, trajne in neovirane uporabljati stanovanje ob pogojih iz tega zakona in samoupravljati hišo, če je ta v družbenem upravljanju."

1. Uradni list FNRJ, 52/53

Še ob uveljavitvi uredbe o upravljanju stanovanjskih hiš so se pojavile v naši pravni literaturi številne rasprave o tem, kaj je pravzaprav pravica do stanovanja: ena od že znanih pravic ali nova pravica in če gre za novo pravico, kakšna je njena vsebina ter predvsem ali je to stvarna ali obligacijska pravica.

Nekaj piscev je mnenja, da je pravica do stanovanja najemna pravica in sicer je isa Bazala<sup>1</sup> za zakup, Loza<sup>2</sup> pa za posebno vrsto zakupa. Večina avtorjev se s tem mnenjem ni strinjala še ob sprejetju uredbe o družbenem upravljanju stanovanjskih hiš, po sprejetju ZStR pa teh mnenj v naši pravni literaturi ni več naslediti. Prof. Finšgar<sup>3</sup> pravi, da pravica do stanovanja po uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš ni najemna pravica in navaja dve okoliščini, po katerih se stanovanjska pogodba bistveno razlikuje od najemne pogodbe. Ti dve okoliščini sta: stanarisa se ne delči s dogovorom strank, temveč po posebnih predpisih in pravica organa upravljanja oziroma zasebnega lastnika, da odpove pogodbo, je omejena. Avtor zaključuje te svoje rasprave s ugotovitvijo, da je pravica do stanovanja posebna pravica do rabe tuje stvari, da je po svoji pravni naravi obligacijska pravica, ki pa isa tudi močne stvarno pravne elemente.

Da je stanovanjska pravica nova pravica, pravica po-

1. Bazala dr. Branko: Otkazi i iseljenja po Uredbi o upravljanju stambenih zgradana; Naša zakonitost, 1954, str.259 (stanovanjska pravica je najemna pravica - zakup)
2. Loza Bogdan: Sklapanje i prestanek ugovora o korištenju stana po uredbi o upravljanju sa stambenim zgradana, Narodna uprava, 9-10/1954, str.425 (stanovanjska pravica je najemna pravica - posebna vrsta zakupa)
3. Finšgar dr. Alojzij: Pravica do stanovanja, Zbornik znanstvenih rasprav, XXVI., 1956, str.12

sejne vrste, pravijo tudi dr. Gerškovič<sup>1</sup>, M. Žalik<sup>2</sup>, A. Grupče<sup>3</sup>, Vasiljevič<sup>4</sup> in Ravanič<sup>5</sup>. Za pravno analizo je stanovanjska pravica zelo zanimiva, ker poleg civilno pravnih elementov vsebuje tudi javno pravne (pravica sodelovanja v organih upravljanja hiše, ki je v družbeni lastnini) in ker ima poleg značilnosti obligacijskih pravic tudi značilnosti stvarno pravne narave. Posebno vprašanje ali je uvrstiti stanovanjsko pravico v stvarno ali obligacijsko pravo, je povzročilo obsežno diskusijo.

Za stvarno pravno naravo stanovanjske pravice govorijo element trajnosti<sup>6</sup>, dejstvo, da uživa uživalec stanovanja po-

1. Gerškovič dr. Leon: Osnovni pravni instituti u stambenim odnosima, Nova administracija, 5/1956, str.535
2. Žalik Martin: Stanovanjska pravica in odpoved stanovanja, ki je zvezano z delovnim razmerjem, Pravnik, 1960, str.59
3. Grupče Asen: Nekoji teoretski i praktični pravni problemi od oblasti na stambenite odnosi, Pravna misla, 1-2/1960, str.32
4. Vasiljevič dr. Tihomir: Osnovna načela upravljanja stambenih zgradb, Narodni odbor, 1/1954
5. Ravanič Borislav: Sporevi o otkazu, Glasnik Advokatske komore za AP Vojvodinu, 3/1955
6. a) Grupče, op.cit.,str.29: "Glavna karakteristika stanovanjske pravice kot civilno pravne pravice je njena trajnost. Ko enkrat nastane, traje neomejeno in ne preneha niti s smrtjo nosilca. Preneha samo v takrativno naštetih primerih."
- b) Žalik, op.cit.str.59: "Pravica na stanovanje je trajna pravica, kar pomeni, da uživalec trajno in neovirano uporablja stanovanje in te pravice ne more izgubiti razen v primerih, ki jih zakon izrecno navaja."
- c) Gerškovič, op.cit.str.535: "... tisti, ki dobi stanovanje v neki zgradbi ni samo najemnik, ampak je nosilec neke trajne stvarne pravice na stanovanju, v katerem stanuje."
- d) Torelli Albin: Stanovanjski spori, ki se obravnavajo v pravnem postopku, Pravnik, 9-10/1963, str.406
- e) Finšgar, Pravica do stanovanja, op.cit.str.17: "Drugi stvarno pravni element je trajna narava stanovanjske pravice".

sestno varstvo, ker stanovanjska pravica učinkuje proti vsakomur<sup>1</sup> in ker ni odtujljiva<sup>2</sup>. Razloge za to, da je stanovanjska pravica obligacijske narave, je prikazal dr. Finšgar v razpravi: "Pravica do stanovanja"<sup>3</sup> na podlagi analize uredbe o upravljanju stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Med drugim pravi, da je s stanovanjsko pogodbo ustvarjeno razmerje med organom upravljanja oz. zasebnim lastnikom stanovanja ter ušivalcem stanovanja pogodbene razmerje, ki učinkuje interpartes, torej obligacijsko razmerje. Predvsem nastane pravica do stanovanja že takoj s sklepom pogodbe. Ob tem naj pripomnimo, da ZStR v 23.člena določa, da se stanovanjska pravica pridobi s dnem dokončne vselitve v stanovanje in to normalno na podlagi stanovanjske pogodbe.<sup>4</sup> Nadalje navaja dr. Finšgar, da je organ upravljanja oz. zasebni lastnik zavezan, da ora vzdrževati stanovanje v uporabnem stanovanju; zavezan je torej k pozitivnemu ravnanju, to pa je praviloma lahko le predmet obligacije. Končno preneha stanovanjska pogodba s odgovorjo, tako pa prenehajo predvsem trajna obligacijska razmerja.

Na stališču, da je stanovanjska pravica obligacijska, stojijo tudi dr. Gigoj, A. Torelli, ki poudarja predvsem to, da stanovanjska pravica ni odtujljiva<sup>5</sup>, A. Grupče<sup>6</sup> in B. Poz-

1. a) Torelli, op.cit.str.406  
b) Gans dr. Andreja: Osnovi stvarnog prava, Beograd, 1959, str.88  
c) Poznič dr. Branko: Novi stambeni sektori, Arhiv za pravne i društvene nauke 3/1959, str.273-trdi nasprotno: Stanovanjska pravica ne učinkuje erga omnes
2. Torelli, op.cit.str.407
3. Finšgar dr. Alojzij: Pravna osebnost stanovanjskih hiš v družbeni lastnini, Pravnik, 3-4/1961, str.70 - isto
4. Gigoj, op.cit.str.142: "Stanovanjska pravica nastane s pogodbo...tako nastala stanovanjska pravica je le pogojni odvisna je od pravočasne vselitve upravičenca"
5. Torelli, op.cit.str.407

nić<sup>1</sup>, ki pravi, da stanovanjska pravica ni stvarna, zato ker nastane s realnim aktom vselitve. Kratak prikaz teh različnih stališč zaključujemo s ugotovitvijo dr. Finžgarja, da je bistvo stvarne pravice v tem, da gre za pravico rabiti, uživati stvar ali s njo razpolagati v razmerja do drugih, toda brez posredovanja določene osebe. Take absolutnosti in neposrednosti pri stanovanjski pravici nimamo.

Nekateri pisci poudarjajo tudi to, da je pravica do stanovanja osebna pravica, pri čemer pa pojem osebne pravice različno tolmačijo. Po enem mnenju to pomeni, da nosilec stanovanja ne more prenesti te svoje pravice na druge koristnike.<sup>2</sup> Članki drugih avtorjev pa kažejo na to, da pod pojmom osebne stanovanjske pravice razumeje to, da ima vsakdo pravico do stanovanja.<sup>3</sup> D. Mitrović n.pr. pravi, da je stanovanjska pravica po svoji pravni naravi osebna socialistična pravica. Po mnenju dr. Finžgarja tu ne gre za osebno pravico šankstanske in socialne temeljne pravice človeka in državljana, kajti pravica do stanovanja se pridobi s pogodbo.<sup>4</sup> Do razlage, da je pravica do stanovanja po uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš osebna pravica je verjetno pripomogla terminologija te uredbe, kajti po izidu ZStR, ki uveljavlja izraz stanovanjska pravica, takih tolmačenj ni več. ZStR govori tudi o nosilcu stanovanjske pravice. To je le oseba, ki sklene stanovanjsko pogodbo, nikakor pa ne njegovi družinski člani, ali druge

6. Grupče, op.cit.str.34: "Smatram, da je stanovanjsko razmerje v osnovi obligacijsko pravno razmerje in samo deloma stvarno pravno"

1. Ponič, op.cit.str.273

2. a) Finžgar, Pravica do stanovanja, op.cit.str.6

b) Grupče, op.cit.str.32

3. a) Geršković, op.cit.str.38

b) Mitrović D.: Ustanova pasakupa i pravo na stan, Pravni Sivot, 7-8/1958

4. Finžgar, Pravica do stanovanja, op.cit.str.6

osebe, ki imajo osebno pravico do stanovanja, a so le potencialni nosilci stanovanjske pravice.

Omenili smo že, da ima stanovanjska pravica poleg civilnih tudi javno pravne elemente. To poudarjajo mnogi avtorji. Dr. Geršković<sup>1</sup> n.pr. trdi, da bi bila pravica do stanovanja okrnjena pravica in ne bi prešla sfere najemnika, če nosilec pravice do stanovanja ne bi bil nosilec pravice upravljanja s stanovanjsko zgradbo. M. Žalik ugotavlja, da je stanovanjska pravica po eni strani javna pravica, t.j. pravica do sodelovanja v družbenem upravljanju.<sup>2</sup> Podobno trdita tudi A. Grupče<sup>3</sup> in dr. F. Bazala<sup>4</sup>. Dr. Finšgar<sup>5</sup> pa ugotavlja, da je pravica do stanovanja, ki jo določa uredba o upravljanju stanovanjskih hiš civilna in premoženjska pravica. Pač pa je ta pravica pogoj za udeležbo pri upravljanju stanovanjskih hiš, kar je pravica in dolžnost javnega prava. Kljub temu javnemu elementu torej lahko rečemo, da je stanovanjska pravica civilna pravica, med drugimi tudi zato, ker pravica do sodelovanja pri upravljanju ne obstoji povsod (n.pr. za nelastnike v družinskih hišah v državljanski lasti). Sicer pa naše pravo ne pozna dvedelitve na javno in privatno ter ima zato to vprašanje samo teoretičen pomen. Pridružujemo se mnenju, da je stanovanjska pravica civilna, obligacijska pravica, ki ima tudi nekatere stvarno pravne in javno pravne elemente.

1. Geršković, op.cit.str.540

2. Žalik, op.cit.str.59

3. Grupče, op.cit.str.35

4. Bazala dr. Fedor: Komentar zakona o stambenih odnosima, propisi, komentar, praksa; Zagreb, 1959, str.9

5. Finšgar, Pravica do stanovanja, op.cit.str.6 in 7

Elementi stanovanjske pravice, temeljnega instituta stanovanjskih razmerij kažejo, kakšen je pomen te pravice za vsakega državljanca. Po socialno ekonomski plati se močno približuje pravici lastnika stanovanja ali drugega stvarno pravnega upravičenca.<sup>1</sup> Stanovanjska pravica je kot pravica nemotene in trajne uporabe stanovanja pomembnejša od lastninske pravice<sup>2</sup>. Po mnenju F. Basale<sup>3</sup> se bo stanovanjska pravica dalje razvijala v tej smeri, da bo v celoti zamenjala lastninske odnose na stanovanjskem področju in bo postala osnova novih odnosov.

#### 4. Delovno razmerje v mednarodni pravni teoriji

"Čele z razvojem kapitalizma in pojavom mednega delavca, ki razpolaga z edinim blagom, t.j. delovno silo, se je pojavila potreba po posebnem urejanju mednega dela<sup>4</sup>." V začetnem obdobju kapitalizma so se delovna razmerja urejala s institutom rimskega prava - locatio conductio operarum, to je s slušbena pogodba. Slušbena pogodba rimskega prava se je smatrala za pogodbo med enakopravnimi strankami. Zato je delovna pogodba, kakršna je obstajala v rimskem pravu, kasneje služila kot obrazec za delovno pogodbo buržuaznega prava in to prav zaradi svojega individualizma in formalno pravne enakosti strank v pogodbenem delovnem razmerju. Buržuazni pravni red je namesto romanistične slušbene pogodbe uvedel posebno

1. Finšgar, Pravica do stanovanja, op.cit.str.21

2. Finšgar dr. Alojzij: Neopravičeno razširjevanje pravic hišnega lastnika in lastnika stanovanja, Pravniki, 12/1961, str.390

3. Basala F., Komentar, op.cit.str.9

4. Kycovsky, Učbenik, op.cit.str.44

novo obliko delovne pogodbe, ki je ostala najbolj prikladna oblika za urejanje meznega dela, kajti tudi novi tip pogodbe je omogočal nadaljevanje stare politike.

Meščanska delovna pogodba je bila predmet kritike mnogih meščanskih teoretikov, kajti razlika med formalno enakostjo in dejansko neenakostjo je le preveč očitna. Pogodba pa ima tudi zagovornike, ki ji pripisujejo mnogo pozitivnega. Ob meščanski delovni pogodbi se pojavlja vrsta vprašanj. Italijanski teoretik Giorgio Ardu<sup>1</sup> pravi, da je delavec svoboden samo v trenutku sklepanja delovne pogodbe, ko nastopi svoje delo pa je v proizvodnem procesu podrejen enostranskemu diktatu volje ~~delodajalca~~ <sup>delodajalca</sup>. Tudi Georges Ripert pravi, da je delovna pogodba prazna, ker mezdno delo ureja zakon, ne pa pogodba. Zanimivo je, da delovno pogodbo zavrača tudi krščanska teorija, katera jo skuša nadomestiti s civilistično družbeno pogodbo. Tako pojmovanje vsebuje še enciklika *Quadragesimo Anno* in je vsebovano tudi v encikliki *Mater et Magistra*<sup>2</sup>.

V Franciji sta Haricou in Duguit razvila teoriji akta-pogoja (*acte-condition*), kateri se pridružuje tudi G. Scelle<sup>3</sup>. Po njegovem mnenju je ta akt - pogoj osnova odnosov med delodajalci in delavci. Oseba postane delavec s najetjem, ki je originarni akt - pogoj. S tem šele lahko delavec začne izvrševati opravila, ki mu dajejo pravico do plače.

Od vseh teorij, ki poskušajo razjasniti meščansko delovno pogodbo s novim pravnim institutom, je najbolj zanimiva teorija delovnega razmerja, ki se je razvila v Nemčiji. Njeni začetki segajo še v preteklo stoletje. Omenimo naj dva

1. Kyovsky, Učbenik, op.cit.str.45 in 46

2. Mater et Magistra, Nova pot, 1/1963, str.7,20

3. Cit.po Paul Durand: *Traité de droit du travail*, II, Paris, Dalloz, 1950, str.208



avtorja: Menger & Das Bürgerliche Recht und die besitzlosen Volksklassen, 1890 in Gierke & delom: Der Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches und das Deutsche Recht, 1899<sup>1</sup>. Gierke je nastopil proti vsakega izenačevanju med razmerji, ki izvirajo iz dela in tistimi, ki izvirajo iz skupne ali najcene pogodbe. Razmerja, ki izvirajo iz dela ne smatra le za enostavne obveznosti nekaj dati ali storiti. Službena pogodba, ki ima za predmet človeško aktivnost, vebuje osebo kot tako. Vstop delavca v industrijsko podjetje povzroči nastanek človeških odnosov. Na te ideje zelo spominja članek: Ist das Arbeitverhältnis ein Schuldverhältnis, ki ga je objavil H. Pothoff v reviji Arbeitsrecht leta 1922.<sup>2</sup> Tudi ta pravi, da delavec ne obljubi materialne prestacije, ampak se sam angažira in vesi, ki ga vežejo na delodajalca, t.j. subordinacija in medsebojna svestoba, spominjajo na vesi rodbinskega prava. Še dalje so te teoriji razvijali Molitor<sup>3</sup>, Siebert<sup>4</sup> in predvsem Nikisch<sup>5</sup>.

Doktrina H. Sieberta in A. Molitorja je izražena tudi v nemškem nacističnem zakonu s 20. januarja 1934, o organizaciji nacionalnega dela. Teorija delovnega razmerja je namreč nacizem hotel izkoristiti v svoje namene s tem, da je obravnaval podjetje kot osnovno celico socialne organizacije dela. V podjetju je važna le lastnost člena te skupnosti. Individualni delovni pogoji so določeni s skupnim statutom, postavljenim v korist vse profesionalne skupnosti. Druga značilnost tega

1. Cit.po Durand, op.cit.201 str.

2. Cit.po P. Durand, op.cit.str.202

3. Molitor E.: Arbeitnehmer und Betrieb, 1929, cit.po P.Durand, str.204

4. Siebert H.: Das Arbeitverhältnis in der Ordnung der nationalen Arbeit, 1935, cit. po P. Durand, str.205

5. Nikisch: Arbeitsvertrag und Arbeitsverhältnis, 1941, cit. po P.Durand, str.205

zakona pa je bila, da je pravila delovnega prava razširil tudi na izven pogodbene odnose.

Za omenjene nemške avtorje delovno razmerje izvira iz vključitve (inkorporacije) delavca v podjetje, na katero se gleda kot na neko institucijo in tako se ta koncept tesno veže na analizo podjetja. Vsi tisti, ki daje svoje usluge na razpolago nekemu podjetju, bi bili podvrženi s samim vstopom v delovno skupnost, katere tvorijo, pravilom, ki jo urejajo in ki bi bila postavljena brez soglasja s njihovo voljo.<sup>1</sup> Odnosi med delodajalci in delojemalci naj bi se torej oblikovali kot posledica delojemalčevega vstopa v delovno skupnost. Ustanova naj bi bila pojmovana kot profesionalna družba, kateri pripada delavec. Vsi zaposleni naj bi bili podvrženi zakonu te družbe, ker so člani skupnosti in ker se zaradi tega udeleženi v življenju podjetja.

Teorije delovnega razmerja so močno kritizirali nekateri francoski avtorji, čeprav istočasno priznavajo, da se delovna pogodba krči. P. Durand<sup>2</sup> pravi, da določevanje delovnih pogojev ne ishaja več iz avtonomije volje strank, ampak je delo zakona. Izmensjava soglasij volje v delovni pogodbi postane enostaven sprejem nekega statusa. Zaton delovne pogodbe ugotavljajo tudi A. Rouast<sup>3</sup> in H. Galland in A. Brun<sup>4</sup>. Razlogi, ki jih kljub temu navajajo v prid delovni pogodbi so naslednji: Do predhodnega soglasja pride še pred vključitvijo v podjetje. To dejstvo smatrajo nekateri za staro teorijo soglasja volje, izraženo v drugi obliki. Pogodbena tehnika je pomembna za ure-

1. Brun A., Galland H.: Droit du travail, Sirey, 1958, str.179

2. Durand, op.cit.str.115 - 118

3. Rouast André, Durand Paul: Précis de Droit du Travail, Paris, Dalloz, 1963, str.402

4. Brun, Galland, op.cit.str.179 in sl.

janje odnosov med zainteresiranimi, kajti nekateri delovni pogoji so vedno določeni s sporazumom. Pogodbena teorija omogoča klasifikacijo različnih oblik soglasja volje, in loči delovne pogodbe od drugih pogodb. Opustitev pogodbe pa vodi k pravnemu totalitarizmu. Pogodba predstavlja garancije svobode, seveda pa s predpostavko, da se partnerji pogajajo v enakih pogojih.

Razlogi, katere v korist teoriji delovnega razmerja navajajo francoski avtorji so naslednji: Določitev delovnih pogojev skoraj prav nič več ne zavisi od avtonomije strank, ampak je plod zakonov in kolektivnih pogodb. Pravila, ki se nanašajo na delovne odnose se vedno bolj razlikujejo od tistih, ki tvorijo splošno pogodbeno pravo. Delovno pravo se uporablja celo za izven pogodbene odnose, ki jih ustvarja država s svojo avtoriteto. Koncept delovnega razmerja je v soglasju s sodobno zakonodajo, ki na različnih področjih svara pogodbene rešitve. Veljavnost delovne pogodbe ni vedno sujen pogoj za aplikacije delovnega prava<sup>1</sup>, kar je pravičnejše kot teza o delovni pogodbi (n.pr. v primeru nesreče pri delu). Dolžnosti in pravice članov podjetja, povezanih s delovnim razmerjem so vpisane v statut skupnosti.

Francoska pravna teorija priznava konceptu delovnega razmerja veliko pozitivnega in se mu večkrat zelo približa, toda ga ne sprejme. Razlogi za to odklanjanje so verjetno tudi v tem, da je teorije delovnega razmerja uporabljal v svoje namene nenški nacizem.

V zvezi s delovnim razmerjem se je v Franciji pojavil  
I. Rouast, Durand, op.cit.str.405

la še ena teorija, t.j. teorija institucije. Njeno obrasložitve in kritiko daje Paul Durand v svojem že omenjenem sistemu delovnega prava<sup>1</sup>. Po njegovem mnenju se pod drugačno terminologije koncept organizirane skupnosti, na katerem temelji teorija delovnega razmerja, ujema s pojmom institucije, ki je domač francoski doktrini. Tu se najde iste elemente: kombinacijo človeških sil in materialnih sredstev, notranji red in skupen cilj. Inkorporacija v skupnost ni nič drugega kot priključitev instituciji in delovno razmerje se zdi kot pravna vez, ki v instituciji druži šefa podjetja z vsakim članom podjetja. Za Duranda je glavni problem v tem, kako naj se definira odnose med pogodbo in institucijo, ter se zavzema za kombinacijo pogodbe in institucije. Ni dovolj, da se ugotovi priključitev k instituciji, ampak je za to treba poiskati tudi pravni temelj. Normalno se causa nahaja v soglasju volje in ta dogovor, ki ustvarja neko obveznost, se lahko imenuje pogodba. Tako je na pogodbo vezana obveznost, vstopiti v podjetje. Nato nastopi priključitev k statutu institucije. Podjetje ima svoj statut in lahko funkcionira samo po določenih pravilih, od katerih nekatera izhajajo direktno od države, druga pa sestava notranja organizacija. Pogodba določa individualno aplikacijo institucionalne situacije, precizira trajanje pripadnosti k podjetju in dopolnjuje pravila, ki izhajajo iz prava institucije.

Na teoriji delovnega razmerja in institucije smo se zadržali zato, ker je delovno razmerje temeljni institut naše sedanje delovne zakonodaje. Nove zapadne teorije so tesno ve-  
1. Durand, op.cit.str.209.

sane na pojem podjetja, zato se v kapitalističnem redu ne morejo resnično uveljaviti, ker pravo podjetja, kakor pravi Ripert, v bistvu pomeni negacijo kapitalizma.

### 5. Delovne razmerje v SFRJ

V predvojni Jugoslaviji so bili odnosi med delavci in delodajalci urejeni s tako imenovano službeno pogodbo, katera je bila prevzeta iz avstrijskega Občega državljanskega zakonika. (prf.1153-1164). S to pogodbo se fizična oseba (službojennik) zaveže vršiti drugi fizični ali pravni osebi (službodavec) časovno in generično določeno delo.<sup>1</sup> Tu gre seveda za najemne, mesne odnose, saj takratni zakon o zavaranju delavcev celo izrecno pravi, da dajejo delavci svojo telesno in duševno moč v najem.

Z nastankom nove Jugoslavije so se tudi na področju dela pojavile velike spremembe. V državnih gospodarskih podjetjih je postala delodajalec država. S tem so delovni odnosi v socialističnem sektorju izgubili značaj mesnega odnosa v klasičnem smislu, ker je odpadlo prisvajanje viška dela po zasebnih delodajalcih. Iz te dobe je uredba o ustanovitvi in prenehanju delovnih razmerij<sup>2</sup>, ki v prvem členu določa, da se delovno razmerje ustanovi s pogodbo, v 8. členu pa podaja vsebino delovne pogodbe in pravi, da se z delovno pogodbo delavec obveže, da ob dogovorjenih delovnih in življenjskih pogojih opravi določeno delo v predpisanem delovnem času pri določe-

1. Bricelj Franc: Pojem in vsebina delovnega razmerja do lege leta od OZ do ustave SFRJ, str.2 (v rokopisu)

2. Ur.l.FIRJ, 84/48

nem delodajalcu za dogovorjeno ali s predpisai določeno plačo.

Za vsebino pojma delovnega razmerja je zelo pomemben temeljni zakon o gospodarjenju z državnimi gospodarskimi podjetji in višjimi gospodarskimi združenji po delovnih kolektivih<sup>1</sup>. Kajti v delovna razmerja je unesel nov element, pravico do upravljanja. O tej spremembi se teoretiki delovnega prava precej raspravljali. Nastala je negatorska teorija o delovnem razmerju, katero zastopata predvsem Zdenko Has<sup>2</sup> in Ljubmir Purić<sup>3</sup>. Bistvo te teorije je trditve, da v pogojih delavskega samoupravljanja sploh nimamo več delovnih razmerij, ampak le še medsebojna razmerja enakopravnih proizvajalcev, ki so kvalitativno nov pojem. Primarno je reguliranje medsebojnih razmerij samih proizvajalcev in ne reguliranje odnosov med posameznikom in gospodarsko organizacijo kot pravno osebo. Negatorska teorija zanika obstoj gospodarske organizacije kot samostojne ekonomske in pravne individualnosti ter jo izenačuje s vsoto posameznikov, kateri jo sestavljajo in katerih interesi naj bi bili identični s interesi teh posameznikov. Pristaši negatorske teorije podpirajo svoje mnenje tudi s tem, da je plačo nadomestil osebni dohodek, kar pomeni, da imajo delavci neposredno korist od izboljšanja svojega dela, da pa tu-

1. Ur.l.BLRJ, 43/50

2. a) Z. H. (Has Zdenko): Ne "radni odnos" - več medjusobni odnosi ravnopravnih proizvajalca, Rad, 16/1953

b) Has Zdenko: Od najamnog rada do asocijacije proizvajalca, Novi karakter radnog odnosa, Rad, 15-16/1954

c) Has Zdenko: Sta je u pitanju, suština ili terain, Rad, 20/1953

3. a) Purić Ljubimir: Načrt uredbe o radnim odnosima neodražava promene u našem društveno-ekonomskom sistemu, Rad, 18/1953

b) Purić Ljubimir: Odnosi proizvajalca i radnog kolektiva ili radni odnosi u privrednim organizacijama, Socijalna politika 11-12/1953

di nosijo tisk za slabo poslovanje. Nadalje menijo, da ne moremo več govoriti o subordinaciji, ker je proizvajalec istočasno tudi upravljalec. Prav subordinacija in oneroznost pa sta bistvena elementa sezdnega delovnega razmerja, katerega v pogojih samoupravljanja ni več. Negatorska teorija je bila precej kritizirana. Kritiki so nastopali predvsem proti izenačevanju gospodarstvene organizacije s delovnim kolektivom<sup>1</sup>, ki jo sestavlja, pa tudi proti drugim postavkam te teorije.

V obdobju od sprejetja zakona o gospodarjenju z državnimi gospodarskimi podjetji po delovnih kolektivih pa do sprejetja zakona o delovnih razmerjih<sup>2</sup>, lahko zasledujemo v delovno pravni teoriji razpravljanje o tem, ali je delovno razmerje v svojem bistvu resnično še pogodbeno razmerje. To mnenje, da je delovno razmerje pogodbeno, je zastopal prof. Tintić<sup>3</sup>. Večina teoretikov pa delovno pogodbo vse bolj zavrača, najprej samo v normativnem, pozneje pa tudi v konstitutivnem delu. Prof. Baltić<sup>4</sup> pravi, da se vprašanja v zvezi s delovnimi razmerji regulirana s normativnimi akti tako, da se delavec in organizacijska enota običajno nimata o čem pogajati, ker je vse že vnaprej dane in določeno. Zato soglasnost volje nima pomena ustvarjalnega akta, ampak le običajne deklaracije. Delovna pogodba torej ni pravi vir pravic in obveznosti iz delovnega razmerja, ampak samo pogoj za uporabo obstoječe statusne situacije za delavca. Delovne pogodbe kot tako bi morali

1. a) Baltić dr. Aleksandar: Radno pravni odnosi u privredi, Arhiv za pravne i društvene nauke, 1953, str.357
- b) Miklić Rado: Delovna razmerja v razvoju delavskega samoupravljanja, Pravnik, 1960, str.443
- c) Perić dr. Boško: Negatorska teorija o radnom odnosu, Sarajevo, 1955, sep.
- d) Tintić dr. Nikola: Osnovi radnog prava, I., Zagreb, 1955
2. Prečišćeno besedilo, Ur.l. FNRJ 17/61
3. Tintić, op.cit.str.55,75, 132,150,151
4. a) Baltić dr. Aleksandar: Prilog pitanja ugovora o radu i

po mnenju dr. Baltića obdržati le na privatnem sektorju in pa v tistih posebnih primerih, kjer se želi predvideti posebne pogoje dela oz. posebne pravice in dolžnosti iz delovnega razmerja. O delovnem razmerju pa isti avtor pravi, da v našem pravnem sistemu predstavlja posebno pravno institucijo, ki ima svoj cilj, lastne principe in posebne pravne norme. Ta načela in pravne norme kažejo, da delovno razmerje pojmovno in v celoti obsega številne, različne in zapletene pravne odnose, iz katerih izhajajo pravice in obveznosti za udeležence delovnega razmerja in za državne organe, tako da delovno razmerje istočasno pomeni objektivno pravno situacijo - status, v katerega vstopa delavec ali uslužbenec s sklenitvijo delovnega razmerja. Poslednja ugotovitev torej še razvija statusno teorijo, še vedno pa dopušča delovno pogodbo kot instrument nastanka delovnega razmerja, t.j. v konstitutivnem delu. Prof. Kyovský<sup>1</sup> pa zavira delovno pogodbo tudi v tej smeri in to na temelju ZDR. Ugotavlja, da sta samsupravna pravica urejanja delovnih razmerij in pravica do delitve viška dela pojmovno nezdrušljivi s civilističnim pojmom delovne pogodbe: prestopanje delovne sile za plačo. Nadalje pravi, da ZDR v 131.čl. določa, da se delovno razmerje med delavcem in delovno organizacijo sklene s njunima medsebojnima sporazumoma, s katerima delavec privoli v delovne pogoje ter pravice in obveznosti, ki so določene s zakoni, s predpisi, izdanimi na podlagi zakona

i radnog odnosa u vezi s pripremom propisa o radnim odnosima u privredi, Arhiv za pravne i društvene nauke, 1954, str.158-163

b) Baltić dr. Aleksandar: Osnovi radnog prava Jugoslavije, Beograd, 1958, str.164, 165

1. Kyovský dr. Rudi: Delovno razmerje ali delovna pogodba, Pravník, 11-12/1960, str.471



ter s pravili oziroma pravilnikom gospodarske organizacije. Vse to zahteva, da se delovna pogodba završe tudi v njeni konstitutivni funkciji, t.j. kot oblika sklepanja in prenehanja delovnih razmerij. Delovno pravo je torej treba graditi v statusni teoriji, kajti delovno razmerje nastane s posebnim aktom vključenja - inkorporacije v organizacijo. Delavci s organizacijo, v katero so včlanjeni niso v pogodbenem razmerju, ampak kot člani skupnosti delovnega kolektiva v statusnem razmerju.

Čeprav ZDR izrecno določa, da delovno razmerje nastane s sporazumom, še vedno obstajajo mnenja, da gre pri prostovoljnem sporazumu v bistvu za pogodbeno sklenitev delovnega razmerja, vendar so ta mnenja v manjšini in jim tudi nadaljnji razvoj delovnega prava daje vedno manj opore. Da smatra ZDR sporazum o ustanovitvi delovnega razmerja za nov institut, različen od delovne pogodbe, vidimo tudi po tem, da še vedno uporablja tudi pojem delovne pogodbe<sup>1</sup>, toda samo za nastanek delovnega razmerja v privatnem sektorju in pa kot pogodbo ob priložnostnem delu. Delovno razmerje v družbenem sektorju nastane s sporazumom med delavcem in gospodarsko organizacijo. Razmerje med delavcem in zasebnim delodajalcem pa se še vedno ureja s delovno pogodbo, kajti tu obstajajo še vedno mezdni odnosi.

Ustava SFRJ posveča vprašanjem dela veliko pozornost. O nastanku in prenehanju medsebojnih delovnih razmerij govori 9. člen, 6. točka, kjer pravi, da samoupravljanje v delovni organizaciji obsega pravice in dolžnosti delovnih ljudi, da odločajo o vstopu delovnih ljudi v delovno organizacijo, o

1. ZDR, čl. 349-351

prenehanju njihovega dela v delovni organizaciji ter o drugih medsebojnih delovnih razmerjih. Iz tega je razvidno, da delovna pogodba kot oblika nastanka delovnega razmerja v delovnih organizacijah ni več mogoča.

O vsebini pojma medsebojno delovno razmerje vsebuje ustava več načelnih določb. Kljub temu bo potrebno, da bo pojem in vsebino medsebojnih delovnih razmerij podrobneje določil novi zakonik o delu. Izraz medsebojna delovna razmerja kaže na razmerja med ljudmi, ki so člani delovne organizacije in ne na razmerje med posameznikom in delovno organizacijo kot pravno osebo. Istočasno pa ustava določa, da je delovna organizacija pravna oseba.<sup>1</sup> V sedanji situaciji, ko veljajoči delovno pravni predpisi še niso vključeni z ustavo, bi na področju delovnih razmerij verjetno lahko našli marsikatero reoretično nejasnost. S gotovostjo lahko trdimo le to, da se pojem delovnega razmerja razvija v progresivni smeri, to se pravi, da ne moremo več govoriti o mednih razmerjih, ampak lahko vedno bolj utemeljeno postavljamo medsebojna delovna razmerja kot razmerja med svobodnimi proizvajalci in upravljalci.

**6. Delavsko stanovanje in stanovanje povezano z delovnim razmerjem**

Stanovanjsko in delovno razmerje spadata vsako v drugo pravno vejo, to je v civilno oziroma delovno pravo. V pojmu delavskega stanovanja pa se ta dva raznorodna elementa srečata in prepletata. Seveda povezava med njima ni v vseh pri-

1. Ustava SFRJ, 15. člen, 2. odstavek

serih enaka. Tudi izraz delavsko stanovanje oziroma stanovanje oseb v delovnem razmerju ima lahko različne pomenne, katere bomo v nadaljevanju poskušali prikazati.

MOD se je v stanovanjski problem delavcev najbolj poglobila v svojem Priporočilu 115 o delavskih stanovanjih, katerega je sprejela na svojem 45. zasedanju 7. junija 1961. V prvem členu priporočila je rečeno, da se nanaša na gradnjo stanovanj za fizične in nefizične delavce, vključno tiste, ki delajo za svoj lastni račun, kakor tudi na osebe, ki so stare, upokojene, ali imajo zmanjšane fizične sposobnosti. Področje na katere se nanaša priporočilo, je torej zelo široko; lahko bi rekli, da obsega skoraj celotno prebivalstvo, vendar je poudarek na osebah v delovnem razmerju oziroma na aktivnem prebivalstvu.

MOD je sprejela te priporočile po običajnem postopku. V odgovorih držav na vprašanjih o stanovanjih delavcev najdemo zanimiva mnenja o pojmu delavskega stanovanja<sup>1</sup>.

V odgovoru Zvezne republike Nemčije je rečeno, da uporablja izraz delavsko stanovanje za vse načrte stanovanjskih gradenj, katere subvencionirajo javne oblasti. To se pravi, da so kategorije prebivalstva, ki lahko uživajo ta stanovanja določene samo z ozirom na višino dohodkov in ne glede na delo, ki ga opravljajo.

Avstralsko mnenje je, da je razlikovanje med delavskim stanovanjem in stanovanjem na splošno s praktičnega vidika popolnoma umetno, ter da ta naša nastaja nevarnost, da se zametarijo prav tako upravičene potrebe drugih oseb, n. pr. starih in skromneške šibkih.

1. BIT: Rapport VIII (2), Le logement des travailleurs, Genève, 1960, str. 4, 5, 6, 8, 9, 10, 13, 20, 21, 25

Tudi danski odgovor pravi, da danska stanovanjska politika ne dela glede gradnje stanovanj nobene razlike med delavci in drugimi skupinami prebivalstva, vendar dopušča možnost, da imajo delavska stanovanja poseben pomen v slabo razvitih deželah.

Po mnenju Nikaragve je gradnja stanovanj za delavce potrebna kot dajanje človeške pravičnosti in kot ukrep borbe proti revščini.

Odgovor Norveške je podoben danskemu. Pravi, da bi v sedanjih ekonomskih in socialnih pogojih te dežele reševanje stanovanjskega problema samo enega dela prebivalstva pomenilo korak nazaj, ker bi to ustvarilo razlike med družbenimi razredi. Pač pa je položaj drugačen tam, kjer so velike razlike v višini dohodkov prebivalstva.

Velika Britanija meni, da je treba stanovanjsko vprašanje delavcev reševati povezano z reševanjem tega vprašanja za vse prebivalstvo. Opozarja na potrebo po definiciji pojma delavske stanovanje, toda sanje ne daje nobenega predloga.

Tudi Švedska javlja, da se noben javni organ v deželi ne ukvarja izključno z delavskimi stanovanji, ampak njihova aktivnost zajema vse kategorije družbe. Nacionalna stanovanjska politika bi morala težiti k temu, da se preskrbi ustrezno stanovanje za vse državljane.

Avstrija opozarja, da se mora država ukvarjati samo z gradnjo socialnih stanovanj za najmanj favorizirane razrede.

V odgovoru ZDA je rečeno, da tvori stanovanjski problem delavcev samo en vidik - važen, toda neločljiv, stanovanjskega problema na splošno. Zaželjeno bi bilo, da bi instrument

kateroga bo sprejela Generalna konferenca MGD določil, naj bi se javne oblasti ukvarjale predvsem, če ne izključno s stanovanji za družine s niskimi dohodki.

Ukrajina pravi, da bi bilo treba nuditi posebno pozornost stanovanjem tistih delavcev, ki imajo niske plače.

Svetovna zdravstvena organizacija je tudi odgovorila na vprašanje MGD in v svojem odgovoru pravi, da bi morali vsako, vključno delavci, razpolagati s primernim stanovanjem.

Mnenja držav o tem, kaj naj se razume pod delavsko stanovanje so torej precej različna. V odgovorih pa se pogosto pojavljata dve v bistvu nasprotni pojmovanji. Po prvem je država dolžna enako skrbeti za stanovanja vseh kategorij državljanov ne glede na njihov socialni položaj. Druga skupina držav pa zastopa mnenje, naj bi bila posebna skrb posvečena siroti ali pa celo izključno samo stanovanjem oseb s niskimi dohodki. Ene in druge države gledajo na stanovanjski problem delavcev načelno predvsem s socialnega vidika. Sicer v nadaljnjih odgovorih poudarjajo tudi ekonomski pomen delavskih stanovanj, vendar je značilno, da je v uvodnih načelnih odgovorih njihov pristop k temu vprašanju predvsem socialen (Jugoslavija ni dala načelnih pripomb).

V povzetku odgovorov na uvodna vprašanja je rečeno, da se MGD ukvarja s skrbjo za blagostanje vseh delavcev in da se zaradi tega nujno zanima za vsa stanovanja razen tistih, ki bi jih v splošnem lahko označili kot luksuzna<sup>1</sup>. Problem delavskih stanovanj je tako specifičen, da opravičuje sprejem posebnih sklepov o delavskih stanovanjih. Generalna konferenca naj bi posvetila svoje pozornost predvsem tistim vidikom tega

vprišanja, ki se zlasti spadata v pristojnost MGD, kot je n. pr. privatna gradnja stanovanj; stanovanja, ki jih nudijo delodajalci; ukrepi, ki naj povečajo učinkovitost gradbeništva; gradnja stanovanj kot faktor stabilizacije zaposlenosti; politika delavskih stanovanj in nacionalna ekonomska politika.

Široki koncept vsebovan v še citiranem 1. členu Priporočila 113 je MGD sprejela zato, ker se večina predlaganih ukrepov lahko prav tako uporablja v okviru splošne stanovanjske politike. Na vsak način pa sprejeta Priporočila s strani neke države le-taj ne preprečuje, da vnese v svoje nacionalne politike še druge cilje, ali da si postavi na tem področju splošen cilj za celotno prebivalstvo.

Omenjeno je še bilo, da o stanovanjih govore tudi nekatere ustave. Tudi v njihovih določbah opazimo zelo podobna gledanja kakor v citiranih odgovorih držav na vprašalnik MGD. Ker so bile omenjene ustavne določbe citirane še v točki 2., jih tu ne ponavljamo.

Ugotovimo lahko, da večina teh ustav gleda na stanovanje predvsem s socialnega vidika. Nekatere uvrščajo stanovanje med določbe o socialno ekonomskih pravicah, ki naj jih uživajo vsi državljani. V številnih drugih primerih, kjer se poudarja predvsem skrb za cenena stanovanja določenih kategorij prebivalstva, pa gre za socialno akcijo države, v prid najrevnejšemu sloju državljanov, kar naj bi omililo razredna nasprotja. Najbolje je delavske stanovanje pojmovano v ustavih Guatemale in Mehike, kjer se nanaša resnično samo na osebe v delovnem razmerju, ki živijo v določenih pogojih.

Iz zgornjih primerov vidimo, da je pojem delavskega stanovanja v mednarodnem pravu običajno precej širok in da

se od ene do druge dešele zelo spreminja. V mnogih primerih kriterij za to, da se smatra neko stanovanje za delavsko ni delovno razmerje stanovalca, ampak njegov socialni položaj.

Iz odgovorov držav na vprašalnik MGD in citiranih ustavnih določb tudi lahko sklepamo, da v primeru delavskih stanovanj pridevnik delavski pomeni samo to, da v stanovanju delavec stanuje, ali da je namenjeno za to, da bo v njem stanoval delavec, nikakor pa to ne pomeni, da je delavec lastnik delavskega stanovanja.

Priporočilo 115 v citiranem 1. členu določa polje svoje uporabe, toda iz njegove vsebine ne bi mogli izvesti pravne definicije pojma delavsko stanovanje. Opredelitev MGD je namreč ekonomske sociološke.

Če zdaj poskušamo ugotoviti, kaj pomeni pojem delavsko stanovanje v Jugoslaviji, lahko trdimo, da ne poznamo delavskih stanovanj kot stanovanj za specifično socialno kategorijo državljanov s nižjimi dohodki. Sicer pa je pri nas pojem delavca itak mnogo širši kot v buržuasnih državah, ker obsega vse osebe v delovnem razmerju. Niti v stanovanjski, niti v delovni zakonodaji ne najdemo opore na pojem delavskega stanovanja v tem pomenu. Morda bi ga lahko izvedli le iz določbe 20. člena ustave iz leta 1946 ali iz predpisov kot so: odločba o dodelitvi sredstev za gradnjo delavskih stanovanj v letu 1948 COMSJ, uredba o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev ter odločba o pomoči države k stroškom za zidanje stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev. Ti predpisi so danes že izgubili svojo veljavo, a tudi v času nastanka se niso nanašali na delavce in uslužbence kot na osebe s nižjimi dohodki temveč kot na osebe v delovnem razmerju, kajti od rešit-

ve njihovih stanovanjskih problemov je odvisno njihovo boljše delo na delovnem mestu.

Če še torej pri nas govorimo o delavskih stanovanjih, se ta pojem lahko uporablja le v najširšem smislu. S tega vidika pa so v Jugoslaviji pravzaprav vsa stanovanja delavska in ne bi imelo smisla, da se jih posebej obravnava.

Nekaj drugega pa je s stanovanji, ki so na ta ali oni način povezana s delovnim razmerjem nosilca stanovanjske pravice. Načinov povezave teh dveh razmerij, stanovanjskega in delovnega je več. § 134. čl. ZStR govori o tem, kako se ureja stanovanjsko razmerje nosilca stanovanjske pravice, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje. 54. člen istega zakona govori o stanovanju hišnika, katerega stanovanjsko razmerje je spet drugače urejeno kot za stanovanja iz 134. člena. 53. in 135. člen ZStR pa obravnavata stanovanja, ki so svezana s opravljanjem službene funkcije v stavbi, v kateri je stanovanje.

Določbe o stanovanjih vsebujeta tudi še citirana zakona o delovnih razmerjih gospodinjskih pomočnic in postrežnic ter o delovnih razmerjih kmetijskih delavcev, 60. čl. ZNR pa govori o nastanitvi delavcev. Vsa ta razmerja bodo predmet nadaljnje obravnave tega teksta. Za označitev teh stanovanj pa bomo rabili skupni izraz stanovanja povezane s delovnim razmerjem.



## 7. Funkcijske stanovanje

Pomenbnost stanovanja za osebo v delovnem razmerju ni vedno enaka. V določenih primerih je vez med stanovanjem in delovnim razmerjem tako tesna, da si opravljanja dela brez stanovanja sploh ne moremo zamisliti. Stanovanje samo je lahko v nekem smislu instrument dela. Francoski pisec Gerard Vivier<sup>1</sup> jemlje prav to zadnje za kriterij, ko govori o funkcijskih stanovanjih. Zanj je funkcijsko stanovanje tisto, ki je potrebno za delo, katero je neke vrste instrument za opravljanje dela. Skoraj popolnoma enaka je opredelitev funkcijskega stanovanja kot ga daje Encyclopedie Dallos<sup>2</sup> "Izraz funkcijsko stanovanje je rezerviran za stanovanje, ki je potrebno za opravljanje dela, kakor n.pr. stanovanje hišnikov, čuvajev, čolnarjev itd."

Nekoliko drugačna je opredelitev funkcijskega stanovanja v 53.členu našega ZStR, kateri govori o "stanovanjih, ki so zvešana z opravljanjem službene funkcije v stavbi, v kateri je stanovanje". ZStR je vzel kot glavni kriterij za funkcijsko stanovanje dejstvo, da je stanovanje v stavbi, v kateri se zvešana službena funkcija opravlja.<sup>3</sup> A. Torelli pravi, da če je stanovanje v drugi stavbi, ga navadno ne bo mogoče šteti za funkcijsko, vendar izjeme od tega pravila niso izključne, n.pr. če v stavbi, v kateri se funkcija opravlja, ni mogoče stanovati.<sup>4</sup> (cerkvenikovo stanovanje v mešariji).

1. Vivier Gerard: Le logement accessoire au contrat de travail, Paris, 1953, str.13
2. Encyclopedie juridique, Répertoire de droit social et de travail, Paris, Dallos, 1962, II, str.111
3. Poročilo o sodni praksi VS LRS, l.I. do 51.VIII, 1962, Civilno pravo, Zv. I/62, tč.32
4. a) Torelli, op.cit.str.412  
b) Poročilo o sodni praksi v LRS l.9.-31.13.1962, Civilno pravo, Zv.II/62, tč.30

Čeprav je ZStR izbral za opredelitev funkcijskih stanovanj drugačen kriterij kot francoska teorija, je prišel v bistvu do istih rezultatov. 53. čl. ZStR kot funkcijska stanovanja primeroma navaja stanovanja v stavbah kazensko pobeljševalnih dozov in sekoj železniškega transportnega podjetja (postaje, kurilnice, delavnice, idr.), v cestnih čuvajnicah, v vojašnicah, na letališčih in drugih vojaških objektih. Šodna praksa pa šteje za funkcijska stanovanja tudi stanovanja šolskih upraviteljev v šoli in vzgojiteljev v vzgojnih savodih os. internatih in to zaradi potrebe nadzorstva nad dijaki.

Ločevanje funkcijskih stanovanj od drugih oblik povešave stanovanjskega in delovnega razmerja je pomembno za to, ker za funkcijska stanovanja ne veljajo določbe 2. in 3. odst. 27. čl., 28. čl. in 2. odst., 30. čl. ZStR. To se pravi, da je na funkcijskih stanovanjih nosilec stanovanjske pravice le tista oseba, ki je sklenila stanovanjsko pogodbo, ne pa tudi njen zakonec, čeprav živita v skupnem gospodinjstvu. Če nosilec stanovanjske pravice na funkcijskem stanovanju umre, za njegove družinske člane ne velja pravica trajno in neovirano uporabljati to stanovanje. 135. člen ZStR določa, da je funkcijsko stanovanje mogoče odpovedati, kadar nosilec stanovanjske pravice iz kakršnega koli vzroka neha opravljati svoje funkcije. V tem primeru pa mu je treba pri insolitvi preskrbeti najpotrebnejše prostore. Če pa je bilo stanovanje odpovedano zaradi upokojitve ali sarti nosilca stanovanjske pravice, je treba njemu os. njegovim družinskim članom preskrbeti stanovanje, ki ustreza najpotrebnejšim stanovanjskim pogojem.

ZStR stanovanje, ki je namenjeno hišniku, obravnava v 54. členu, tozaj ne v sklopu funkcijskih stanovanj. Določbe 1. do 5. odstavka 54. čl., ki se nanašajo na hišnika, veljajo tudi

za tiste, ki opravljajo v hiši delo snažilk, čuvajev, mehnikov, kurjačev ipd.

Če pa določbe, ki se tičejo hišniških stanovanj podrobneje analiziramo, vidimo, da se ta rešila prav nič ne razlikuje od splošnega rešila funkcijskih stanovanj. Hišnikovo stanovanje je najtesneje povezano z opravljanjem službene funkcije v stavbi, v kateri se nahaja stanovanje. Določbe 2. in 3. odstavka 27.čl., 28.čl. in 2. odst. 30.člena za stanovanje hišnika prav tako ne veljajo, kakor ne veljajo za funkcijska stanovanja. Posebej na hišnika se nanaša le določba 4. odst. 54. čl. naareč, da ko hišnik neha to biti, se morajo on in tisti, ki z njim stanujejo, izseliti iz tega stanovanja in pa 5. odst. istega člena, ki določa, da če preneha služba hišnika zaradi upokojitve ali zaradi srti, je treba tistim, ki se izselijo iz stanovanja preskrbeti najpotrebnejše prostore. Da bi se omilile te razmeroma stroge določbe, ki lahko opravijo hišnika oziroma njegove družinske člane v težak socialni položaj, ZStR v 7. odst. 54. čl. dopušča možnost, da ObLO izda na seji obeh sborov poseben predpis o tem, pod kakšnimi pogoji se hišniku odpove stanovanje in kdaj je treba njemu ali njegovim družinskim članom namesto najpotrebnejših prostorov preskrbeti drugo ustrezno stanovanje.

To pa so tudi vse razlike med funkcijskim in hišniškim stanovanjem, zato menimo, da se hišniško stanovanje lahko sestra za posebno vrsto funkcijskega stanovanja. Pojam funkcijsko stanovanje ni potrebno izrecno vezati na opravljanje službene funkcije in to v smislu posebnega vodstvenega položaja osebe v delovnem razmerju. Če še lahko rečemo, da ima posebno službeno funkcijo šolski upravitelj ali šef postaje, tega ne bi no-

gli reči na vzgojitelje v vzgojnih zavodih in internatih, železniške čuvaje ipd. Nasprotno pa imajo določene službene funkcije lahko tudi osebe, ki ne stanujejo v funkcijskih stanovanjih. Kot funkcijska stanovanja torej lahko smatramo stanovanja, o katerih govorita 53. in 54. čl. ZStR<sup>1</sup>.

Posebni predpisi glede funkcijskih stanovanj predstavljajo izjemo od pravila, da državljan, ki se je vselil v stanovanje na podlagi stanovanjske pogodbe ali kakšnega drugega akta, ki je po veljavnih predpisih veljaven naslov za vselitev, pridobi pravico, trajno in neovirano uporabljati to stanovanje (5. čl. ZStR). Določba, da se mora nosilec stanovanjske pravice na funkcijskem ali hišniškem stanovanju izseliti, kakor hitro preneha opravljati funkcijo oz. svoje hišniške ali podobno delo, je potrebna zaradi tega, ker je to stanovanje za nemoteno opravljanje dela neobhodno potrebno. V tem primeru je zaščita nosilca stanovanjske pravice omejena v korist nemotenega opravljanja službene funkcije oz. hišniških opravil. Stanovanjska pravica in delovno razmerje sta v teh primerih najtesneje povezana. Kakor hitro nosilec stanovanjske pravice preneha iz kakršnega koli razloga opravljati svoje službene funkcije ali hišniško delo, se za stanovanje lahko odpravi, mora se izseliti v stanovanje, ki ustreza najpotrebnejšim stanovanjskim pogojem ali celo le v najpotrebnejše prostore.

Druga posebnost stanovanj po 53. in 54. čl. ZStR pa je v tem, da teh stanovanj ne oddaja občinski stanovanjski organ. Pravico oddajati stanovanja v stavbah kazenskih popeljivalnih domov, sekcijskega železniškega transportnega podjetja itd., ima nosilec pravice uporabe na taki stavbi. Stanovanje, ki je na-

1. Ferelli, op.cit.str.411

menjeno hišniku pa oddaja hišni svet.

Funkcijskih stanovanj, ki so nujno potrebna za opravljanje dela je vedno manj, kajti zaradi razvoja tehnike stalna prisotnost delavca marsikje ni več potrebna. Tipičen primer sa to je šoleznica<sup>1</sup>, kjer je napredek na področju zvez in signalnih naprav občutno zmanjšal število delovnih mest čuvajev.

### 3. Stanovanja, dodeljena glede na delovno razmerje

Medtem, ko je za funkcijsko stanovanje unačilno, da se nahaja v stavbi, kjer nosilec stanovanjske pravice opravlja svoje službene funkcije, oz. je stanovanje tako tesno povezano z njegovim delom, da se to delo brez prav tega stanovanja normalno sploh ne more v redu opravljati, imamo tudi take načine povezave stanovanjskega in delovnega razmerja, kjer določeno stanovanje za dobro opravljanje dela sicer ni potrebno, je pa koristno. Zato se določena stanovanja namenjena osebam v delovnem razmerju, ki so zaposlene v določenih delovnih organizacijah, organih, ali zavodih. Taka stanovanja imenujemo namenška stanovanja, ker so namenjena ožjemu krogu oseb.<sup>2</sup> ZSKR govori o njih v čl. 47 - 49. Zakon saa sicer ne uporablja besede namenško stanovanje, pač pa se je ta izraz za določeno vrsto stano-

1. Spornič Vinko: Stanovanjske razmere v ZTP Ljubljana, 1963, VŠSD, str. 26
2. Dolničar Matej: Prispevek k stanovanjskim vprašanjem, Pravniki, 1960, str. 361: "Predvsem je treba opozoriti, da slovensko besedilo "oži krog oseb" ni skladno s srbohrvatskim besedilom, ki označuje tu "određjeni krog lica", kar vsebinsko odgovarja določenemu krogu oseb. To je znak, da je slovensko zakonško besedilo preozko. Zakon načelno dovoljuje sporazumno samesnjava stanovanj med nosilci stanovanjske pravice. Samesnjava ni smotrna takrat, če je stanovanje namenjeno za določen krog oseb, ker bi to vzele vsak pomen namenškim stanovanjem... zato je treba tolnačiti pojem "oži krog oseb" iz prvega odstavka 36. čl. ZSKR v širšem smislu."

vanj včasih rabi v pravni doktrini,<sup>1</sup> še pogosteje pa naletimo na izraz "stanovanje, ki je svezano s delovnim razmerjem"<sup>2</sup> oz. "stanovanje, dodeljeno glede na delovno razmerje."<sup>3</sup>

Posledice prenehanja delovnega razmerja se za stanovanja, pridobljena glede na delovno razmerje podobna kot za funkcijska, toda manj stroge. Če je dobil nosilec stanovanjske pravice stanovanje na temelju svojega delovnega razmerja, se stanodajalec, se mu stanovanje lahko odpove, če njegovo delovno razmerje preneha po lastni odpovedi, zaradi samovoljne zapustitve dela, po disciplinski odločbi ali zaradi obsodbe za kaznivo dejanje in na kazni, ki ima po samem zakonu za posledico prenehanje delovnega razmerja. Razlogi za odpoved namenskega stanovanja so torej taksativno naštetih, medtem, ko se funkcijsko stanovanje lahko odpove ne glede na to, kakšni so bili razlogi, za prenehanje delovnega razmerja.

Za oddajanje teh stanovanj velja prav tako izjema od pravila, da prazna stanovanja oddaja stanovanjski organ občine. ZIS lahko predpiše, da imajo posamezni državni organi in zavodi izključno pravico oddajati stanovanja, v katerih stanujejo delavci in uslužbenci teh organov. Državni orga, samostojni zavod, gospodarska organizacija ali druga pravna oseba, ki je kot investitor zgradila ali kako drugače pridobila stanovanjsko hišo, se šteje za njenega uporabnika in ima pravico v njej oddajati stanovanja. To drugo izjemo od splošnega pravila, nemoreč da je stanodajalec občina, je zakon določil zaradi stimuliranja stanovanjske izgradnje. Ta sistem naj bi bil vzpodbuda,

1. Dolničar, op.cit.str.361

2. Žalik, op.cit.str.59

3. Terelli, op.cit.str.415

da bi investitorji čia več sredstev vlagali v stanovanjsko izgradnjo.

Bistvene razlike med splošnim režimom stanovanjskih razmerij, funkcijskimi stanovanji in stanovanji dodeljenimi glede na delovno razmerje so torej v naslednjem:

V splošnem režimu stanovanjska pravica ni prav nič odvisna od delovnega razmerja nosilca stanovanjske pravice. Splošni stanodajalec je občina. Pravice oddajati stanovanja v družinski stanovanjski hiši, ki je državljanska lastnina, ali stanovanja kot posameznega dela stavbe pa ima lastnik te hiše oz. stanovanja.

V primeru funkcijskih stanovanj sta stanovanjsko in delovno razmerje tesno povezana. Stanovanje je nosilec stanovanjske pravice mogoče odpovedati ne glede na razloge, zaradi katerih mu je prenehalo delovno razmerje. Za ta stanovanja ne veljajo člošbe 2. in 3. odstavka 27.čl. in 2. odst., 30.čl. Funkcijska stanovanja oddaja nosilec pravice uporabe na stavbi, v kateri je stanovanje, oz. za hišniška stanovanja hišni svet.

Stanovanja, dodeljena glede na delovno razmerje, so od delovnega razmerja odvisna na ta način, da se stanovanjska pogodba lahko odpre, če delovno razmerje preneha zaradi katerega od razlogov, ki so naštetih v 1. odst., 154.čl. ZStR. Namen sta stanovanja oddaja investitor stavbe, v kateri je stanovanje, oz. posamezni državni organ ali zavod, kateremu to pravico dodeli ZIS.

## 9. Nastanitev delavcev in sanjska stanovanja

ZDR v svojem 60.čl. določa, da mora na večjih gozdnih, gradbenih, kmetijskih, rudarskih in drugih deloviščih, ki niso v bližini naseljenih krajev ali so v bližini kraja, kjer ni mogoče nastaniti večjega števila delavcev, ki prihajajo iz oddaljenih krajev, organizacija preskrbeti zaposlenim delavcem primerno nastanitev in prehrano ali prevoz od kraja, kjer stenujejo do delovišča in nazaj. Vprašanje je, ali lahko tako nastanitev delavcev smatramo za stanovanja. ZStR v 1.odst., 13.čl. izrecno pravi, da se sedajšni prostori, kot so sedajšnja delavska stanovanja na gradbiščih, v barakah ipd., ne štejejo za stanovanja v smislu tega zakona. Vendar sodna praksa ne stoji na tako strogem stališču. V primeru 4.odst., 13.čl., v katerem je določeno, da delavcu ni mogoče odpovedati stanovanjske pogodbe, če je več kot 10 let ali krajši dogovorjeni čas uporabljal stanovanje ali stanovanja, ki jih je dobil glede na svoje delovno razmerje s stanodajalcom, se lahko šteje za stanovanje tudi uporaba sedajšnih delavskih stanovanj po 132čl. ZStR. Pri tem bo odločilen zlasti način, kako so se taka sanjska stanovanja uporabljala. (n.pr. če je delavec stanoval v njih s družino in tudi plačeval najemnine),<sup>1</sup> kot tudi sedaj se je dopustilo, da se je skozi daljšo dobo tako stanovanje uporabljalo za prebivanje cele družine.

Če se je tako stanovanje uporabljalo za družino in to skozi daljšo dobo, je to dejansko bilo stanovanje čeprav ni ustrezalo pogojem 15.čl. ZStR. V tem primeru takšni sedajšni pro-

1. a) Foralli, op.cit.str.416

b) Spis II, P-257/61, sodba VS IRS s dne 21.4.1962



stori ne ustrezajo več določbam 60.čl.ZDR, kajti dolžnost delovne organizacije je samo ta, da v tem primeru poskrbi za nastanitev delavcev, ne pa tudi za nastanitev njihovih družin. Sicer pa še izras nastanitev kaže na nekaj začasnega in provizoričnega. Čeprav tudi tam, kjer je delavec nastanjen "živi in spi", jz nastanitve delavcev po 60.čl.ZDR ne moremo smatrati za stanovanjsko razserje, ker mu manjka element trajnosti. Ko bo delovna organizacija opravila dela na določenem delovišču, bo tam nastanjene delavce preselila drugam, čeprav bodo še vedno ostali s njo v delovnem razserju. Poleg tega imajo delavci, ki so nastanjeni na deloviščih praviloma nekje drugje drugo stanovanje, kjer živi njihova družina. Pri tem eliminiramo tudi vprašanje sezonskih delavcev, kajti to je tako širok problem, da bi zahteval posebno obravnavo. Torej je popolnoma možno, da je delavec, ki je nastanjen n.pr. na gradbenem delovišču in istočasno tudi nosilec stanovanjske pravice na stanovanju, ki ga je dobil glede na svoje delovno razserje. Zato nastanitve delavcev po 60.čl. ZDR ne smatramo za stanovanje, tudi ne za stanovanje v širšem pomenu, kot smo ga opisali v 1.točki in zato ta problem v tem tekstu ne bo obravnavan.

Stanovanja v samskem domu so drugi primer, kjer je treba preučiti ali jih lahko uvrstimo v okvir tega teksta ali ne. Čeprav nekateri avtorji trdijo, da teh stanovanj ne moremo smatrati za stanovanja v smislu ZStR, kar vsekakor drži, še vedno ostane odprto vprašanje, ali jih lahko smatramo za stanovanja v širšem pomenu besede, opisana v 1.točki. Stanovanja v samskem domu imajo z nastanitvijo delavcev po 60.čl. ZDR skupno to, da delavci v domu stanujejo sami in ne skupaj s svojo družino. Še ene samski dom pa pove, da gre tu za nepo-

ročene delavce, ki lastne družine še nimajo, obenem pa ne živijo več v gospodinjstvi skupnosti s svojimi starši, temveč predstavljajo samska gospodinjstva kot posebne, ločene potrebnostne enote. Zato samski delavci v rednem delovnem razmerju (učencev v raznih industrijskih šolah, ki stanujejo v internatih tu ne upoštevamo) običajno poleg stanovanja v samskem domu nimajo še drugega stanovanja. To kaže tudi težnja takih delavcev, da bi si kar v samskem domu ustanovili družino in iz samske sobe napravili družinsko stanovanje<sup>1</sup>, kar večkrat privede do resnih konfliktov med prisadotnimi delavci in delovno organizacijo. Tudi ti delavci pričakujejo rešitev svojih stanovanjskih problemov od delovne organizacije in delovne organizacije take probleme po svojih močeh rešujejo, kar kaže na to, da delavci in delovne organizacije vidijo v teh primerih tesno povezanost stanovanjskih in delovnih razmerij. Samska stanovanja kot taka so prav tako predmet posebne skrbi delovnih organizacij. Poleg tega so samski domovi stalne institucije in ne samo začasna delavska stanovanja. Samske domove imajo mnoge delovne organizacije, ki niso vezane na delo sezoncev niti nimajo delovišč zunaj naseljenih krajev - Litostroj, ki prav problemu stanovanj za samske delavce pripisuje velik pomen. Čas bivanja v samskem stanovanju se poleg tega, kot je že bilo omenjeno, šteje v to letno dobo in 4. odst., 13. čl. ZStR.

Keradi zgoraj navedenih razlogov smatramo, da gre tudi pri samskih stanovanjih za povezavo stanovanjskega in delovnega razmerja, čeprav to niso stanovanja iz 13. čl. ZStR. Stanovanja v samskih domovih so namenjena stanovanja, ki pa imajo svoj poseben režim, katerega navadno urejajo posebni pravilniki gospodarskih organizacij o stanovanjih v samskih domovih.

## II. poglavje

Mednarodno urejanje vprašanja  
delavskih stanovanj

## 10. Vloga delodajalca na področju delavskih stanovanj

Engels pravi, da je skuto pozornikanje stanovanj znak industrijske revolucije.<sup>1</sup> Danes govorimo tudi o stanovanjskem vprašanju v kmetijstvu in v nerazvitih deželah, vendar ina tu to vprašanje nekoliko drugačne vidike. V nerazvitih deželah gre običajno za vprašanje niske stanovanjske kulture, za nehigienika stanovanja, se postavlja pa se v tolikšni meri, problema delitve koncentracije prebivalstva, predvsem delavstva, v industrijskih centrih, kar je povzročila industrijska revolucija. "Industrijski velkobrat potrebuje velike delavce, ki delajo skupno v ena poseopja; Eiveti morajo blizu skupaj in jih je že pri srednje veliki tovarni užak celo vas."<sup>2</sup> V svojih delih "O stanovanjskem vprašanju" in "Položaj delavskega razreda v Angliji" Engels živo prikazuje vzroke in posledice koncentracije delavstva v industrijskih centrih, med drugimi tudi nemogoče stanovanjske razmere delavcev. Strohotne posledice koncentracije delavcev v mestih Engels opisuje slasti v poglavju Velika mesta v svojem delu "Položaj delavskega razreda v Angliji". Opis delavskih "stanovanj" in splošne bede v delavskih četrtih delež prekaša najbolj arčne strani Dickensovih romanov. Opis delavskih stanovanj zaključuje s opombami: "Velicesta so v glavna obljudena od delavcev

1. Engels, Friedrich: O stanbenem pitanju, Karl Marx - Friedrich Engels, Izbrana djela, I., Kultura, 1949, str.499
2. Engels Friedrich: Položaj delavskega razreda v Angliji, Ljubljana, 1948, s.F.46

kjer v najugodnejšem primeru pride en meščan na dva, večkrat tudi na tri, tu in tam celo na štiri delavce. Ti delavci sami nimajo prav nobenega prenočitvenega in žive od mesce, ki gre skoraj vedno naraščajoč iz rok v usta... Delavska stanovanja pa so na splošno slabo postavljena, slabo zidana, slabo vzdrževana, slabo zračena in neudobna. Stanovalci se morajo osmejiti na najmanjši prostor in v večini primerov spi najmanj ena družina v eni sobi. Notranja oprema stanovanj je borna in se različno stopnjuje do popolnega pomanjkanja tudi najpotrebnejšega pohištva."<sup>1</sup>

Engels v svojih delih obširno poroča o različnih načinih reševanja stanovanjske problematike delavcev v tedanjes obdobju. Prizadevanja utopičnih socialistov moramo šteti za izjemo od pravila. Znano je, da je Robert Owen v štiridesetih letih preteklega stoletja osnoval delavsko kolonijo Harmonija. Podobno si je reševanje stanovanjskega vprašanja delavcev predstavljal tudi socialist - utopist Fourier. Kot pravi Engels, je delavska kolonija utopičnih socialistov resnično popolnoma utopistična, ker se nobenemu kapitalistu ne bi izplačalo graditi takih kolonij.<sup>2</sup>

Vendar pa so stanovanja za svoje delavce v Angliji že zelo zgodaj gradili tudi prvi veliki kapitalisti, ki so kaj kmalu uvideli, kakšno močno orožje v razrednem boju jim daje dejstvo, da so ne samo delodajalci, ampak tudi stanodajalci svojih delavcev. To je bilo posebno pomembno ob stavkah, ko je imel kapitalist- stanodajalec vse pravice, da je stavkajočega delavca pogel iz njegovega stanovanja. Poleg tega pa so taka stanovanja prinašala kapitalistom velike dobičke, ker so morali delavci plačevati zanje monopolne cene.

1. Engels, Položaj delavskega razreda v Angliji, op.cit.str.100  
2. Engels, O stasbanem pitanju, op.cit.str.537

Gradnja delavskih stanovanj, ki so jo začeli veliki angleški kapitalisti, je imela popolnoma ekonomski temelj. "Reševanje" stanovanjskega vprašanja delavstva, seveda z vidika delodajalcev - kapitalistov, se je pojavilo že zelo zgodaj. Prvo delavsko kolonijo v Angliji je ustanovil Strađ že proti koncu 18. stoletja.<sup>1</sup> V svojem delu *Položaj delavskega razreda v Angliji* je Engels opisal kolonije, kakršne so sgrajili nekdanji veliki kapitalisti Geirg, Ashton, Ashworth, Marshall in Akroyd.

Delodajalci pa so nastanjevali delavce v svojih stanovanjih že pred industrijske revolucije. Že leta 1669<sup>2</sup> je v Franciji manufaktura Glaces de Saint-Gobain dala graditi stanovanja za osebe, katere je zaposlovala. Prve delavske hiše v Franciji so bile sgrajene v Baccaratu leta 1765; leta 1836 je družba Zuber, Rieder in Co gradila hiše za delavce svoje papirnice. V Parizu je prebivalstvo živele izredno pomečano vse do Napoleona III, ko je industrija, ki je nastajala v predmestju, potegnala za seboj tudi delavce. Drugi faktor ločitve med stanovanjskimi četrtmi delavcev in buržoazije pa so bili urbanistični posegi, katere simbolizira ime arhitekta Haussmanna.<sup>3</sup> Stanovanja za svoje delavce so gradili tudi jeklarna v Indretu, rudnik v Aurinu, podobne kolonije so bile tudi v Creusotu in v Alzaciji, v Muhlhausenu, v Essenu v Nemčiji in drugod, vendar je v preteklem stoletju v tem pogledu daleč prednjačila Anglija.

Ta sistem, da je bil delodajalec tudi stanodajalec delavca, imenuje Engels "cottage" in ga primerja s truckom. Truck je Engels opisal takole:<sup>4</sup> "Cottage je videti bolj nedolžen (kot truck) in je tudi na velike bolj nedolžen način nastal, čeprav

1. Engels, O stanbenem pitanju, op.cit.str.541

2. Vivier, op.cit.str.7,8

3. Lasserre G.: Le syndicalisme en France, Paris, 1960,1961, str.79

4. Engels, Položaj delavskega razreda v Angliji, op.cit.str.208

ina iste zaslužnevalne posledice za delavce. V bliži tovarn na deželi primanjkuje večkrat stanovanj za delavstvo. Tovarnar je tako pogosto prisiljen taka stanovanja sgraditi. To stori zelo rad, ker mu donesajo bogate obresti od denarja, ki ga je vložil. Če dobe lastniki delavskih koč okoli 6 % letno od vložnega denarja, lahko računamo, da donesajo tovarnarjem dvakrat toliko, ker ina, dokler tovarna čiste ne ostane, smozna najemnike in sicer take, ki vse plačajo. Obvarovan je torej dveh izgub, ki sadanejo druge hišne posestnike. Njegove koče niso nikdar prazne in nič ne tvega. Splošna najemnina za koče je pa tako preračunana, da te dve izgubi poravnata. Če torej tovarnar pobira tako najemnino kot drugi, naredi s 12-14 % sijajno kupčijo na račun delavcev. Očividna krivica je, da si jemlje, če dela kupčijo s oddajanjem hiš v najem, večji da, celo dvakrat večji dobiček kot njegovi tekenci in jim hkrati vsake vsake močnost, s njimi se kosati. Dvojna krivica pa je, da vleče ta dobiček iz žepov razreda nemanišev, ki morajo pri vsakem beliču štediti; tega pa je človek, ki je pridobil vse svoje bogastvo na račun delavcev, pač navejen. Krivica pa postane nesramnost, če tovarnar, kar se pogosto godi, delavce, ki pod kasnije odpusta morajo stanovati v njegovih hišah, prisili, da mu morajo plačevati višje kot običajno najemnino ali celo plačevati najemnino za hišo, ki sploh ne stanujejo v njej! Liberalni "Sun" navaja, da "Halifax Guardian" trdi, da je v Ashtonu ob Lyni, Oldhamu, Rochdalu itd. na stotine delavcev prisiljenih od svojih dohodajalcev, da plačujejo najemnino za hiše ne glede na to, ali v njih stanujejo ali ne. Cottage je v podeželskih tovarniških okrajih splošno v rabi in je ustvaril cela naselja. Navadno ima tovarnar malo ali nič tekencev s svojimi hišami, tako da mu najemnin sploh ni treba

priravnati potem, kaj drugi terjajo, ampak jih lahko nastavi, kolikor hoče. In karšno moč daje cottage tovarnarjem Šele v sporih s delavci! Če delavci stavkajo, za je samo treba odpovedati jim stanovanja. Ker znaša odpovedni rok 1 teden, pridejo delavci v tem roku ne samo ob kruh, ampak tudi ob streho, postanejo potepuhi, po katerih seže roka postave in jih brez usmiljenja pošlje za vesec dni v zasotešne mine."

Engels sporoča tudi o konkretnem primeru, ko so angleški delodajalci uporabili cottage v borbi proti delavcem. 31. marca 1844 je stavkalo 40.000 rudarjev v Northumberlandu in Durhamu. Kot delodajalci niso vedeli več drugega sredstva, da bi zlomili stavkajoče, so delavcem odpovedali stanovanja, ker so bila ta stanovanja pač lastnina delodajalcev. V enem tednu so dobesedno postavili na cesto vseh 40.000 delavcev s družinami vred.<sup>1</sup> Ta primer je bil le eden izmed mnogih. Navedli smo ga, ker tako nazorno kaže posledice cottage sistema.

Truck in cottage, vsaj v grobih oblikah liberalističnega kapitalizma, kot je opisuje Engels, spadata danes še v zgodovino borbe delavskega razreda. V spremenjenih, današnjemu času prilagojenih oblikah, pa je delodajalec kot stanočajalec svojih delavcev še vedno pogost pojav.

V nekaterih gospodarskih panogah je tak način skrbi za stanovanja delavcev naravnost nujen. Novi rudniki, petrolejska industrija, plantaže ipd., se pogosto razvijajo v pokrajinah, ki so daleč od velikih naseljenih centrov. Edini način, da se pridobi delovna sila za taka podjetja, je gradnja stanovanj v njihovi bližini. Zato je običajno, da v takih primerih to podjetje prevzame skrb za stanovanja svojih delavcev. V nekaterih pokrajinah je to samo običaj, drugod pa se določbe o stanovanjih

1. Engels, Položaj delavskega razreda v Angliji, op.cit.str.280

za delavce nahajajo v kolektivnih pogodbah ali v zakonu.<sup>1</sup>

Pomoč delodajalcev pri urejanju stanovanjskih razmer delavcev se izvaja v različnih, posrednih in neposrednih oblikah. Najbolj neposreden način je gotovo to, da delodajalec za svoj račun zgradi ali kupo stanovanja, v katerih nastani svoje delavce in take kolonije tudi upravlja. Drugi način je v tem, da podjetnik najame stanovanja, katera poseda delavcem v podnajem. Delodajalci pogosto nudijo svojim delavcem tudi posojila, da si le-ti lahko gradijo lastna stanovanja oz. stanovanjske hiše. Nekateri delodajalci izplačujejo delavcem stanovanjske doklade. V mnogih primerih država obvesuje delodajalce, da na ta ali oni način pomagajo pri reševanju stanovanjske problematike: da prispevajo k programu državne gradnje stanovanj, da morajo plačevati posebne davke, ki se porabijo za gradnjo stanovanj in podobno. V prvih dveh primerih, ko je delodajalec lastnik ali najemnik stanovanja, je delavčeva odvisnost od delodajalca na stanovanjskem področju najbolj neposredna in trajna. Pravzaprav lahko le v teh dveh primerih rečemo, da je delavec dobil svoje stanovanje od delodajalca.

Kot je bilo že omenjeno, direktno doodeljevanje stanovanj delavcem ni edina oblika skrbi delodajalca za delavska stanovanja. Ta način bo podrobno opisan zaradi tega, ker gre le v tem primeru za resnično tesno vez med delavčevim stanovanjskim in delovnim razmerjem. Če daje delodajalec le posojila delavcem za gradnjo, ta povezanost prenosa, ko delavec posojilo vrne. Če manj je povezave med stanovanjskim in delovnim razmerjem delavca, če delodajalec samo vlaga določene vnete v sklade, iz katerih potem gradijo stanovanja lokalne oblasti. Ker v teh primerih ni medsebojnega vplivanja stanovanjskega in delovnega razmerja, so tu samo omenjeni.

1. BIT: Le logement des travailleurs, Rapport VIII (2), Genève, 1959, str. 50



MOB<sup>1</sup> je zbrala nekaj podatkov o tem, v katerih državah in v kolikšni meri delodajalci direktne dodeljujejo stanovanja delavcem. V številnih državah, kjer gojijo plantažne kulture, je v navadi, da delodajalci nastanijo svoje kmetijske delavce. Tudi rudarji pogosto žive v stanovanjih, katera so jim dodelili njihovi delodajalci - kot primer so navedeni: Burma, Kanada, Francija, Gana, Indija, Indonezija, Japonska, Pakistan, Filipini, Gvajana. Isto še v večji meri velja za petrolejsko industrijo, posebno v naslednjih deželah: ER Kuvajta, Saudska Arabija, Argentina, Brazilija, Čile, Egipt, Francija, Irak, Iran, Filipini, Turčija in Venezuela.

Pogosto tudi industrijski delavci stanujejo v stanovanjih, katera jim nudijo njihovi delodajalci. Ta običaj je posebno razširjen na Japonskem. Po anketi, ki jo je l. 1949 med 19.475 podjetji izvedlo tankajšnje ministertvo dela, 30% podjetij v tej ali oni obliki zagotavlja stanovanja svojim delavcem, 42% vseh zaposlenih pa prebiva v stanovanjih ali nočiščih, katera jim nudijo njihovi delodajalci. Praksa, da delodajalci dodeljujejo stanovanja vsaj delu svojega osebja, je običajna tudi v Bursi, na Formosi, v Hongkongu, Indiji, Pakistanu, na Filipinih in v Vietnamu. V Iraku so industrijska podjetja, ki zaposlujejo več kot 100 delavcev, s zakonom zavezana, da jim morajo nuditi stanovanja v bližini delovnega mesta. V Franciji pa morajo podjetja, ki zaposlujejo več kot 10 delavcev vsako leto vložiti v gradnjo stanovanj, namenjenih delavcem, 1 % skupne vrste izplačanih plač.

Izmed socialističnih dežel ne vaja MOB kot primer Romunije, kjer so 35 % novih državnih stanovanj v obdobju prvega pet-

1. BIT: Le logement, Rapport VIII (2 1), op. cit., str. 51

letnega plana izgradila ministerstva posameznih sektorjev proizvodnje. MOD dodaja, da je bilo v deželah s planiranim gospodarstvom do sedanjih let v navadi, da je pristojna javna služba ali posamezno podjetje dalo na razpolago stanovanja industrijskim delavcem.

Tudi v SZ je običaj, da podjetja dodeljujejo delavcem stanovanja in to proti plačilu niskih najemnin.<sup>1</sup> V ČSSR prav tako za stanovanjsko izgradnjo skrbijo podjetja iz države. Leta 1960 so podjetja in država zgradili 88,4 % vseh stanovanj.<sup>2</sup>

Direktno dodeljevanje stanovanj delavcem s strani delodajalcev je torej zelo razširjen način reševanja stanovanjske problematike delavstva. V nekaterih gospodarskih panogah in v nekaterih državah je naravnost nujen. Vendar pa prav ta sistem večkrat povzroča nemalo težav v odnosih med delavci in delodajalci.

Ugodne stanovanjske razmere delavcev ugodno vplivajo na produktivnost dela. V toliko je delodajalec oz. podjetje, kjer je delavec zaposlen, gotovo ekonomsko zainteresirano za to, da njegovi delavci prebivajo v primernih stanovanjih. Seveda pa gradnja stanovanj za podjetje predstavlja znatno finančno obremenitev. Razumljivo je, da tudi pri dodeljevanju stanovanj delavcem, delodajalec varuje svoje ekonomske koristi. Pogosto delodajalec delavske kolonije tudi upravlja. Če delovno razmerje delavca z delodajalcem - stanodajalcem preneha, le-ta nima več interesa, da bi delavec še nadalje ostal v stanovanju, katerega mu je dodelil. Prenehanje delovnega razmerja ima torej za posledico ~~1. Ditt. de logement, rapport VIII (2), op. cit. str. 118~~

2. Masil Jiri: The Sociological Approach in Planning Workers' Housing: the Experience of Czechoslovakia, IIR, vol. 86, no 6 dec. 1962, str. 5-7

prenehanje stanovanjskega razmerja, kar povzroča, da se delavec večkrat znajde v težkem položaju. V tem primeru se pojavi vprašanje zaščite delavca in njegove družine pred sanovolji delodajalca. Če pa delodajalec ne bi imel možnosti ponovno razpolagati s stanovanjem, katerega zaseda delavec, ki je prenehal biti s njim v delovnem razmerju, delodajalec ne bi več imel interesa, da gradi stanovanja za delavce. Upravljanje delodajalca s stanovanji je večkrat imelo za posledico omejevanje sindikalne svobode in svobode združevanja.<sup>1</sup> Z dodeljevanjem stanovanj delavcem lahko pride do novih občutljivih odnosov med delavci in delodajalci, kjer pogoste nastajajo različni konflikti.

V anketi, katero je ob priliki razprave o Priporočilu 115 o delavskih stanovanjih izvedla MGD, je bilo več vprašanj, ki so se nanašala na stanovanja, katera dodeljuje delodajalec, n.pr., ali bi moral delodajalec imeti pravico, da ponovno razpolaga s stanovanjem po preteku določenega roka po tem, ko je prenehala delovna pogodba delavca. Dalje, ali bi morali delavec oziroma njegova družina, imeti pravico, da še primeren čas ostanejo v stanovanju, če je delovna pogodba prenehala zaradi bolezni ali smrti; ali ima delavec, ki mora zaradi prenehanja delovne pogodbe zapustiti stanovanje, pravico do povračilo za kulture, ki jih je gojil na delodajalčevi zemlji, in ali morajo imeti osebe, ki so v osebnih ali poslovnih stikih s stanovalci, prost dostop v stanovanje. Nadalje se vprašuje po tem, ali je primerneje, da dobijo delavci, ki so dobili stanovanje od delodajalca, tolikšno plačo, da ji bo onemogočala plačilo najemnine za to

1. ILO, Report VIII (1), op.cit. str. 54: "Pakistanški urad za planiranje je objavil, da obstoj lastninske pravice delodajalca na delavskih stanovanjih vodi k izkoriščanju delovne sile."

stanovanje, ali pa naj jim delodajalci nudijo "bresplačno" stanovanje in ustrezno manjše plače. Zadnje vprašanje pa se nanaša na možnost, da delavci, ki živijo v takih stanovanjih, sčasoma postanejo lastniki stanovanj, v katerih prebivajo.

Odgovori držav na ta vprašanja lepo kažejo, kakšna je v posameznih primerih vloga delodajalca pri skrbi za delavska stanovanja. Večina držav sicer meni, da bi moral delodajalec na ta ali oni način sodelovati pri reševanju stanovanjske problematike svojih delavcev, vendar se vse zelo previdne glede direktnega dodeljevanja stanovanj s strani delodajalca. Omejujejo ga na določene primere ali pa opozarjajo na zaščito osebnih pravic delavcev v takih primerih. V nadaljevanju je navedeno nekaj najbolj značilnih odgovorov.<sup>1</sup>

Ena država, ki je s svojimi stališči zelo blizu staremu cottage sistemu, je Južnoafriška Unija. Njena zakonodaja obvezuje delodajalce, da poskrbijo za stanovanja Bantu delavcev, katerih stanovanjska zaščita je minimalna. Ko jim preneha delovno razmerje, jih lahko delodajalec izseli brez odpovednega roka, razen če so zaradi bolezni ali nesreče nesposobni za delo. V tem primeru mora imeti delodajalec za tako izselitev dovoljenje.

Belgija odsvetuje gradnjo stanovanj na stroške delodajalca s namenom, da se daje v najem delavcem, katere zaposluje, ker je nevarno, da bi to povzročilo preveliko odvisnost delavca od podjetja. Ta sistem naj bi se uporabljal samo v primerih, ko drugačna rešitev ni možna. Enenje ZDA je podobno. Delavec, ki živi v stanovanju, katerega mu je dodelil delodajalec, se nahaja v nezavidljivem položaju, da je ekonomsko odvisen od delodajalca.

1. BIT : Rapport VIII (2), op.cit. str. 114 do 124.

Tu bi lahko pripomnili, da stanovanje, ki ga nudi delodajalec, v kapitalističnem družbenem redu še daleč ni edina in verjetno tudi ne najtežja oblika ekonomske odvisnosti delavca od delodajalca. ZDA predlagajo, naj bi delodajalci dodeljevali stanovanja samo v posebnih primerih, n.pr. za hišnike, čuvaje in pod. in pa takrat, kadar je podjetje nahaja daleč od naseljenih centrov ali v naselbinah, ki šele nastajajo.

Odgovor Izraela je še odločneje odklonilen. Direktno dodeljevanje stanovanj delavcem se od strani delodajalca predstavlja nevarnost, da bi ga delavca nastal položaj, podoben zasušnjevanju. Delavce si v takem položaju ne bi upal zapustiti dela iz strahu, da ne bi izgubil stanovanja. Neprevidno bi bilo, da bi mednarodni akt vzpodbujal k takemu delovanju, kajti domaše ognjišče delavca bi morale biti v mejah močnosti neločljivi del njegovega privatnega življenja svobodnega človeka, ne pa element zasušnjevanja na njegovem delovnem mestu.

Tudi Finska opozarja na to, da bi mogli nastopiti številni faktorji, ki bi omejevali svobodo najemnika, če bi delodajalec dodelil delavcu stanovanje in zlasti, če bi ga obvesovali, da prebiva v takem stanovanju. Finska in Izrael dopuščata dodeljevanje stanovanj delavcem s strani delodajalcev samo v določenih posebnih primerih.

Zanimivo je stališče socialističnih dežel. Večina je v načelu pozitivno odgovorilo na vprašanje, ali naj bi delodajalci dodeljevali stanovanja delavcem. Pač pa bi morali po njihovem mnenju delavec imeti možnost, da ostane v stanovanju, ki mu ga je dodelilo podjetje, tudi po prenehanju delavnega razmerja v tem podjetju. Tako je mnenje Belorusije in Sovjetske Zveze, ki meni, da bi moral tekst mednarodnega instrumenta predvideti, da

imajo delavci in njihove družine absolutno pravico, da ostanejo v stanovanju, katero jim je dodelilo podjetje, tudi po prenehanju delovnega razmerja. ČSSR zahteva, da bi moral instrument predvideti, da v primeru, če preneha delovno razmerje, delavec ne bi bil prisiljen izpustiti prostorov, katere mu je dodelilo podjetje, dokler ne bi imel možnosti, da se nastani v primeren stanovanju, katero je zgradila država. Skoraj popolnoma enako je tudi anekdote Bolgarije.

Jugoslovanski odgovor je glasil takole : Delavcu bi bilo treba dati možnost, da ostane v stanovanju do trenutka, ko bo našel drugo zaposlitev ali drugo stanovanje. Vendar je v teh primerih treba predvideti, da javne oblasti, če je to mogoče, podvzamejo potrebne ukrepe, da se delavcem zagotovijo najnujnejši prostori.

Glode odnosa med delavčeno plačo in najemnino je večina držav proti "brepplačnim stanovanjem". Smatrajo, da je bolj primerne, če delavec dobi normalne plače, ki je dovolj visoke, da lahko s njo plača najemnino za svoje stanovanje.

Zato je Priporočilo 115 med svoja splošna načela sprejelo tudi določbo, ki pravi, da je na splošno nezakonito, da delodajalci neposredno dodeljujejo stanovanja svojim delavcem, razen, kadar to zahtevajo okoliščine. Pa tudi za ta primer vsebuje priporočilo vrsto določb, ki naj zagotovijo delavcem osnovne človeške pravice, posebno svobodo združevanja, spoštovanja nacionalnih zakonov in običajev, kadar preneha najemna pogodba, ali kadar mora delavec zapustiti stanovanje zaradi tega, ker je prenehala delovna pogodba. Stanarina ne sme znašati več, kot primeren del delavčevih dohodkov. Pojav, da delodajalci dajejo stanovanja

in komunalne usluge kot plačilo za delo pa priporočilo prepoveduje v toliko, kolikor je to potrebno, da bi se zaščitili interesi delavcev.

Fovzetek razvoja vloge delodajalca na področju delavskih stanovanj bi bil v kratkem tak : obdobju, ko se delodajalci za stanovanja svojih delavcev sploh niso zanimali, je sledil cottage, ki je pomenil dodatno iskoriščanje delavcev in je bil poleg tega tudi močno orožje v rokah delodajalca v primeru stavke. Cottage izginja posebno v bolj razvitih deželah, kjer so za to ekonomski pogoji. Socialna in delovno-pravna zakonodaja je grobe oblike cottage-a iz dobe liberalističnega kapitalizma omilila, vendar je še danes zelo razširjen pojav, da delodajalci dodeljujejo stanovanja svojim delavcem in to iz čiste ekonomskih razlogov, kajti urejene stanovanjske razmere so eden izmed pogojev za visoko produktivnost dela. Prenehanje delovnega razmerja ima v kapitalističnih deželah za posledico iselitev iz stanovanja v določenem roku, v socialističnih deželah pa iselitev ni možna, dokler prisadeti delavec ne dobi drugega, primerne stanovanja ali vsaj najnujnejših prostorov. V dodeljevanju stanovanj delavcem s strani delodajalca so še vedno sledovi cottage sistema, zato je razumljivo, da MOP tak način skrbi za delavska stanovanja odklanja. Vendar obstojijo primeri, da je direktno dodeljevanje stanovanj delavcem nujno potrebno. Delodajalci oziroma podjetja bodo pri skrbi za delavska stanovanja še dolgo imela pomembno vlogo.

## 11. Vloga države

Urejane stanovanjske razmere so za vsakega posameznika življenjsko pomembne. Toda stanovanjsko vprašanje ni le problem posameznika, ampak celotne družbe. V svesti s stanovanjem se pojavljajo najrazličnejša vprašanja, ki jih sploh ni mogoče reševati drugače, kot v okviru družbe, pa naj bo to v lokalnem ali državnem sklopu.

Prodveca so stanovanja ekonomski problem. Za njihovo izgradnjo so potrebna visoka sredstva. Tako nastaja vprašanje financiranja stanovanjske izgradnje, še pred tem pa vprašanje zemljiške politike in komunalnih naprav. S tem v svesti je urbanizem, urejanje mest in drugih naselij, pocenitev gradnje, čisto strokovna vprašanja gradbeništva, minimalne stanovanjske norme, vprašanje najemnin, amortizacija zgradb, sociološki in psihološki problemi, ki se pojavljajo pri nastajanju novih skupnosti, in še mnogo drugega.

Pri tako kompleksni problematiki je bila najna intervencija lokalnih oziroma državnih organov. Življenje velikih mest bi bilo brez njihovega sodelovanja nemogoče.

Delavska stanovanja predstavljajo le razmeroma zelo majhen drobec v pisnem sklopu zgoraj omenjenih vprašanj. Zato je naravno, da se v marsikaterem pogledu delavska stanovanja obravnavajo enako, kot vsa ostala. Vendar je po drugi strani prav problem stanovanj za delavce (kar v nekaterih državah pomeni ekvivalen ta osebe z niskimi dohodki) tako pereč, da mu je država posvetila posebno pozornost.

Tu bodo poskušali prikazati prikasati predveca vlogo države na področju stanovanj za delavce, ostale stanovanjske



problematike pa se bomo dotaknili le v toliko, kolikor je neposredno povezana s obravnavanim predmetom.

Poleg vseh že navedenih razlogov, ki so zahtevali poseganje oblasti v stanovanjska razmerja, igra norda najpomembnejšo vlogo pomanjkanje stanovanj. V tem pogledu je najnik prva svetovna vojna.<sup>1</sup> Sicer je bilo že pred vojno v nekaterih krajih in nekaterih razdobjih težko pomanjkanje stanovanj, vendar problem dotlej še nikoli ni zavzel takega obsega in take ostrine, kot prav po tej vojni. Pred vojno je bil glavni predmet raznih stanovanjskih reform kvalitativno izboljšanje stanovanjskih pogojev; n.pr. odstranjevanje nezdravih četrti, urbanizem, izboljševanje transporta v mestih in pod. Vojna pa je na področju stanovanj povzročila take probleme, katerih se s dotodanjimi sredstvi ni dalo reševati. Stanovanjsko krizo, ki je nastala med prvo svetovno vojno, so takrat imenovali enega najresnejših socialnih in gospodarskih problemov sedanjosti.

Stanovanjski problem se je javljal že pred vojno. Obupne stanovanjske prilike delavskega razreda, kakršne opisuje Engels v Angliji sredi preteklega stoletja, so se drugod pojavile nekoliko kasneje, kakor je pač napredovala industrializacija in z njo koncentracija proletariata v industrijskih središčih. Stanovanjska kriza pa ni zadela samo delavcev, čoprav so bili prav ti njene največje žrtve, ampak tudi buržoazijo, še posebno drobno buržoazijo v mestih. To je bil tudi razlog, da je prav ta plast družbe v preteklem stoletju pripisovala stanovanjskemu vprašanju posebno pomembnost. Reševati ga je seveda hotela po svojih razrednih pozicij.

1. BIF : European Housing Problems since the War, Geneva, 1924, str.65

Še v preteklem stoletju so torej stanovanjskemu vprašanju posvečali velike pozornost. Organiziranih je bilo več mednarodnih kongresov o stanovanjskem vprašanju. Prvi tovrstni kongres je bil v Parizu leta 1889.<sup>1</sup> Njegov namen je bil "izboljšanje socialnih in sanitarnih pogojev ter proučitev ekonomskih in tehničnih problemov stanovanjske izgradnje v različnih deželah". Od tedaj se je serija teh kongresov nadaljevala vse do prve svetovne vojne.

Zanimivo pa je, da nobeden od teh kongresov ni proučeval odnosov med hišnimi lastniki in najemniki. Pomankanje najhnik stanovanj v velikih mestih je po sekoni ponudbe in povpraševanja dajalo hišnim lastnikom možnost izrednega izkoriščanja najrevnejših najemnikov - delavcev. Najemnik dejansko ni užival nobene zaščite. Ne samo materialni ampak tudi pravni položaj hišnega lastnika je bil neprimerne močnejši, saj je imel za primer, da najemina ni bila plačana, sestavno pravico na nepremičninah najemnika. Kjer je bila najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas, je bil odpovedni rok običajno zelo kratek, tako da je moral najemnik v najkrajšem času zapustiti stanovanje, ne glede na svoje socialne in ekonomske razmere. V takem položaju je bila večina delavskega razreda. Še slabše pa je bilo, če je delavec prebival v stanovanju, ki mu ga je dodelil delodajalec, kajti to je pomenilo vse neugodnosti cottage sistema.

Vojna je stanovanjske razmere še poslabšala. Preseljevanje prebivalstva je povzročilo povečano povpraševanje po stanovanjih, splošna nesigurnost pa je povzročila ogromno zmanjšanje stanovanjske gradnje. Velik del gradbenih delavcev je bil poklican v vojsko, gradbeni material pa se uporabljal v vojaške

1. BIE § European Housing Problems, op.cit. str.XI.

namene. Med vojno stanovanjska gradnja ni ugoden način vlaganja kapitala. Poleg tega je morala država zaščititi najemnike osirova družine tistih najemnikov, katerih hranitelji so bili mobilizirani. Zmanjšanje rente, ki jo je povzročil ta ukrep, je spet vplivalo na zmanjšanje števila gradenj. Po zakonih kapitalističnega gospodarstva je pomanjkanje stanovanj povzročilo tek dvig najemnin, da je bila vrsta držav prvič v zgodovini prisiljena zaščititi najemnike stanovanj.

Prvi ukrep za zaščito najemnikov je bil sprejet v Franciji 14. avgusta 1914.<sup>1</sup> Plačevanje najemnin je bilo do konca vojne odloženo za mobilizirane, za prebivalstvo vojnih con in za stanovalce najhujših stanovanj. Podoben korak je sprejela Italija 1. 1916, le da se je ta nanašal samo na polovico najemnine.

Osnovni namen varstva najemnikov stanovanj je bil omejititi ekonomsko šibkejša plasten prebivalstva, da še nadalje ostanejo v svojih stanovanjih. To je bilo mogoče le s dvema vzporednima ukrepanoma : s prepovedjo dviga višine najemnine in s istočasno omejitvijo ali celo absolutno prepovedjo odpovedati stanovanje.

V času vojne so bili zakoni, ki so ščitili najemnike stanovanj, sprejeti v mnogih evropskih državah. Britanija je sprejela tak zakon 23. dec. 1915, Rusija 27. 12. 1915. Leta 1916 so takšne zakone sprejele Danska, Norveška, Romunija in Madžarska (točnaje → madžarski del Avstr-Ogrske), leta 1917 pa Avstrija, Italija, Nizozemska, Švica, Švedska in Nemčija. Ob koncu vojne so imele podobne zakone še skoraj vse evropske države. V nekaterih deželah so se nanašali samo na določene skupine najemnikov, drugod pa na vse, brez izjeme.

1. BIT : European Housing Problems, op.cit. str. 17

Čeprav je izela zaščita najemnikov stanovanj ekonomsko neugodne posledice - močno je zmanjšala vlaganje kapitala v stanovanjsko izgradnjo - je bila socialno tako nujna, da je po koncu vojne ne samo ni bilo mogoče odpraviti, ampak so jo uvedle celo države, ki je v vojnem času niso poznale, in pa države, ki so po vojni na novo nastale. Tako je Poljska uvedla zaščito najemnikov stanovanj l. 1919, SHS in Čehoslovaška l. 1920, Finska pa še l. 1917.<sup>1</sup> Varstvo najemnikov

Varstvo najemnikov, ki je bilo v vojni najin ukrep, je postalo po vojni pomemben instrument socialnega blagostanja. Čeprav je bila zaščita najemnikov priznana kot socialno potrebna, so jo zaradi neugodnih ekonomskih posledic očasoma začeli omejevati. Najprej je bila odpravljena v državah, ki so bile med vojno nevtralne.<sup>2</sup> Na Danskem se je proces sproščanja najemnin začel leta 1923, prav tako na Švedskem, v Švici pa še l. 1922. Tudi druge države so šle po tej poti, le da bolj postopoma.

Zakonodajca o zaščiti najemnikov stanovanj je bila izrazito socialnega značaja. Preprečila je najhujše izkoriščanje najslabše situiranega prebivalstva, predvsem proletariata. Seveda pa zaščita najemnikov ne more rešiti problema pomanjkanja stanovanj. Pomanjkanje stanovanj se lahko odpravi samo z gradnjo novih stanovanj in s primernim vzdrževanjem starih. Za privatno iniciativo je bila ta naloga pretežka. Zato je država po prvi svetovni vojni v mnogih deželah prvič začela direktno in indirektno pospeševati stanovanjsko gradnjo.

1. BIT : European Housing Problems, op.cit. str.19

2. BIT : European Housing Problems, op.cit. str.36.

Različne oblike državne pomoči pri stanovanjski izgradnji so se deloma razvile še iz predvojnih prizadevanj za izboljšanje stanovanjskega standarda. Po vojni so zavzele širši obseg. Od tedaj dalje stanovanjska izgradnja ni mogla biti nikoli več prepuščena stihiji.

Še večja potreba po državni intervenciji in pomoči je nastala po drugi svetovni vojni, ko je bila čim hitrejša obnova še nujnejša. Razdejanje, ki je zadelo cela mesta in pokrajine, je bilo takega obsega, da obnova ni mogla potekati drugače, kot s koncentracije vseh razpoložljivih sredstev.

Položaj je bil podoben, kot po prvi svetovni vojni, le še bolj pored. Gradbeni stroški so tako narasli, da privatni sektor, celo v večini industrijskih držav, ne bi mogel nuditi stanovanj množici delavcev. Najemnine so bile tudi v tem času zelo niske, saj je kontrola najemnin, kot oblika zaščite najemnikov, v nekaterih državah izvirala še iz časa po prvi svetovni vojni. MOD<sup>1</sup> ugotavlja, da je bilo stanovanje skoraj brezplačna usluga, saj je l. 1944 v Franciji in Italiji najemnina za stanovanje predstavljala povprečno le 1,5 oziroma 0,5% celotnega družinskega proračuna.

Za pomoč države na stanovanjskem področju je v navedenem času značilno to, da je namenjena predvsem ravnejšim plastem prebivalstva. Pospešuje se gradnja manjših, skromnejših stanovanj, ki pa morajo obvezno ustresati minimalna higienska zahteva. Velikost stanovanj, za katerih gradnjo nudijo pomoč državni organizmi, je pogosto omejena z zakonom.

1. BIE : Rapport VIII (1), op.cit. str. 47

Osnovitve, ki se nanašajo na velikost stanovanja, ali materialni položaj užívalca pomoči obstoje že danes. Tako v Franciji<sup>1</sup> oseba, ki želi dobiti stanovanje HLM (Habitations à loyer modéré) ne sme imeti dohodkov, ki bi presegali za 4-člansko družino na območju Pariza 1.404 franke mesečno. V Italiji INA Ina Casa daje pri dodeljevanju stanovanj prioriteto glede na stopajo najnosti potreb. V Belgiji je od decembra 1960 dalje dodelitev najemnega socialnega stanovanja oziroma pridobitev lastnine na stanovanju, zgrajenem s državno pomočjo, možna le, če vsota bruto letnih dohodkov obeh zakoncev ne presega 103.000.- FB. Ta vsota se povliha za 5.000.- FB za vsakega otroka, za katerega zakonca skrbita.<sup>2</sup>

Državna intervencija v direktni ali indirektni obliki sega na najrazličnejša področja. Zlasti v kapitalističnih deželah predstavlja prvi problem nabava primernih gradbenih zemljišč.<sup>3</sup> Zato v nekaterih deželah lokalne oblasti pridobivajo zemljišča, ki so potrebna za gradnjo. Drugod so uvedeni davki na zemljiško lastnino, ki naj snižajo ceno zemljišč, spet drugje pa javne oblasti nakupujejo gradbena zemljišča in jih dajejo na razpolago graditeljem privatnega sektorja ali bodočim lastnikom.

Planiranje in državna intervencija sta neobhodna na področju urbanizma, kjer so posebne važnosti odprava nezdravih četrti, razvoj predmestij, decentralizacija mest in izboljšanje socialnih pogojev v podeželskih predelih.

1. CEE : Exposé sur l'évolution de la situation sociale dans la Communauté en 1959 - jun.1960, toč.297.

2. CEE : Exposé en 1959 - jun.1960, toč.298.

3. BEF: Rapport VIII (1) op.cit.str.32.

V mnogih državah obstajajo centralni organi, katerih naloga je proučevanje potreb po stanovanjih, izdelava nacionalnih <sup>ovanih</sup> stanjskih planov za daljše ali krajše razdobje ter mobilizacija in koordinacija vseh javnih in privatnih virov, ki so potrebni za uspešno izvedbo programa.

Najbolj najna pa je pomoč države pri financiranju stanovanjske gradnje. Ta vrsta pomoči se izvršuje v najrazličnejših oblikah.

V nekaterih državah javne oblasti, običajno so to lokalni organi, direktno gradijo najemniška stanovanja za določene kategorije prebivalstva, predvsem za delavce. Ta praksa je zelo razširjena v Avstriji, Irski, Italiji, Nizozemski in Združenem kraljestvu.<sup>1</sup> Drugod imajo te naloge organizmi, ki gradijo brez pridobitnih namenov in imajo pol-javni status. Zelo znan organizem te vrste je v Franciji HLM,<sup>2</sup> v Italiji Ima Casa, na Švedskem HSB, podobni organizmi pa obstajajo tudi v ER Nemčiji, Belgiji, Danski in Španiji.

V vzhodnoevropskih državah skrbijo za stanovanjsko gradnjo ministristva posameznih proizvodnih sektorjev oziroma državna industrijska podjetja, vendar se od l.1956 dalje opaža, da odgovorna ministristva in podjetja čedalje pogosteje samopajajo gradnjo stanovanj za delavce lokalnih organov.<sup>3</sup>

1. BEP: Rapport VIII (1) op.cit. str.25

2. a) Havel, op.cit.str.77

b) GHE : symposé en 1959 - jun.1960, toč.297, 298

c) Umrath Helms : La propriété du logement dans l'Europe de l'Ouest, BEP, vol. LXXI, št.2, febr.1955

3. BEP : Rapport VIII (1), op.cit. str.26.

V Latinski Ameriki je gradnja stanovanj za delavce pogosto zaupana institucijam socialne varnosti. Kot primere navajamo Brazilijo, Čile, Mehiko in Uruguaj.

Zanimiv primer državne intervencije na področju delavskih stanovanj je bila odločitev nemškega Zveznega sveta za premog v letu 1919<sup>1</sup>. Po vojni je bilo v Nemčiji nujno povečati proizvodnjo premoga, to pa ni bilo mogoče prav zaradi pomanjkanja stanovanj za rudarje. Zato je Zvezni svet za premog sklenil povišati cene premoga, koksa in lignita ter take pridobljena sredstva vložiti v sklade za gradnje rudarskih stanovanj.

Še bolj pogost način državne intervencije pa je indirektno pospeševanje stanovanjske izgradnje. Predvsem glede delavskih stanovanj država večkrat predpisuje sodelovanje delodajalcev. Tvrstna obveznost delodajalcev je predpisana v ustavah Guatemale in Mehike. V Franciji mora delodajalec 1% izplačanih delavskih plač investirati v stanovanja, v Italiji pa znaša ta prispevek 1,20% in ga upravlja Ina Casa.

Iz zgodovine je potrebno omeniti primer SNS, Madžarske in Čehoslovaške, kjer so bili premožni delavci določen čas dolžni zgraditi stanovanja zase in za svoje uslužbence.

Država prav tako podpira združno gradnjo in individualne stanovanjske gradnje. Pomoč tem oblikam gradnje obstaja v dajanju posejil po nizki obrestni meri, oproščanju od taks, poročtvu države za posejila, premij za pridobitev lastnine ipd. Take oblike finančne pomoči nudijo države posameznikom in stanovenjskim združenjem. Večina stanovanj, ki so zgrajena na ta

---

1. BIT: European Housing Problems, opomba cit. str. 347



način, sčasoma preide v last stanovalcev, vendar zlasti razni organizmi, ki gradijo brez pridobitnega namena, dajejo stanovanja tudi v najem. Ina Casa naj bi načeloma 25% stanovanj zgradila kot najemna stanovanja, na ostalih 75% pa naj bi stanovalci pridobili lastninsko pravico.

Pomen vloge države pri stanovanjski izgradnji ilustrirajo naslednji podatki<sup>1</sup>: v Franciji, Irski, Nizozemski in Švedski je bilo več kot 90% stanovanj zgrajenih s državno pomočjo, v Avstriji, Danski, Španiji in Norveški od 65-85%, v ZR Nemčiji, Belgiji in Združenem kraljestvu pa od 50-60%. Na Nizozemskem je bilo po drugi svetovni vojni 95% stanovanj zgrajenih s državno pomočjo. Po cenitvah MOD je odstotek stanovanj zgrajenih s državno pomočjo v državah s planskim gospodarstvom še večji kot v zgoraj omenjenih primerih.

V zvezi s državno intervencijo na stanovanjskem področju je treba omeniti tudi institucije stanovanjskih doklad. Ta sistem je najbolj razvit v Franciji<sup>2</sup>. Da se vskladi želja po rentabilnosti privatnih stanovanj s socialnimi imperativi, je Francija uvedla originalni sistem "stanovanjskega socialnega zavarovanja". Stanovanjski dodatek se izračuna glede na odnos med dohodki družine in stroški za primerno stanovanje. Dodatek za kompenzacijo te razlike se avtomatično izplačuje ob vsakem povečanju najemnine. Stanovanjski dodatek izplačujejo blagajne družinskih dodatkov ter ga lahko dobijo mezdni delavci, uslužbenci in neodvisni delavci.

1. BIT: Rapport VIII (1), op.cit. str. 24

2. CEE: Exposé en 1959 - junij 1960, točka 311

Belgija<sup>1</sup> pozna glede najemnine določene olajšave za številne družine. Splošni režim najemnin je sicer svoboden, Société Nationale du Logement pa oddaja stanovanja za najemnino, ki je mnogo nižja od tiste na privatnem trgu ter predstavlja 15-20% povprečnega dohodka delavcev in nižjih uslužbencev. Za številne družine se tudi ta najemnina zniža in sicer za nad 3 otroke za 20%, za 6 in več otrok pa za 50%.

Zbrani podatki kažejo, da je državna intervencija na področju stanovanjske izgradnje danes nujna in to ne samo iz tehničnih razlogov kot je urbanizem, transport, komunalne naprave ipd. Pomoč države pri gradnji stanovanj za ekonomske šibkejšje plasti prebivalstva, kamor spada predvsem delavski razred, je socialna akcija takega pomena, da moderna družba ne bi mogla biti brez nje. MOD ugotavlja, da si delavec s svojimi lastnimi sredstvi ne more preskrbeti lastnega stanovanja<sup>2</sup>. V nekaterih visoko razvitih državah ima velik del prebivalstva stanovanja v osebni lasti, toda tudi tu je mnogo ljudi, ki tega ne zmorejo. Če pa gledamo na stanovanjski problem kot na svetovni problem, kakor ga razume MOD, potem njena citirana ugotovitev popolnoma drži. Večina prebivalstva torej ne zmore stroškov za lastno stanovanje, za privatni kapital stanovanjska gradnja ni privlačna, stanovanja, ki jih dodeljuje delodajalec, pa so prvič pristopna samo aktivnemu prebivalstvu, drugič pa so za delavce element nesigurnosti, kajti tako stanovanje je običajno naježje povezano z delovno pogodbo.

1. CEE: Exposé en 1959 - junij 1960, točka 309.

2. BIT: Rapport VIII (1), op.cit. str.13

Intervencija države ima sicer najrazličnejše oblike, poznajo pa jo pravzaprav vse dežele ne glede na družbene ureditve in stopnjo ekonomske razvitosti. Poleg tega ima pomoč države pomemben vpliv tudi na drugih področjih gospodarstva.

## 12. Vloga mednarodnih organizacij

Ker je vprašanje stanovanj danes svetovni problem, je razumljivo, da se s njim na ta ali oni način ukvarjajo tudi razne mednarodne organizacije. V tej točki bo na kratko opisano delo in pomen nekaterih mednarodnih organizacij pri reševanju stanovanjskih vprašanj.

a) OZN je najpomembnejša mednarodna organizacija. Na širokem polju svoje aktivnosti je našla mesto tudi za proučevanje stanovanjske gradnje in urbanizma. Od organov te organizacije se z vprašanjem stanovanja ukvarjajo predvsem Komisija za socialna vprašanja, Ekonomsko-socialni svet pa tudi Generalna skupščina je že sprejela več resolucij, v katerih govori tudi o stanovanjih. Delo OZN poteka v glavnem v treh smereh: s pomočjo Centra za informacije zbira in razdeljuje informacije, publicira mednarodni katalog filmov, zbornike organizacij, ki se ukvarjajo s stanovanjem in izdaja bilten z naslovom "Stanovanje, gradnja in načrtovanje". OZN je izdelala tudi več študij o posameznih problemih stanovanj, kot so minimalne norme, zemljiška politika v mestih, svetovne potrebe po stanovanjih, financiranje stanovanj, raziskovanja na področju gradbeništva ipd. Tretji način delovanja pa je tehnična pomoč.

S stanovanjskim problemom se ukvarjajo tudi regionalne komisije OZN. Gospodarska komisija za Evropo ima poseben odbor za stanovanje. Ta komisija je izdelala v letih 1953-54 do zdaj najpopolnejše regionalno študije na stanovanjskem področju<sup>1</sup>, leta 1958 pa je izdala poročilo o financiranju stanovanj v Evropi<sup>2</sup>. Tudi Ekonomska komisija za Azijo in Daljni Vzhod je ustanovila delovno skupino za stanovanje in gradbene materiale, predlagana pa je bila tudi že ustanovitev pododbora za stanovanje, gradbeništvo in urbanizem v okviru Odbora za gospodarsko sodelovanje centralne Amerike.

Ker se poleg OZN s problemi stanovanj ukvarjajo tudi njene specializirane agencije, je Administrativni in koordinacijski odbor sprejel leta 1949 vsklajeni program za področje stanovanja, urbanizma in izgradnje vasi. V tem programu je določeno, da bo OZN nosila glavno odgovornost, MOD pa se bo zanimala posebno za stanovanja delavcev. Delitev nalog naj bi preprečila dvojno delo, obenem pa dosegla, da bi programi OZN in specializiranih agencij zajeli vsa vprašanja v zvezi s stanovanjem.

b) MOD. Razumljivo je, da se je od vseh mednarodnih organizacij s vprašanjem delavskih stanovanj največ ukvarjala prav MOD. Obsežno delo na tem področju so opravljali njeni najrazličnejši organi: komisije za razna področja gospodarstva oziroma za različna geografska območja, prav tako pa tudi Mednarodni urad dela in Mednarodna konferenca te organizacije, ki je sprejela vrsto priporočil in konvencij, katere govorijo tudi o stanovanjih.

---

1. BIT: Rapport VIII (1), op.cit. str. 8

2. BIT: Rapport VIII (1), op.cit. str. 12

Od začetka svojega delovanja do danes je MOD sprejela naslednje konvencije in priporočila, ki se med drugim ukvarjajo tudi s stanovanji za delavce: leta 1947 Konvencija o socialni politiki (ne metropolitanska ozemlja), katera obravnava iste probleme kot Priporočilo o socialni politiki na odvisnih ozemljih iz leta 1944. Ta dva akta podčrtavata nujnost, da se podvzamejo vsi potrebni ukrepi za izboljšanje stanovanjskih pogojev. Leta 1949 sta bila sprejeta revidirana Konvencija o migrirajočih delavcih in prav tako revidirano Priporočilo o migrirajočih delavcih, katerima je leta 1955 sledilo Priporočilo o zaščiti migrirajočih delavcev v slabo razvitih deželah. Vsi ti trije akti obravnavajo podobna vprašanja in priporočajo, da se nudi migrirajočim delavcem v breme delodajalca ali s finančno pomočjo države stanovanje, ki bo v skladu s sprejetimi normami in to za najemnico, ki bo z ozirom na plače primerna. Konvencija o plantažah, sprejeta leta 1958, pa predpisuje minimalne stanovanjske norme za plantaže.

Izmed priporočil MOD omenjajo stanovanja tudi Priporočilo o stanovanju in prenočiščih v kmetijstvu iz leta 1921 in Priporočilo o uporabi prostega časa iz leta 1924, ki se zavzema za povečanje števila zdravih in cenениh stanovanj.

Regionalne konference so sprejele naslednje akte: prva regionalna Evropska konferenca je leta 1955 sprejela resolucijo o gradnji stanovanj<sup>1</sup>, v kateri med drugim priporoča: "V obdobju pomanjkanja stanovanj bi morali biti sprejeti ustrezni ukrepi, da se najširšim kategorijam prebivalstva zagotovi socialna raz-

---

1. Bulletin officiel, Vol. XXXVIII, števil. 2, 1955, str. 91-93.

delitev raspoložljivih stanovanj". Azijske regionalne konference so do zdaj sprejele tri resolucije, ki se nanašajo na stanovanja in sicer: Pripravljalna regionalna azijska konferenca<sup>1</sup> leta 1947 - resolucije o stanovanjih, Druga regionalna azijska konferenca<sup>2</sup> leta 1950 - resolucije o sredstvih, ki naj se predvidijo zaboljšanje blagostanja delavcev azijskih dežel, tretja regionalna azijska konferenca<sup>3</sup> leta 1963 v Tokiu - resolucije o stanovanjih delavcev. Stanovanja omenja tudi resolucija o socialni politiki, ki naj se izvaja na Bližnjem in Srednjem Vzhodu.<sup>4</sup> Te resolucije je leta 1947 sprejelo regionalno združenje za Bližnji in Srednji Vzhod. Konferenca ameriških držav, članic MOD, omenja stanovanja v dveh resolucijah: iz leta 1939 in iz leta 1956<sup>5</sup>.

Komisije za posamezna področja gospodarstva pa so sprejele naslednje resolucije: Komisija za premog leta 1947 - 2 resoluciji: o splošnih stanovanjskih problemih rudarskega prebivalstva<sup>6</sup> in o najemanju delovne sile za premogovnike<sup>7</sup>, leta 1953 pa resolucije o socialnih službah v premogovni industriji<sup>8</sup>. Komisija za petrolej je leta 1950 sprejela resolucijo o stalnih stanovanjih za delavce petrolejske industrije<sup>9</sup>, leta 1961 pa priporočilo o delavskih stanovanjih. Komisija železa in jekla je sprejela dve resoluciji: leta 1952 o socialnih službah v industriji železa in jekla<sup>10</sup>, leta 1957 pa o delovnih pogojih in o socialnih

1. BIT: Le Code international du travail, Genève, 1954, Vol.II. str. 846.

2. BIT: Code du travail, op.cit. str. 848.

3. Bulletin officiel, Vol.XXXVIII, št.4, 1953, str. 90-94.

4. BIT: Code du travail, op.cit.str.942.

5. Bulletin officiel, Vol.XXXIX, št.8, 1956, str.485-486.

6. BIT: Code du travail, op.cit.str.482.

7. BIT: Code du travail, op.cit.str.465.

8. Bulletin officiel, Vol.XXXVI, št.6, 1953, str.154-155.

službah v industriji železa v deželah, ki se industrializirajo<sup>1</sup>. Stalna komisija za kmetijstvo je leta 1949 sprejela resolucije o varnosti zaposlitev v kmetijstvu<sup>2</sup>, katera obravnava tudi stanovanja. Komisija za dele na plantažah pa je leta 1945 sprejela resolucije o stanovanjih plantažnih delavcev<sup>3</sup>. Komisija za gradbeništvo, civilne gradnje in javna dela je leta 1953 sprejela resolucije o politiki polne zaposlitve v svezi z nacionalnim stanovanjskim programom<sup>4</sup>, leta 1956 pa spet resolucijo, ki obravnava nacionalne plane stanovanj in polno zaposlitev.<sup>5</sup> Nadalje je komisija izvedencev za socialno politiko na ne metropolitanskih ozemljih sprejela še leta 1924<sup>6</sup> resolucije o stanovanjih, leta 1953 pa resolucije o delavskih stanovanjih<sup>7</sup>.

Mednarodna konferenca statistikov dela je prav tako sprejela več resolucij, ki so obravnavale predvsem statistiko najmenin in sicer: leta 1931<sup>8</sup>, 1933, 1935 in 1937<sup>9</sup>. Tudi komite izvedencev za socialno zavarovanje je leta 1937 sprejel priporočilo, katero je med drugim govorilo o stanovanjih.

9. BIT: Code du travail, op.cit.str.599-601.

10. Bulletin officiel, Vol. XXXV, št.3, 1952, str.108.

1. Note sur les travaux de la sixième session, Genève, 1957, IC/IS/6/18, str.34.

2. BIT: Code du travail, op.cit.str. 646.

3. BIT: Code du travail, op.cit.str.661-662.

4. Bulletin officiel, Vol.XXXVI, št.5, 1953, str.125.

5. Bulletin officiel, Vol.XXXIX, št.7, 1956, str.448-450.

6. Rapport de la Commission pour la politique sociale dans les territoires non métropolitaines, Genève, 1951, CNE/2/V, str.73-74

7. Rapport de la Commission d'experts pour la politique sociale dans les territoires non métropolitains, Genève, 1954, GB, 124/5/3, str.80-87.

8. BIT, Vol. XXIV, št.1, julij 1931, str.18.

9. BIT: The International Standardisation of Labour Statistics, Etudes et documents, EN, št.25, Montréal 1943, str.111-115.

Pred zaključkom naštevanja je potrebno omeniti še zanimivo študijo z naslovom: Evropski stanovanjski problemi po vojni, katere je Mednarodni urad dela objavil leta 1924<sup>1</sup> in podobno delo z naslovom Stanovanjska politika<sup>2</sup>, ki je izšlo leta 1945 v Montréalu. Mednarodni urad dela je nudil tudi pomembno tehnično pomoč posameznim državam na področju stanovanj in služb, ki so s njimi v zvezi. Tehnične pomoči v obliki izobraževanja v gradbeni industriji je bila deležna tudi Jugoslavija<sup>3</sup>.

Že iz tega kratkega naštevanja je razvidno ogromno delo, ki ga je doslej opravila MOD na stanovanjskem področju. Pri naštevanju ni bilo omenjeno Priporočilo 115, ki govori o delavskih stanovanjih, kajti ta akt zasluži posebno pozornost. Priporočilo 115 je bilo sprejeto leta 1961 in na splošno povzema priporočila dosedanjih aktov MOD na tem področju.

Priporočilo 115 je sestavljeno iz dveh delov: Splošnih načel in dodatka, ki vsebuje sugestije, ki se nanašajo na metode uporabe. Priporočilo se uporablja za izgradnjo stanovanj za fizične ali nefizične delavce, vključno tiste, ki delajo za svoj lastni račun, kakor tudi za osebe, ki so stare, upokojene ali imajo zmanjšane fizične sposobnosti.

Splošni del priporočila ima 10 poglavij, katera obravnavajo naslednja vprašanja: polje uporabe, cilje nacionalne politike stanovanjske izgradnje, odgovornost javnih oblasti, stanovanja, ki jih dodeljujejo delodajalci, financiranje, stanovanjske norme, ukrepe za povečanje učinkovitosti v gradbeništvu, izgradnjo stanovanj in stabilizacijo zaposlenosti ter mestno, vaško in pokra-

1. BIT: European Housing Problems, since the War, 1914-1923; Studies and Reports, Series G, Vol. Geneva 1924.

2. BIT: Politique du logement. Rapport entre la construction d'habitation et le niveau général d'emploi, Montréal 1945

3. BIT: Rapport VIII (1), op.cit.str.78.



jinsko planiranje. Tudi drugi del priporočila je razdeljen na poglavja z enake tematike kot splošni del.

Ke iz citiranih naslovov posameznih poglavij je razvidno, da je MCD reševala stanovanjski problem kompleksno, v najtesnejši povezanosti s splošno gospodarsko problematiko.

Povzetek splošnih načel, ki jih vsebuje priporočilo, je v glavnem v naslednjem: gradnja stanovanj in komunalnih naprav v taki meri, da se vsakemu delavcu zagotovi stanovanje po njegovih potrebah in v ustreznem okolju, najemnina za stanovanje v primernem razmerju z dohodki, vzdrževanje in izboljševanje stanovanjskega fonda, širok delokrog privatne, združne in javne iniciative, usklajevanje stanovanjske politike s splošno socialno in ekonomsko politiko, tako da se v določeni meri lahko da prioriteta vprašanju delavskih stanovanj, se istočasno upoštevajo tudi druge potrebe nacionalnega gospodarskega razvoja.

Priporočilo načelno stoji na stališču, da ni zašeleno, da bi delavcem dodeljeval stanovanje delodajalec, razen če te sahtevajo posebne okoliščine. Stanarina, ki jo plača vsak delavec, ne sme predstavljati za delodajalca špekulativnega profita. Zaradi zaščite delavca je treba prepovedati ali regulirati s predpisi, v kakšni meri lahko delodajalec vključi stanovanje in komunalne usluge v plačo delavca.

Dodatek k priporočilu vsebuje podrobnejše določbe o načinu uporabe posameznih poglavij priporočila. Glede stanovanja, ki ga dodeli delodajalec, je v dodatku rečeno, da bi moral delodajalec načeloma imeti pravico, da po primernem času ponovno razpolaga s stanovanjem, delavec oziroma njegova družina pa bi morali imeti pravico, da ostanejo v stanovanju še določeno obdobje po prenehanju delovnega razmerja, če do prenehanja ni prišlo po

delavčevi krivdi. Delavec bi moral imeti tudi pravico do povračila za popravila, ki jih je napravil v stanovanju.

Zaradi pozitivnih načel, ki jih vsebuje priporočilo 115, je jugoslovanska delegacija na 45. zasedanju MOD glasovala za predlog, da se priporočilo sprejme<sup>1</sup>. Jugoslovanska nacionalna komisija za MOD je mnenja, da se priporočilo lahko predloži ZIS, da ga osvoji. Še posebno pozitivno je v Priporočilu 115 to, da dopušča razvijanje različnih nacionalnih sistemov. Edini pomislek, ki ga je imela Jugoslovanska nacionalna komisija za MOD, so predvideni nacionalni programi delavskih stanovanj, kajti pri nas takih posebnih programov ni. Vendar pa gre priporočilo tudi v tem pogledu dovolj v širino, ker pod pojmom delavca razume širok krog prebivalcev.

Priporočilo 115 predstavlja pomemben prispevek k reševanju zapletenih vprašanj stanovanjske problematike. Odlikuje ga temeljito in široko obravnavanje zastavljenih vprašanj, predvsem pa izreden realizem, ki upošteva različne materialne, politične in ideološke razmere v različnih državah sveta.

c) Druge specializirane agencije OZN. Poleg MOD pri svojem delu potrebno ali nepotrebno obravnavajo stanovanjsko vprašanje tudi druge specializirane agencije MOD. Take si WHO<sup>2</sup> prizadeva predvsem za primerno higiensko in sanitarno raven stanovanj.

FAO<sup>3</sup> proučuje uporabo lesnih materialov v gradbeništvu, poleg tega pa v svojem programu gospodinjske ekonomije posveča

---

1. Pitanje usvajanja Preporuke MOR (115) o radničkim stanovima, ciklostirano, brez označbe letnice in kraja.  
2. BIT: Rapport VIII (1), op.cit.str.78.  
3. BIT: Rapport VIII (1), op.cit.str.79.

pozornost izboljšanju stanovanjskih pogojev.

UNESCO<sup>1</sup> pa se zanima za vzgojne vidike stanovanjske politike. Sodeluje tudi pri izobraževanju kadrov za organizacijo programov stanovanj po nizkih cenah in podobno. Skupno z OZN je organiziral ciklus študij o urbanizmu v Aziji in Afriki.

Vse tri omenjene organizacije dajejo vsaka na svojem področju tudi tehnično pomoč mnogim državam.

3) Druge mednarodne organizacije. Tudi mnoge druge mednarodne organizacije večkrat v tej ali oni obliki obrevnavajo stanovanjsko vprašanje, čeprav spada njihova glavna dejavnost na politične ali splošno gospodarsko področje.

OECE<sup>2</sup> se zanima za izboljšanje produktivnosti v gradbeni industriji.

Evropski svet<sup>3</sup> ima mešano podkomisije za financiranje in stanovanja, ki je proučila predlog za ustanovitev evropske ustanove za stanovanjski kredit. Evropski svet je sprejel tudi resolucije o stanovanjski politiki.

Evropska skupnost za premog in jeklo<sup>4</sup> ima odbor za stanovanje, ki naj uveljavi program direktne stanovanjske gradnje.

Evropska gospodarska skupnost<sup>5</sup> se ukvarja tudi s socialnimi vprašanji. Vsako leto objavi poročilo o razvoju socialnega položaja v državah skupnosti, kjer posveti posebno poglavje tako

1. BIT: Rapport VIII (1), op.cit. str. 79.

2. BIT: Rapport VIII (1), op.cit.str. 80.

3. BIT: Rapport VIII (1), op.cit. str.80.

4. BIT: Rapport VIII (1), op.cit.str. 80.

5. a) CEE: Exposé sur l'évolution de la situation sociale dans la Communauté en 1959, junij 1960

b) CEE: Exposé sur l'évolution/sociale dans la Communauté en 1960, avgust 1961. de la situation

imenovanim socialnim stanovanjem, kjer je v glavnem govora o cenenih stanovanjih za osebe z nižjimi dohodki, predvsem za delavce. Poročila vsebujejo tudi vsakoletne spremembe v stanovanjski zakonodaji in statistične podatke o gradnji stanovanj v posameznih državah skupnosti.

Čeprav za nobeno od teh organizacij stanovanjski problemi ne predstavljajo pogloblitve dejavnosti, je njihovo delo na tem področju vendarle pomembno. S tem da vprašanje stanovanjske politike in stanovanjske izgradnje povezujejo z drugimi problemi, še poudarjajo njegov pomen in z zanimivih vidikov prispevajo k njegovemu reševanju.

### 13. Prizadevanja delavcev in sindikatov.

Delavci sami so prav gotovo najbolj živo zainteresirani za izboljšanje svojih stanovanjskih razmer. Pri različnih organih, ki se ukvarjajo s tem problemom, sodelujejo s svojimi predlogi. Opozoriti je treba na delo delavskih predstavnikov v MOD, kjer so bile že omenjene konvencije, priporočila in resolucije obravnavane in sprejete z njihovim plodnim sodelovanjem.

Edina pot za resnično rešitev stanovanjskega problema je povečanje števila primernih stanovanj. To je možno predvsem z gradnjo novih stanovanj in skrbnim vzdrževanjem starih. Pomanjkanje stanovanj je danes splošno, prizadelo je bolj ali manj vse države in vse plasti prebivalstva, najbolj pa osebe z nižjimi dohodki, kamor lahko štejemo delavski razred.

Gradnja lastni stanovanj v lastni režiji v stanovanjskih zadrugah ali nakup novozgrajenih stanovanj bi bil s tega vidika način reševanja stanovanjske problematike delavcev najuspešnejši.

Res so v nekaterih deželah ti sistemi zelo v navadi.

Predvsem v močno razvitih deželah z visokim življenjskim standardom ima osebna lastnina stanovanj že dolgo tradicije.<sup>1</sup>

V mnogih deželah država, delodajalci in sindikati nudijo delavcem pomoč pri gradnji stanovanj in podpirajo pridobivanje osebne lastnine na stanovanjih. Nekaj primerov je bilo navedeno v 10. točki, ki govori o vlogi države na področju stanovanjske politike.

Iz podatkov MOD je razvidno, da so bili v Grčiji, Indiji in na Portoriku izvedeni različni programi državne pomoči pri individualni gradnji stanovanj. V ZDA je precejšnje število družinskih hiš zgrajenih v prostem času in z lastnimi sredstvi bodočih stanovalcev. Tudi v ZSSR vlada podpira individualno gradnjo.<sup>2</sup>

V nordijskih deželah je zavzela velik obseg gradnja v okviru stanovanjskih zadrug. Posebno znana stanovanjska zadruga je švedska HSB. Vendar je ta oblika znana tudi drugod. V Israelu je dosegla velike uspehe zadruga Histadrut, ustanovljena že leta 1922<sup>3</sup>.

V Franciji je CGT - Force ouvrière sprejela program, namenjen podpiranju pridobivanja lastnine na<sup>ne</sup>premičninah, posebno na ceneni družinski hišah.

Mednarodni biro dela je vprašanju stanovanjskih zadrug posvetil posebno študijo, iz katere izhaja, da se za delavce in na splošno za vse družine s skromnimi dohodki postavlja vprašanje: ali lahko z lastnimi sredstvi pridobijo lastninsko pravico na ustreznih stanovanjih, če v ta namen dajo primeren del svojih

1. BIT: Rapport VIII (1), op.cit. str. 63.

2. BIT: Rapport VIII (1), op.cit. str. 59.

3. BIT: Rapport VIII (1), op.cit. str. 61.

dohodkov. Serija raziskav o tem vprašanju je pokazala, da je v večini primerov odgovor negativen<sup>1</sup>.

Lastna iniciativa delavcev je gotovo zelo koristna, vednar ima ta način reševanja stanovanjskega problema predvsem dve pomanjkljivosti.

Prvič velik del delavskega razreda nima zadosti materialnih sredstev, da bi lahko imel stanovanje oziroma stanovanjsko hišo v osebni lasti, pa če so krediti in razne druge olajšave in pomoč še tako ugodni.

Druga slaba stran te rešitve pa je, da delavec, ki pridobi lastnino na stanovanju v določenem kraju, tega kraja običajno noče zapustiti, pogosto pa tudi ne more, ker mora odplačevati kredite za svoje hišo ali stanovanje. S tem pa delavec izgubi svojo mobilnost, ne more se več prosto gibati na trgu delovne sile. To je bil razlog, da so klasiki marksizma tako rešitev odklanjali.<sup>2</sup>

---

1. BIT: Les coopératives d'habitation, NS 66, 1964, str.2

2. Engels: O stambenom pitanju, op.cit. str. 498.

## III. poglavje

Razvoj jugoslovanske  
stanovanjske zakonodaje  
s posebnim osirom na delavska  
stanovanja

## 14. Delavska stanovanja v stari Jugoslaviji

Osnovlje stare Jugoslavije je bilo med I. svetovno vojno izredno prizadeto, saj je bila skoraj cela dežela vojno območje. Zato je razumljivo, da je bila tudi novo nastala država SHS kot večina drugih evropskih držav prisiljena uvesti zaščito najemnikov stanovanj. Pravnopprav je bila ta zaščita le nadaljevanje tiste, ki sta jo na nekaterih območjih SHS uvedli že avstrijska in madžarska zakonodaja. Te določbe so prišle tudi v novo zakonodajo SHS s zakonom z dne 17. aprila 1919.<sup>1</sup>

V burnem obdobju takoj po vojni je izšlo nekaj predpisov, ki so na stanovanjskem področju uvajali administrativne ukrepe, toda ti predpisi so se uporabljali le kratek čas. Poleg tega niso stanovanjem delavcev posvečali nobene posebne pozornosti, zato jih tu samo omenimo brez globlje analize.<sup>2</sup>

1. BIF: European Housing Problems, op.cit. str. 440

2. a) Naredba Narodne vlade o pravici občin do posega po stanovanjih, 6. dec. 1918, obj. v Ur.l., št. 19, 9. dec. 1918, str. 39

b) Naredba celokupne deželne vlade za Slovenijo o ustanovitvi državnega stanovanjskega urada, 30. sept. 1919, Ur. l. št. 169, 2. dec. 1919, str. 621

c) Naredba celokupne deželne vlade za Slovenijo o ustanovitvi sedanje stanovenjske komisije, 16. avg. 1919, Ur. l. št. 135, 20. avg. 1919, str. 487

Stanovanjska kriza se lahko resnično reši edinole s povečanjem števila stanovanj. S tega stališča je posebna uredba o pospeševanju produkcije stanovanj s dne 19. julija 1920.<sup>1</sup> Veljala je za vse ozemlje SHS razen za nekdanji kraljevini Srbiji in Črno goro. Stanovanjsko gradnjo naj bi podpirala s tem, da je oprostila vseh davkov stanovanja in hiše, ki bodo zgrajene v dveh letih od dne, ko je uredba stopila v veljavo. Ugodnosti, ki jih prinaša uredba, pa niso enake za vse stavbe, na katere se uredba nanaša. Najdlje uživajo bonitete uredba tiste hiše, ki so v njih izključno najhna stanovanja, "za delavce in srednji stan vobče". Poleg tega uredba pooblašča mestne občine, da smejo razvijati kar največjo aktivnost na polju sidanja ljudskih stanovanj vseh vrst, naroča se jim, naj tudi sami razvijajo in pospešujejo iniciative za povečano gradnjo stanovanj. Očitno je, da ta uredba ne pospešuje le stanovanjske gradnje na splošno, ampak da še posebej favorizira gradnjo najhnih, ljudskih, delavskih stanovanj.

Naslednje leto sta izšli kar dve uredbi s stanovanjskega področja. Prva, s dne 8. aprila 1921<sup>2</sup>, se nanaša na ozemlje nekdanje kraljevine Srbije in Črne gore, druga, s dne 21. maja<sup>3</sup> pa je veljala za ostalo ozemlje kraljevine SHS. Uredbi dovoljeta svišenje stanovanjskih najemnin. Obstajajo nekatere razlike v višini povečanja, (po prvi uredbi je uvedeno načeloma trikratno povišanje standardne najemnine, po drugi štirikratno) vendar so bistvena načela obeh uredb enaka.

1. Uredba o pospeševanju produkcije novih stanovanj, ki velja za ozemlje kraljestva SHS razen za prejšnje ozemlje kraljevine Srbije in Črne gore, 19. julija 1920, obj. v Ur.l. št. 91, 7. avg. 1920, str. 409
2. Uredba o stanovanjih in zakupih zgradb vobče, 8. aprila 1921, obj. v Sl. B. št. 81, 12. aprila 1921 za ozemlje stare kraljevine Srbije in Črne gore
3. Uredba o stanovanjih in najemnih zgradb vobče na ozemlju kraljevine SHS razen na prejšnjemu ozemlju kraljevine Srbije in Črne gore, 21. maja 1921, obj. v Ur.l. št. 77, 6. jul. 1921, str. 379



Ker je za današnje Slovenije veljala uredba z dne 21. maja 1921, bomo to podrobneje prikazali. Ta uredba dovoljuje povišanje najemnine, ki pa ni za vse kategorije prebivalcev enaka. Praviloma se nova najemina določi tako, da se osnovna najemina z dne 1. julija 1914 pomnoži s štiri. To pravilo pa ima več izjem. 5. čl. uredba določa, da se pri ekonomsko slabotnejših najemnikih, med katerimi spadajo tudi tisti, ki žive pretežno ob stalni plači ali pokojnini, ssa osnovna najemina pomnožiti največ s tri. Zato pa se za stanovanja, v katerih živijo najemniki, ki imajo od 60.000 - 100.000 kron dohodka lahko zahteva 6 kratna osnovna najemina, če pa ima najemnik nad 100.000 kron dohodka, se najemina prosto določi s pogajanjem med hišnim lastnikom in najemnikom. Ta določila so zanimiva zato, ker je mnogokratnik povečanja najemnine odvisen samo od socialnega stanja najemnika in prav nič od kvalitete stanovanja; torej se to izrazito socialne določbe. Omejitve glede višine najemnin pa ne veljajo za nove zgradbe. Zaščito najemnikov predstavlja tudi takratno naštevaje odpevalnih razlogov. Na delavska stanovanja se nanaša 6. točka 14. čl. ki pravi, da je odpoved možna, "če je v stanovanju kdo, ki ni ali ni več nameščenec podjetja in stanovanjsko oblastvo prej odda manjše, da je podjetje kot lastniku stanovanja neodložno potrebno za nove nameščence."

Posebno zanimiv pa je 24. čl. omenjene uredba, ki vsebuje določilo, edinstveno<sup>1</sup> v tedanji evropski stanovanjski zakonodaji. 24. čl. namreč uvaža prisilno gradnjo. Benarnim svetom, zavarovalnicam, trgovskim, industrijskim in podobnim podjetjem nalaga dolžnost, da morajo v roku, ki ne sme biti daljši od

enega leta zgraditi stanovanjske hiše za svoje nameštence in to pod sankcijo, da jim bodo sicer odvzeti poslovni prostori. Ta določba ni zanimiva samo zato, ker uvaja prisilno gradnjo, ampak tudi zato, ker država nalaga delodajalcem direktno skrb za stanovanje oseb, ki jih zaposlujejo. Zato pa daje naslednji, 25.šl.uredbe industrijskim podjetjem tudi garancije, da se v njihovih zgradbah stanovanja, ki so namenjena nameščencem podjetja ne smejo dodeljevati drugim osebam.

Uredba s dne 8.aprila 1921, ki je veljala na ozemlju nekdanje Srbije in Črne gore, ni vsebovala določbe, ki bi ustrezala 24.šl.uredbe s dne 21.maja 1921. Ko je obe omenjeni uredbi nadomestil zakon o stanovanju s dne 30.decembra 1921<sup>1</sup>, je 24.šl.uredbe s 21.maja razširil na vse ozemlje države in določil, da ta določba velja do 1.januarja 1925. Istočasno je dolžnost gradnje stanovanj razširil na najemnike, ki imajo več kot 1.500.000 din premoženja ali 60.000 din rednih dohodkov, pa nimajo v državi svojih hiš, in to pod sankcijo, da se jim odvzame stanovanje, če ne bodo v roku, ki ne sme biti daljši od dveh let zgradili hiše za stanovanja.

Na področju najemnin je stanovanjski zakon prisel določeno sprostitev. Še vedno pa je ostala omejitev odpovedi stanovanja, katere je bila možna le v z zakonom določenih primerih, a tudi ta zaščita je bila omejena le na čas do leta 1925.

Stanovanjski zakon daje določljive pooblastila na področju gradnje majhnih stanovanj ministru za socialno politiko. Ta sme med drugim uvesti določila o dolžnosti občin glede podpiranja gradnje malih stanovanj ipd. Vendar MOD, ki je analizirala po 1.svetovni vojni tudi stanovanjsko politiko SHS, ugotavlja, da

1. Zakon o stanovanjih, 30.decembra 1921, obj.v Ur.l.št.28, 24.marca 1922

je imelo Ministretvo za socialno politiko za izpolnitev svojih obsežnih nalog na stanovanjskem področju na razpolago le razmeroma zelo skromna sredstva.<sup>1</sup>

Leta 1925 je izšel nov zakon o stanovanjih<sup>2</sup>, ki je bil kasneje večkrat spremenjen in dopolnjen.<sup>3</sup> Omejevanje svobodnega razpolaganja s stanovanji se vedno bolj krči, tudi določanje najemnin je vedno svobodnejše. Zakon o stanovanjih iz l. 1925 še vedno vsebuje določbe o obvezni gradnji. V 23. čl. določa denarnim zavodom, zavarovalnicam, industrijskim in podobnim podjetjem, da morajo graditi stanovanja za svoje "uslužbence in nameštence"; za delavce torej ne. Omenjena določba kaže, kako se se razlike med delavci in uslužbenci umetno prenašale tudi na stanovanjsko področje. S tem, da so nameštenci stanovali v posebej za to zgrajenih stanovanjih ločeno od delavcev, čeprav so morda tudi delavci prebivali v stanovanjih, ki so bila last podjetja, se je na zunanost še bolj očitno poudarila "razlika" med enim in drugim.

Zakon o stanovanjih govori tudi o sestavi in delu posebnih stanovanjskih sodišč, ki pa so bila s spremembami in dopolnitvami leta 1927 ukinjena, njihove pristojnosti pa prenesene na redna sodišča.

Še leta 1929 je izšel spet nov zakon o stanovanjih.<sup>4</sup> Ta zakon je načeloma odpravil zaščito najemnikov razen nekaterih izjem. Stanovanjske zaščite v starih hišah so še vedno uživali uradniki, upokojenci, invalidi, nekateri svobodni poklici, vojne vdove in fizični delavci. Za zadnje pa je veljala

1. BIT: European Housing problems, op.cit.str.447

2. Zakon o stanovanjih, 19.maj 1925, Ur.l.št.46, 23.maja 1925, str.297

3. Ur.l., 3.nov.1926; 5.nov.1927; 30.aprila 1928

4. Zakon o stanovanjih, 27.aprila 1929, Ur.l.št.47, 4.maja 1929, str.366

omejitev, da vsi člani družine skupaj ne smejo imeti preko 2.500 din mesečnega zaslužka. Vsi našteti najemniki pa so ušivali zaščito le v krajih, s preko 10.000 prebivalci in le pod pogojem, da njihova stanovanja niso obsegala več kot 3 sobe in da so bila dovolj sosedena.<sup>1</sup> S tem zakonom je prenehala tudi prisilna gradnja stanovanj.

V skladu s načeli kapitalističnega gospodarstva je stanovanjske zakonodaje stare Jugoslavije čedalje bolj omejevala zaščito najemnikov in tudi na stanovanjskem področju omogočala uveljavljanje zakona ponudbe in povpraševanja. Vendar se leta 1940 spet pojavi uredba<sup>2</sup>, s katero se omejuje rabodavčeva pravica odpovedati najem stanovanj in poslovnih prostorov. Prenehanje delovnega razmerja s stanodajalcem med odpovednimi razlogi ni navedena.

Kratek pregled predvojne jugoslovanske stanovanjske zakonodaje kaže, da je leta vsebovala razsopra precej določb o zaščiti najemnikov in gradnji delovskih stanovanj ter da je v dokajšnji meri upoštevala socialne momente stanovanjskega problema. Kakšno je bilo izvajanje teh določb v praksi, je seveda drugo vprašanje, ki bi zahtevalo posebno analizo.

Za odnos med delovnim in stanovanjskim razmerjem so določbe o stanovanjih delavcev gotovo še pomembnejše kot splošna stanovanjska zakonodaja. Tudi teh določb, ki so bile vsebovane v raznih delovno pravnih predpisih jemala predvojna Jugoslavija kar precej.

1. Zakon o stanovanjih, 1929, paragraf 3 (v tri sobnem stanovanju najmanj 5 oseb; v dvosobnem 3 osebe; v enosobnem 2 osebi)
2. Uredba s katero se omejuje rabodavčeva pravica odpovedovati najem stanovanj in poslovnih prostorov, 17. oktobra 1940, Sl. l. kraljevske banske uprave Dravske banovine, št. 86, 26. oktobra 1940, str. 889

V tem pogledu je najpomembnejši zakon o zaščiti delavcev z dne 28. februarja 1922. V § 32 določa, da morajo lastniki industrijskih podjetij, v katerih dela najmanj 100 delavcev in ki so najmanj 3 km daleč od mestne periferije, napraviti in na svoje stroške vzdrževati potrebno število stanovanj za nastanitev delavcev, ki delajo v teh podjetjih. Cene teh stanovanj (op.: bolje bi bilo reči najemnine) pa določajo pristojne inšpekcije dela po zaslišanju krajevnih občinskih oblasti. §§ 30 in 31 pa določata, da morajo lastniki podjetij, ki so dolžni dati svojemu pomožnemu osebju stanovanje preskrbeti, da bodo ta stanovanja popolnoma zdrava in da ne bodo prenapolnjena.

Is navceenih določb izbaja, da je bila državna intervencija na področju delavskih stanovanj razmeroma možna. Ne samo, da so imeli delodajalci v določenih primerih dolžnost poskrbeti za stanovanja svojih delavcev, tudi najemnin za ta stanovanja niso smeli določati prosto, ampak jih je postavila inšpekcija dela. Na ta način se je vsaj v enem pogledu preprečilo izkoriščanje. Zakon ne govori o ucodi stanovanjskega razmerja delavca, kateremu je prenehalo delovno razmerje z delodajalcem - stanovalcem. Jasno je, da je bilo v tem primeru delavca stanovanje odpovedano, saj delodajalec ni imel prav nobenega razloga, da bi svojemu bivšemu delavcu še našel stanovanje, posebno ne za najemnino, ki jo določi inšpekcija dela. Ivrševanje predpisov §§ 30, 31 in 32 je bilo sankcionirano z denarno kaznijo od 500-5.000 din.

Splošne predpise o minimalnih normah delavskih stanovanj pa vsebuje pravilnik o higienskih in tehničnih varnostnih odredbah v podjetjih iz leta 1921.<sup>1</sup> Ta pravilnik predpisuje,

1. Pravilnik o higienskih in tehničnih varnostnih odredbah v podjetjih, 25. oktobra 1921; 10. poglavje

da morajo biti delavska stanovanja zdrava in udobna. Za vsakega delavca mora biti najmanj 40 m<sup>3</sup> prostora. Višina stanovanja pa mora biti najmanj 2,60 m, samo izjemoma sme sme dovoliti višina 2,40 m. O spalnem prostoru govori paragraf 105. Vsaka delavska družina mora imeti poseben oddelok. Sobe, ki služijo za spalnice, sme smeje uporabljati samo za osebe istega spola. Prepovedano je postavljati postelje drugo nad drugo. Tla in stene morajo biti iz materialov, ki se jih da lahko umivati. Pravilnik vsebuje tudi določbe o menjavanju posteljnine in slamejač, sanitarijah ipd. Izrecno prepoveduje, da bi delavci stanovali v delovnih prostorih, skladiščih ali kakšnem drugem prostoru, ki služi trgovinskemu ali industrijskemu namenu.

O tem, kakšna naj bodo stanovanja za delavce je najti nekaj določb tudi v naredbi o službenem razmerju hišnih ali gospodinjskih poslov<sup>1</sup>, ki zahteva, da mora biti "poselska spalnica prirejena tako, da ustreza zdravstvenim in npravstvenim zahtevam". Viničarski red<sup>2</sup> predpisuje, da naj viničarjevo stanovanje po možnosti obsega kuhinjo, shrambo in za vsak zakonski par viničarjevih družin 1 sobo. Stanovanje mora ustrezati splošnim higienskimi zahtevam in ne sme biti slabše, kakor so druga kmetijska stanovanja v dotičnem kraju. Uredba po posebnem osebju v gostinskih obratih<sup>3</sup>, pa zahteva, da mora biti stanovanje higiensko, posteljaina pa čista in v redu.

Določbe omejenih predpisov res niso zagotavljale kaj več kot minimum stanovanjske ugodnosti, poleg tega pa je po ugotovitvah prof. Perića<sup>4</sup> le majhno število podjetij v stari

1. Naredba celokupne deželne vlade za Slovenijo, s katero se ureja službeno razmerje hišnih ali gospodinjskih poslov, 18. julija 1921, § 7
2. Uredba o službenem razmerju med vinogradnikom in viničarjem (viničarski red), 13. julija 1939, § 14
3. Uredba o posebnem osebju v gostinskih obratih, 11. maja 1937 § 8
4. Perić dr. Boško: Radno pravo FLRJ, Sarajevo, 1950, I. del, str. 85

Jugoslaviji upoštevalo te predpise. Vendar zakon o inspekciji dela med nalogami oblesnega inšpektorja dela izrecno navaja tudi nadzorovanje vseh naprav "v stanovanjih, ki so potrebne za zaščito delavskega življenja in zdravja"<sup>1</sup>.

Za delavca zelo pomembna določila s stanovanjskega področja vsebuje tudi zakon o obrti. § 214 tega zakona sicer prepoveduje truck sistem, s tem da prepoveduje delodajalca, da bi obvezovali svoje delavce, da si pri njih kupujejo življenjske potrebščine, pač pa smajo dati pomožnemu osebju po predhodnem pristanku na račun plače živila in redno hrano po lastni ceni, stanovanje, kurjavo, vse po povprečni vrednosti, kolikor jih to same stane.

Dajanje stanovanje, kurjave, razsvetljave in hrane za plačo je smel minister za socialno politiko in narodno zdravje v sporazumu s ministrom za trgovino in industrijo ter po zahtevi Banju pristojnih institucij prepovedati za določene vrste podjetij ali za določene pokrajine. Taka prepoved pa nikoli ni bila izdana.<sup>3</sup>

Stanovanje je bilo torej lahko plačilo v naravi. Več drugih predpisov določa, kakšno denarno vrednost predstavlja stanovanje v tem primeru. Tako odredbi bana Dravske banovine o minimalnih mezdah za nekvalificirane delavce<sup>4</sup> in o minimalnih mezdah v gostinskih podjetjih<sup>5</sup> določata, da se sme stanovanje

1. Zakon o inšpekciji dela, 30. dec. 1921, 9. št.

2. Zakon o obrtih, 5. nov. 1931

3. Delovno pravni zbornik, priredil dr. Stojan Bajič, Ljublj., 1940, op. 9 k § 214 zakona o obrtih

4. Odredba bana Dravske banovine o minimalnih mezdah za nekvalificirane delavce, 31. julija 1937

5. Odredba bana Dravske banovine o minimalnih mezdah v gostinskih podjetjih, 4. maja 1940

pri preračunavanju minimalne mesečne plače v znesku 2 din na dan, ustrezna odredba o mesdah za trgovske in ostale višje pomožne osebe<sup>1</sup> pa računa vrednost stanovanja s 60 din mesečno.

Zakonodajca stare Jugoslavije je vsebovala kar precej predpisov o delavskih stanovanjih, vendar je med njimi le malo takih, ki pomenijo resnično zaščito delavca. Delodajalec je v določenih primerih dolžan, da preskrbi svojim delavcem stanovanja, ki morajo odgovarjati predpisanim minimalnim zahtevam. S tem pa se občutljivo razmerje med delavcem in delodajalcem - stanodajalcem šele začne. Prav tu pa zakonodajca ni dala delavcem nobenih zagotovil za to, da se ne bodo kršile njihove osnovne človeške pravice.

#### 15. Stanovanjska politika in stanovanjska zakonodaja do uredbe o družbenem upravljanju stanovanjskih hiš

II. svetovna vojna je na jugoslovanskem ozemlju pustila za seboj še strašnejše posledice kot prva. Razdejanje je povzročilo ogromno materialno škodo tudi na stanovanjskem fondu v celotni SFRJ. To je nujno terjalo poseg države na to področje. Za prvo povojno obdobje sta pomembna dva ukrepa ljudske oblasti, ki sta klasične odnose med najemodajalcem in najemnikom stanovanja precej spremenila, kajti omejila sta čisto stanovanjsko lastnino lastnika stanovanja. Prvi ukrep je bila uvedba distribucije stanovanj, ki je odvzela lastniku praktično vsako raspolaganje s stanovanji, drugi ukrep pa je bila določitev stanovanjskih najemnin.

1. Odredba bana Dravske banovine o minimalnih mesdah za trgovske in ostale višje pomožne osebe, 30. januarja 1940



V Sloveniji je svobodno razpolaganje s stanovanjskimi in poslovnimi prostori omejila najprej posebna uredba iz leta 1945<sup>1</sup>. Že naslednje leto je bil sprejet zakon o stanovanjskih in poslovnih prostorih<sup>2</sup>, ki je to vprašanje podrobneje uredil. Konec leta 1947<sup>3</sup> pa je bilo objavljeno prečiščeno besedilo tega zakona. Zakon o stanovanjskih in poslovnih prostorih določa, da s temi prostori razpolagajo organi, ki so pristojni za reševanje stanovanjskih zadev, izjema pa razpolagajo s stanovanji v stavbah, ki jih upravljajo državni organi (ustanove, podjetja) in so namenjene njihovim delavcem in zaposlenim, ti organi v sponzi s sindikalno podružnico. Ta zakon tudi takestivno našteva odpovedne razloge (najne potrebe lastnika, popravila v prostorih, poškodovanje prostorov in javna nevarna). Nadalje vsebuje določbe o močnosti utesnitve užívalcev stanovanjskih oz. poslovnih prostorov, o prisilni naseljavi in prisilni iselitvi, kar vse kaže na močno državno intervencijo na tem področju. K omenjenemu zakonu iz leta 1948 je izšel tudi pravilnik.<sup>4</sup>

Višino najemnine je v Sloveniji uredila Uredba ministrstva za socialno politiko o začasni ureditvi najemnin.<sup>5</sup> Po tej uredbi znašajo najemnine za stanovanjske in poslovne prostore od 1. julija 1945 dalje 60 % od zneskov, ki so se plačevali na dan 1. sept. 1939. Za stanovanja in poslovne prostore, ki so bili prvič oddani v najem po 6. aprilu 1941, določi cenilna komisija, koliko bi znašala najemnina zanje na dan 1. sept. 1939. Najemnina za ta stanovanja znaša 60 % od zneska, ki ga določi cenilna komisija. Za stanovanja in prostore, ki so bili prvič oddani v najem po 1. sept. 1939 in do 6. aprila 1939 pa znaša najemnina 55 % od zneska, ki se je plačeval na dan 6. aprila 1941.

1. Uredba o stanovanjih in poslovnih prostorih, Ur.l.LRS 8/45
2. Zakon o stanovanjskih in poslovnih prostorih, Ur.l.LRS 45/46
3. Zakon o stanovanjskih in poslovnih prostorih (prečišč. besedilo) Ur.l.LRS 52/47

Tako določene najemnine so bile niske. Z ozirom na nivo cen je to pomenilo, da lastnik ni imel od stanovanja nobene ekonomske koristi. Leta 1943 so bile najemnine za stanovanjske in poslovne prostore povečane z zvezno uredbo<sup>1</sup> za 100 %, s tem, da je moral najemodajalec plačevati razliko med prejšnjo in kasnejšo najemnino v skladu za vzdrževanje hiš.

Še v tem obdobju, takoj po osvoboditvi, je ljudska oblast pokazala izredno skrb za stanovanjski problem delovnih ljudi. K pospešitvi stanovanjske gradnje je med drugim prispevala uredba o finančnih olajševah za gradnjo novih, za dovršitev starih in za popravila poškodovanih stanovanjskih zgradb.<sup>2</sup>

Posvetno pomembno pa je, da je določba s stanovanjskega področja in to določba o delavskih stanovanjih prišla celo v ustavo FNRJ, sprejeto 31.1.1946. 20. čl., 2. odst. ustave pravi: "Država štiti osebe v mednem delovnem odnosu zlasti s tem, da jim zagotavlja pravico vzdrževanja, omejuje delavnik, zagotavlja pravico na plačan letni dopust, nadzira delovne pogoje, skrbi za stanovanjske razmere in zagotavlja socialno zavarovanje." Skrb za stanovanjske razmere je tukaj uvrščena med pravice, ki spadajo danes po ZRR med temeljne pravice iz delovnega razmerja oz. so najtesneje povezane z delovnim razmerjem. Med zgoraj omenjenimi pravicami pa so bistvene razlike. Razumljivo je, da država leta 1946 nikakor ne bi mogla zagotoviti vsem osebam v mednem delovnem razmerju ustreznih stanovanj, saj to ni mogoče niti danes, ko so proklamirane sile dosegle še omejen napredek. Zato

4. Pravilnik za izvajanje zakona o stanovanjskih in poslovnih prostorih, Ur.l. LRS 48/48
5. Uredba ministristva za socialno politiko o začasnih ureditvah najemnin, Ur.l. LRS 21/45
1. Uredba o sviljanju najemnin za stanovanjske in poslovne prostore, Ur.l. FNRJ 34/52
2. Uredba o finančnih olajševah za gradnjo novih, za dovršitev začelih in za popravila poškodovanih stanovanjskih zgradb, Ur.l. FNRJ 33/46

tudi citirana določba pravi, da država skrbi za stanovanjske razmere, seden ko n.pr. plačani letni dopust zagotavlja. Skrb za stanovanje delavcev torej ne pomeni pravico vsake osebe v nesdnem delovnem razmerju, da se zahtevati stanovanje. 20.čl. ustave iz leta 1946 kaže torej dvojje: 1

Prvič, da sta v tem razdobju delovno razmerje in stanovanjska pravica najtesneje povezana, kajti država se obvezuje skrbeti za stanovanja oseb v nesdnem delovnem razmerju, ne pa vseh delovnih ljudi ali vseh državljanov na splošno.

Drugič, da pravica oseb v nesdnem razmerju do stanovanja ni subjektivna pravica, ki bi jo državljan lahko s tožbo uveljavljali, ampak je le smernica za zakonodajo. Najen pogoj pravice do stanovanja je nasreč poročstvo države ali družbe, da osebe v nesdnem delovnem razmerju, ki zato izpolnjujejo pogoje, dobijo stanovanje. Tega pa država takrat ni mogla nuniti.

Ta druga lastnost pravice do stanovanja ima določene podobnost s pravico do dela, katera je bila v Jugoslaviji prvič zagotovljena leta 1953 v ustavnih zakonih. Tudi ta pravica še ni osebna pravica, ker razvoj naših proizvodnih sredstev za zdaj še ne dovoljuje njene uresničitve.<sup>1</sup>

Posebno skrb ljudske oblasti za stanovanja oseb v delovnem razmerju kažejo še nekateri drugi predpisi. Odlok o dodeljevanju sredstev GOBZJ za gradnjo delavskih stanovanj<sup>2</sup> določa, da se del sredstev sklada službe za zaposlovanje delavcev dočeli CO Inotnih sindikatov Jugoslavije za gradnjo delavskih stanovanj.

Tako zgrajena stanovanja se daje na razpolago zveznemu ministrotvu za delo. Ta odlok je zanimiv le toliko, ker predvideva poseben način financiranja, čeprav samo enkratno, gradnje sta-

1. Kyovskij, Učbenik, op.cit.str.99

2. Ur.l.FLZJ 61/48

novanj, kjer je investitor sindikat. Uredba o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev<sup>1</sup> favorizira stanovanjsko gradnjo oseb v delovnem razmerju s tem, da delavcem in uslužbencem v mestih ter industrijskih središčih država zagotavlja najugodnejše pogoje glede potrebnega stavbnega sveta, kredita in gradbenega materiala, da bi si mogli zidati lastne stanovanjske hiše zase in za svoje družine. 16. čl. te uredbe pa še, čeprav samo posredno, uveljavlja interes gospodarske organizacije za tako ograjenih stanovanjih s tem, da daje predkupno pravico na takih stanovanjih delavcem in uslužbencem podjetja, gospodarskega združenja, urada ali saveza, pri katerem je bil investitor zaposlen takrat, ko je dobil gradbeno dovoljenje. Za gospodarsko organizacijo je največ izrednega pomena, da je stanovanjsko vprašanje njenih delavcev ugodno rešeno. Zelo važno je tudi to, da delavci stanujejo v bližini delovnega mesta. K temu pa tebe citirane določbe uredbe. K tej uredbi je išlo tudi navodilo za njeno izvajanje, ki razširja krog investitorjev. Poleg delavcev in uslužbencev so investitorji lahko tudi člani predstavniških in njia odgovornih organov, pripadniki ljudske milice, uživalci osebnih in družinskih pokojnin ter invalidnin. V zvezi s predkupno pravico pa je v tem navedila zanimiva določba, da je kupec hiše in stanovanja lahko samo tisti, kdor ima po tem navodilu pogoje za investitorja. Tudi ta določba kaže tendenco, da se poskrbi predvsem za stanovanja oseb v delovnem razmerju ter v nekaterih njia podobnih razmerjih in za osebe, ki so bile nekdanj v delovnem razmerju/<sup>pa zdaj</sup> zaradi invalidnosti ali starosti niso več. Individualno gradnjo določenih kategorij prebivalstva je država podprla z odločbo o pomoči države k stroškom za zidanje stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev v leta 1952.<sup>2</sup> Ta pomoč je

1. Ur. l. FRSJ, 25/51

2. Ur. l. FRSJ, 3/52

znášala 80 % od nabavne cene vzidanega gradbenega materiala.

Citirani predpisi pospešujejo individualno gradnjo stanovanj oseb v delovnem razmerju, vendar je pogoj za uživanje teh ugodnosti zgolj to, da je prosilec delavec ali uslužbenec oziroma pripada še nekaterim drugim kategorijam prebivalstva. Prav nič pa ni važno, s katero konkretno gospodarsko organizacijo, ustanovo ali organom je ta oseba v delovnem razmerju. Tudi če delovno razmerje preneha, to za prizadetega nima nobenih posledic.

V prvem obdobju po osvoboditvi so bili glavni napor države usmerjeni v obnovo in industrializacijo. Stanovanja, čeprav jih je močno prizanjkovalo, v gospodarskih planih niso bila na prvem mestu. V nekaj močnosti pa se jim je posvečalo dovolj pozornosti. Intervencija države je bila predvsem indirektna - vzpodbujala je državljanse k lastni gradnji, pri čemer naj bi uživali prednost delovni ljudje. S pravnega vidika lahko ugotovimo, da je bila osnova stanovanjskih odnosov najemna pogodba. Vendar je v tem obdobju intervencija države tako močna, da se stranki lahko pogajata le o malo česa. Distribucija stanovanj še vnaprej določa bodoča pogodbenata partnerja, stanovanje oz. poseben stanovanjski prostor in tudi višino najemnine. Na bistveno vsebino, te, po obliki klasične najemne pogodbe, nista stranki pravzaprav nobenega vpliva. Jasno je, da je bil tak način razdeljevanja stanovanj v tej dobi edino možen.

## 16. Uredba o upravljanju stanovanjskih hiš

Uredba o upravljanju stanovanjskih hiš je izredno pomemben pravni akt. Na stanovanjskem področju uvaja nove odnose, ki se bistveno razlikujejo od prejšnjih najemnih odnosov med najemodajalca in najemnika stanovanja. Uredba o upravljanju stanovanjskih hiš ima zgodovinski in revolucionarni pomen za družbene odnose v naši deželi<sup>1</sup>. Po svoji vsebini likvidira najemna razmerja na stanovanjskem področju. Objavljena je bila prvič v Ur.l.FIRJ, 52/53, spremenjena in dopolnjena pa je v prečiščenem besedilu izšla v Ur.l.FIRJ, 29/54.

Najpomembnejša novost te uredbe je uredba družbenega upravljanja na stanovanjskem področju. Stanovanjske hiše so po določbah uredbe skupno upravljali mesta oz. občine in stanovalci. V družbeno upravljanje so bile poleg hiš v družbeni lasti vključene tudi hiše v zasebni lasti, ki so obsegale več kot dve večji ali tri manjša stanovanja. Družbeno upravljanje v zasebnih hišah je znatno omejilo lastnikove pravice. Če je stanoval v svoji hiši, je imel v bistvu enake pravice kot drugi užívalci stanovanja.<sup>2</sup>

Uredba o upravljanju stanovanjskih hiš je določila tudi organe družbenega upravljanja. To so bili hišni sveti in stanovanjske skupnosti.

Nosilci pravice in obveznosti iz stanovanjskih pogođb in iz drugih pogođb, ki se sklenejo v zvezi s upravljanjem in vzdrževanjem hiš, ki so vključene v stanovanjsko skupnost, so stanovanjska skupnost in hišni svet. Stanovanjske pogođbe sklepa

1. Gerškovič dr. Leon, Sistem, ekonomska politika, 1954, št.103, str.22

2. Finšgar, Pravica do stanovanja, op.cit.str.5

hišni svet, toda samo na podlagi odločbe, ki jo izda stanovanjska uprava. Pri tem pa mestni ljudski odbor lahko prepíše pogoje, ob katerih smejo stanovanjske uprave oz. hišni sveti sklepali stanovanjske pogodbe in pa postopek za določitev teh pogojev. To pomeni, da tudi po uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš razpolaga s stanovanji, ki bi se izpraznila ali ne novo zgradila stanovanjski organ.<sup>1</sup> Poleg tega sta uprava in vzdrževanje stanovanjskih hiš pod nadzorstvom ljudskega odbora oz. organa, ki ga določi ljudski odbor. Uredba določa, da ljudske republike lahko izdajajo splošne predpise o razdeljevanju stanovanj. V zvezi s tem je bila v Sloveniji sprejeta uredba o razdeljevanju in oprevidi stanovanj<sup>2</sup>, katere določbe se sed drugič ne uporabljajo za hiše iz 26., 27. in 33. čl. uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš. Našteti členi se nanašajo na hiše, katere so organizacije in zavodi zgradili za svoje delavce in uslužbence.

Uredba o upravljanju stanovanjskih hiš je uvedla tudi nov, nad več poseben pravni institut, nazreč stanovanjsko pravico, ki zagotavlja stanovalcem trajne pravice do uživanja stanovanja v skladu s predpisi. Prava narava stanovanjske pravice je bila že opisana v tč.3.

Nadalje vsebuje uredba določbe o najemini. Najemina se plačuje po stanovanjski tarifi, katere se predpiše za 1 m<sup>2</sup> stanovanjske površine glede na kakovost in lego stanovanja. Stanovanjska tarifa velja za vsa stanovanja ne glede na to, ali gava last je hiša in ne glede na to, ali je vključena v stanovanjsko skupnost ali ne. To pomeni, da najemina kot cena za rabo tuje stvari - stanovanja, ni odvisna od volje pogodbenih strank.

1. Finšgar, Pravica do stanovanja, op.cit.str.8

2. Kalik, op.cit.str.59

Zelo pomembne so tudi tiste določbe uredbe, ki dajejo gospodarskim organizacijam in ustanovam možnost razpolaganja s stanovanji, ki so jih zgradile za svoje delavce in uslužbence. V takih stanovanjskih hišah moreje pridobiti pravica do stanovanja samo delavci in uslužbenci teh organizacij ali zavodov, razen če ni s pogodbo med ljudskim odborom in tako organizacijo oz. zavodom drugače določeno. Stanovanjske pogodbe za stanovanja v takih hišah se sklepajo s pritrditvijo organizacije ali zavoda, ki je hiše sezidal. Glede upravljanja in razpolaganja s takimi stanovanji uredba razlikuje med funkcijskimi stanovanji, pri katerih je opravljanje določene službe pogoj za stanovanje v teh hišah in ostalimi stanovanji, kjer jih organizacije in zavodi sezidali za svoje delavce in uslužbence. S funkcijskimi stanovanji prizadete organizacije in zavodi neposredno upravljajo in razpolagajo v skladu s predpisi ljudskega odbora in glede njih veljajo samo določbe o najemini.

Nadaljno zaščitite interesov organizacij in zavodov, ki so sezidali stanovanja za svoje delavce in uslužbence, predstavlja določba, da v primeru, če delovno razmerje med uživalcem stanovanja in organizacijo oz. zavodom, v katerega stanovanja uživalec stanuje, preneha po krivdi uživalca stanovanja ali s odpovedjo po njegovi volji, za stanovanjska uprava oz. hišni svet, na zahtevo organizacije oz. zavoda odpove stanovanjsko pogodbo (26. čl., 2. tč.). Prenehanje službene funkcije ali delovnega razmerja uživalca stanovanja, katero je pogoj za uživanje stanovanja, je eden od taksativno naštetih razlogov za odpoved stanovanja s strani organa upravljanja oz. zasebnega lastnika. Omenimo naj, da je uredba pred novelo dovoljevala odpoved stanovanja samo, če uživalcu stanovanja preneha funkcija, ki je pogoj za uporabo stanovanja, ne pa tudi če preneha delovno razmerje. Nove-



la je torej povezavo stanovanjskega in delovnega razmerja razširila.

Glede odpovedi stanovanjske pogodbe za stanovanje, ki je vezano z delovnim razmerjem, je opaziti rahlo neskladje med 26. ter 60. in 62.čl. uredbi. 26.čl.določa, da v primeru, če preneha delovno razmerje po odpovedi, ki jo je dala organizacija oz. zavod iz kakšnega drugega vzroka, ne pa po krivdi ušivalca stanovanja, se stanovanjska pogodba lahko odpove, če je ušivalcu zagotovljeno drugo stanovanje. V nasprotju s tem 8.tč.,60.čl. ne dela nobene razlike medtem, ali je službena funkcija oz. delovno razmerje prenehala brez krivde ali po krivdi ušivalca stanovanja, po njegovi lastni odpovedi ali po odpovedi organizacije oz. zavoda. Strogost 8.tč.,60.čl. omlil 3.odst.,62.čl. s določbo, da je v primerih iz 8.tč.,60.čl. če sta službena funkcija oz. delovno razmerje prenehala brez krivde ušivalca stanovanja, dovoljena prisilna iselitev šele, ko se ni preskrbi drugo primerno stanovanje. 26.čl. torej določa, da se v primeru, če funkcija oz. delovno razmerje prenehata brez krivde ušivalca, stanovanjska pogodba sploh ne more odpovedati, če ni zagotovljeno drugo stanovanje; po 60. in 62.čl. pa je odpoved stanovanja sicer dovoljena, pač pa prisilna iselitev ni dovoljena, dokler se prizadetemu ušivalcu ne preskrbi drugo stanovanje.

Uredba o upravljanju stanovanjskih hiš je prvi predpis povejne jugoslovanske zakonodaje, ki podrobneje ureja vprašanje stanovanj za delavce in obravnava tudi najobčutljivejše področje odnosov med delavcem in organizacijo, ki jia je dala stanovanje, namreč odpoved stanovanjske pogodbe v primeru prenehanja službene funkcije ali delovnega razmerja. S tem, da so organizacije in zavodi dobili možnost razpolaganja s stanovanji, kateri so zgradili za svoje delavce, jia je bila dana močna pobuda za izboljš-

Šanje standarda njihovih delavcev in za vlaganje sredstev v stanovanjsko izgradnjo. Določbe 26., 60. in 62. člena pa so jim zagotovile, da bodo nove zgrajena stanovanja lahko uporabili za delavce, ki bodo pri njih resnično zaposleni. Osebe, katerim je prenehalo delovno razmerje z njihovimi stanodajalci, so bile zaščitene v toliko, da se jim je morale dodeliti v primeru odpovedi stanovanjske pogodbe drugo priazno stanovanje, če je do prenehanja delovnega razmerja prišlo brez njihove krivde oz. najnujnejši prostori, če je delovno razmerje prenehalo po njihovi krivdi ali odpovedi.

Čeprav posebni uredba o upravljanju stanovanjskih hiš šele prvi korak pri urejanju odnosov med stanovanjskimi in delovnim razmerjem in je v to nujno nepopolna, saj ne daje direktnega odgovora na vrsto vprašanj, je vendar zelo pomembna, kajti dala je osnovo, na kateri je kasnejši ZSK po kateri je podrobneje uredil.

## 17. Pozitivna stanovanjska zakonodaja v SFRJ

Razvoj in napredek v gospodarskem in političnem življenju sta zahtevala tudi spreembe na stanovanjskem področju. Dvig standarda delovnega človeka ni mogoč, če se ne uredi njegovo stanovanjsko vprašanje, kajti stanovanje je eden temeljnih pogojev za življenje. Zato je VII. kongres ZKJ posvetil svoje pozornost tudi stanovanjskemu vprašanju delovnih ljudi. Ko govori o socialni politiki, pravi program ZKJ: "Skrbeti za delovnega človeka, za družino, za njene vsakodnevne potrebe in oskrbo, za počitek, razvedrilo itd.; v tem smislu mora biti vsa stanovanj-

ska in komunalna politika prežeta z duhom socialistične socialne politike. "

Naslednje leto, 1959, je prineslo stanovanjsko reformo, ki naj na novo uredi stanovanjska razmerja ter druge posebne probleme v zvezi s stanovanjskim vprašanjem. Sprejeta je bila vrsta zakonov s tega področja: Zakon o stanovanjskih razmerjih, Zakon o poslovnih zgradbah in prostorih, Zakon o lastnini na delih stavb, Zakon o stanovanjskih združenjih in Zakon o stanovanjskih skupnostih, vsi objavljeni v Ur.l. FNRJ, 16/59, nekaj pozneje pa še zakon o financiranju stanovanjske izgradnje, objavljen v Ur.l. SFRJ 47/59.

Zakon o stanovanjskih razmerjih je danes najpomembnejši pravni akt s stanovanjskega področja.<sup>1</sup> ZSTR ponema nadaljnje razvijanje načel, ki jih je postavila še uredba o upravljanju stanovanjskih hiš. ZSTR je še utrdil novi način urejanja stanovanjskih razmerij na temelju instituta stanovanjske pravice in družbenega upravljanja s stanovanji. Zajema vse široke problematike stanovanjskih razmerij. Zajema vse široke problematike stanovanjskih razmerij. V tej točki bodo prikazani tisti pojmi in tiste določbe, ki se za obravnavano temo posebej.

Družbeno upravljanje stanovanjskih hiš je temeljno načelo ZSTR. V primeri s uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš je to načelo še bolj približano neposredno prisadetim občanom. Organa družbenega upravljanja stanovanjskih hiš sta sbor stanovalcev in hišni svet. Stanovanjska skupnost ni več višja oblika upravljanja v stanovanjskih zadevah, temveč je teritorialna skupnost državljanov. Zakonitost dela hišnega sveta nadzoruje stanovanjski organ občinske skupščine.

1. Novela: Ur.l. FNRJ, 47/59, 27/60, 12/62, prečiščeno besedilo objavljeno v Ur.l. FNRJ, 17/62

Člani hišnega sveta se volijo izmed polnoletnih stanovalcev. Če pa prispeva k vzdrževanju stanovanjske hiše, ki je v družbenem upravljanju, ali njenih posameznih delov tudi državljan, savod ali gospodarska organizacija, lahko določi le hišni svet svojega predstavnika, ki ima pravice in dolžnosti člana hišnega sveta. Isto pravico ima tudi tisti, ki je kot investitor sezidal ali si kako drugače pridobil hišo, čeprav ne prispeva k njenemu vzdrževanju.

Ene najvažnejših vprašanj na področju stanovanjskih razmerij je, kdo in na kakšen način oddaja stanovanja.

Pravico oddajati stanovanja v uporabo posameznikom imajo: občina, savodi in organizacije, na katere prenesa občina to pravico, pravne osebe in posamezniki, ki so kot investitorji zgradili ali si kako drugače pridobili hiše ali stanovanja ter savodi in organizacije, katerim je ta pravica prihanas s posebnimi predpisi.

Prvi stanodajalec je torej občina, ki lahko to svoje pravice delegira drugim pravnim osebam. Pravico oddajanja stanovanja pa je določena pravnim osebam dodelil že sam zakon. Tako občinski stanovanjski organ ne oddaja stanovanj, ki so bila po sklepu občine zgrajena za ožji krog oseb (2. odst., 46. čl. ZStZ). Državni organ, stanovalni savod, gospodarska organizacija ali druga pravna oseba, ki je kot investitor zgradila ali kako drugače pridobila stanovanjsko hišo, ima pravico oddajati stanovanja v njej (1. odst., 48. čl. ZStZ). Zakon dalje izredno predpisuje, da ima pravico oddajati stanovanja v stavbah kasernskih popeljivalnih domov in sekcij železniškega transportnega podjetja (postaje, kurilnice, delavnice) v cestnih čuvajnicah, v vojašnicah, na letališčih in drugih vojaških objektih, ter

pravico oddajati stanovanja, ki so svezane s opravljanjem službene funkcije v stavbi, v kateri je stanovanje, nosilec pravice uporabe na taki stavbi. Nadaljna posebna določba velja za hišniška stanovanja. Hišniško stanovanje oddaja hišni svet in ga sme oddati samo hišniku. Poleg tega lahko tudi ZIS predpiše, da imajo posamezni državni organi in zavodi izključno pravico oddajati stanovanja, v katerih stanujejo njihovi delavci in uslužbenci (1. odst., 47. čl. ZStR). Poslej je Zvezni IS dodelil to pravico pristojnim vojaškim poveljstvom za stanovanja, ki jih na dan, ko začne veljati ZStR, uporabljajo vojaške in civilne osebe v službi JLA. Isto pravico so imeli do nedavnega tudi Državni sekretariat za zunanje zadeve, kadar gre za stanovanja, ki jih uporabljajo njegovi uslužbenci ali uslužbenci tujih diplomatskih in konzularnih predstavništev ter mednarodnih organizacij, dalje Zvezni državni sekretariat za notranje zadeve oz. upravni organi, ki jih ta določi, kadar gre za stanovanja, ki jih uporabljajo uslužbenci ljudske milice ali državne varnosti ter Carinske uprava za carinske uslužbece.

V zvezi s dodeljevanjem stanovanj v uporabo v pravni literaturi večkrat naletimo na izraz razpoložalna pravica oz. pravica razpolaganja s stanovanjem. ZStR tega izraza nikjer ne uporablja.

Dr. Gerškovič je pravico razpolaganja s stanovanji tako le opredelil: <sup>1</sup> "Iz sfere pravice upravljanja s stanovanjskimi zgradbami je treba izločiti pravico razpolaganja s stanovanji kot poseben pravni institut. Pravica razpolaganja se sestoji v osnovi iz dveh vrst pravnih pooblastil. Prva je pravica lastnika stanovanja oz. zgradbe, da odtuji posesosca stanovanja. Drugo

1. Gerškovič, Osnovni pravni instituti, op.cit.str.541  
2x

pravno pooblastilo, ki bi izvršalo iz pravice razpolaganja, bi obstajalo v pravici dejati stanovanja v najem, ali z novo tehnologijo, v pravici skleniti pogodbe o pravici do stanovanja... To je tistvena pravica, ki jo je treba pridržati investitorjem in državijskima lastnikom, ker brez tega ne bi bilo interesa niti za vlaganje skladov v stanovanjske zgradbe niti za vlaganje osebnih sredstev v stanovanja... Z ustanovitvijo razpolagalne pravice se dejanske postavlja subjektivna pravica določenih pravnih oseb kot osnova distribucije stanovanj.<sup>1</sup> O razpolagalni pravici govori tudi prof. Finšgar, ki pravi: <sup>1</sup> "Pravica razpolaganja s stanovanjsko hišo gre družbeni pravni osebi, ki ima pravico uporabljati stanovanjske hiše n.pr. gospodarski organizaciji, ki je osidala stanovanjsko hišo iz sredstev sklada skupne porabe. Pravica uporabe obeega pravico oddvojiti hišo zasebniku ali prenesti hišo na drugo družbeno pravno osebo in pa pravico dati stanovanje ali poslovni prostor v uporabo."

Sele podobno je mnenje M. Žalika. Ta pravi, da se načelo 4. in 48. čl. ZStR nanaša na razpolagalno pravico investitorjev stanovanj. Pravica dajanja stanovanja v uporabo po l. odst. 4. čl. ZStR pripada družbeni skupnosti, te pravice pa v njenem imenu izvršuje stanovanjski organ občine. Izjema je zakon zaradi stimuliranja stanovanjske in gradnje določil v načelu, da lastniki, ki je dal sredstva za hišo, zgrajeno po osvoboditvi, pravico do razpolaganja s stanovanji, ki jih je zgradil. Z uvedbo posebnega pravnega instituta pravice oddajanja stanovanja, ki pritiče občini in investitorjem, se ustanovljajo posebne subjektivne pravice pravnih oseb kot temelj za distribucije stanovanj.<sup>2</sup>

1. Finšgar, Pravna osebnost stanovanjskih hiš, op.cit.str.70  
2. Žalik, Op.cit.str.60

To pravico investitorja še razširja 52.čl. ZStR ki določa, da kadar se nosilec stanovanjske pravice isceli iz svojega stanovanja in se vseli v stanovanje v novi hiši, ki je v isti občini oz. v istem mestu, odda stanodajalec, ki oddaja stanovanje v novi hiši v skladu z določbami pravilnika tudi stanovanja, iz katerega se je nosilec stanovanjske pravice iscelil, še pripada pravica oddajanja tega stanovanja občini.

Še moramo šteti tudi določbe 134. in 135.čl. ZStR, ki določata, da je mogoče odpovedati nosilcu stanovanjske pravice stanovanjsko pogodbo, če je le-ta dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje, pa mu je delovno razmerje prenehalo iz krivdnih razlogov ali po lastni odpovedi. Če je stanovanje vezano s določeno službeno funkcijo, pa je mogoče odpovedati stanovanjsko pogodbo tudi tedaj, kadar nosilec stanovanjske pravice iz kakršnega koli varoka neha opravljati to funkcijo. P. Basala pravi, da ima odpoved stanovanja po 134.čl. ZStR svoj temelj v funkciji razpolaganja s stanovanji ter da ga zato odpoveduje stanodajalec in ne hišni svet.

Pravica razpolaganja s stanovanji je torej širša kot le pravica oddajanja stanovanj.

Stanodajalec izda o oddaji stanovanja posebno odločbo. Na podlagi te odločbe sklene bodoči nosilec stanovanjske pogodbe o hišni svetom kot predstavnikom stanovanjske hiše oz. s lastnikom stanovanja, če je stanovanje v zasebni lasti. ZStR predpisuje, kaj mora stanovanjska pogodba vsebovati in v kakšni obliki mora biti sklenjena.

Stanovanjska pogodba se lahko sklene samo za nedoločeno dobo, za določeno dobo sklenjena stanovanjska pogodba je nezakonita in zato neveljavna.<sup>1</sup> Stanovanjska pogodba je s zakonom predl. Torelli, op.cit.str.405

pisana, tipizirana obveznostna pogodba; stranke, ki te pogodbe sklepajo, pa so vezane na določene prisilne norme.<sup>1</sup>

Stanovanjske pogodbe se sme odpovedati samo iz razlogov, ki so takrativno naštetih v zakonu. Odpovedne razloge vsebuje 130.čl. ZStR, kateri tudi določa, da stan vanjske pogodbe v imenu stanovanjske hiše odpravi hišni svet.

Izjema od tega pravila je 136.čl. ZStR, ki pravi, da stanovanjske pogodbe po 134. in 135.čl. ZStR odpoveduje stanodajalec. Isto velja za 138.čl. ZStR.

Določbe 134., 135., 136. in 138.čl. ZStR štiti interese stanodajalcev in vzpodbujajo vlaganje sredstev v gradnjo stanovanj za delavce. Iz gospodarskih razlogov je ta izjema najna in koristna, na pravna področja pa utvarja nekoliko nenavaden položaj. V primerih iz 134. in 135.čl. ZStR odpoveduje stanovanjske pogodbe stanodajalec, čeprav te pogodbe s nosilcem stanovanjske pravice ni sklenil stanodajalec, temveč hišni svet stanovanjske hiše, v kateri se stanovanje nahaja. Stanodajalec je izdal le odločbo o dodelitvi stanovanja bodošemu nosilcu stanovanjske pravice. Brez te odločbe se stanovanjske pogodbe med hišnim svetom in bodošim nosilcem stanovanjske pravice sploh ne bi mogla skleniti. Vendar pa stanodajalec v tem primeru ni ena od pogodbenih strank. Stanodajalec torej kot tretja oseba poseže v stanovanjske pogodbe med dvema strankama in je razdra. Iz ekonomske političnega vidika je vsekakor treba upoštevati in štiti interese delovne organizacije, zavoda ali organa, da razpolaga s stanovanji, ki jih je gradila ali drugače pridobila za svoje delavce, vendar je pravno-tehnično odpovedovanje stanovanjske pogodbe katere je sklenil hišni svet s strani stanodajalca neloģičen način reševanja tega problema. Stanodajalec bi lahko odpo-  
1. Torelli, op.cit.str.405



vedal (praktical) odlošbo, ki je temelj stanovanjski pogodbi in tako stanovanjsko pogodbo bi lahko odpevedal hišni svet, ker sanje ni več pravnega temelja. Menavedno pa je, da pogodbo odpevedaje tretja oseba, ki ni pogodbeni stranka in katera s tem krši pogodbeno avtonomijo strank.

Taksativno naštetih odpevednih razlogi so eno od jamstev za trajnost stanovanjske pravice. Tudi če se morajo nosilec stanovanjske pravice in člani njegovega gospodinjstva iseliti iz stanovanja iz kakšnega razloga, ki jim ga ni mogoče prišteti v krivdo, jih ni mogoče prisilno iseliti iz stanovanja, dokler jim ni zagotovljena vselitev v drugo primerno stanovanje, če zakon ne določa drugače. Ta določba morja najbolj očitno kaže na stanovanjske pravice. Če stanovanjska pravica na določenem stanovanju v skladu s zakonom preneha, se nekdanjemu nosilcu stanovanjske pravice zagotovi vselitev v drugo primerno stanovanje, na katerem s tem pridobi stanovanjsko pravico. Dejansko se stanovanjska pravica v tem primeru le prenese s enega stanovanja na drugo. Čin nekdo pridobi stanovanjsko pravico, se mu je brez krivdnih razlogov sploh ne more odvzeti, razen če ni v zakonu drugače določeno. A. Grupče pravi, da je institucija odgovorjajočega stanovanja instrument za zavarovanje stanovanjske pravice pri iselitvi iz določenega stanovanja. To je prenos pravice s enega objekta na drugi, obvezna zamenjava stanovanja. Primerno stanovanje je polnovredni substitut za izgubljeni stanovanje, če je primernost postavijena na objektivni princip.<sup>1</sup>

Sodna praksa je oblikovala pojem primernega stanovanja v tem smislu, da to ne gre za stanovanje absolutne in vsestranske enakosti s prejšnjim stanovanjem, saj bi bila sicer neizvedljiva

1. Grupče, op.cit.str.30

sluharna razenjava stanovanj. Pri preseji primernosti nadomestnega stanovanja je praksa upoštevala število, velikost in stanje stanovanjskih prostorov, potrebne prostore, število in zdravstveno stanje, zaposlitve in druge okoliščine družinskih članov.<sup>1</sup> Najpotrebnejši prostori, o katerih govori 2. odst. 154. čl. pa morajo odgovarjati najosnovnejšim stanovanjskim pogojem in ne smejo biti zdravju škodljivi.

Za odnos med stanovanjskim in delovnim razmerjem so najpomembnejši naslednji člani ZStR: 93., 94., 134., 135. in 138.

Te določbe doslej najpopolneje urejajo odnose med stanovanjskim ter delovnim razmerjem in to predvsem za primer prenehanja delovnega razmerja, kajti prav tu prihaja največkrat do sporov. Zakon je s temi določbami napravil nekakšen kompromis med institucijo stanovanjske pravice (trajno in neovirano uživanje stanovanja) in upravičenimi interesi investitorjev in proizvajalcev in javnih služb.<sup>2</sup>

Če je dobil nosilec stanovanjske pravice stanovanje glede na svoje delovno razmerje s stanovalcem, mu je ne glede na odpravne razloge iz 130. čl. mogoče odpovedati stanovanje tudi tedaj, kadar preneha njegovo delovno razmerje po lastni odpovedi ali zaradi samovoljne zagustitve dela ali po disciplinski odločbi oz. sodbi ali zaradi sodbe za kaznivo dejanje na kazen, ki ima po smislu zakona za posledico prenehanje delovnega razmerja. Vse te razloge za prenehanje delovnega razmerja lahko razdelimo v dve skupini: prva je odpoved delovnega razmerja po nosilcu stanovanjske pravice, delovno razmerje v tem primeru preneha po njegovi volji. V ostalih primerih pa delovno razmerje preneha po krivdi nosilca stanovanjske pravice.

1. Dolničar, op.cit.str.366

2. Žalik, op.cit.str.60

Strogost 1. odst. 134. čl. oziroma nadaljne določbe tega člena. Keristi stanodajalca štiti 138. čl. Ta določa, da kdor stopi v delovno razmerje, lahko da ob sklenitvi delovne pogodbe pisano izjavo, da se bo izselil iz stanovanja, če ko mu in kračnega koli razloga preneha delovno razmerje, zaradi katerega je dobil stanovanje. Izjava velja le, če je bila dana ob sklenitvi delovnega razmerja. Tistemu, ki mu je odgovarjana stanovanjska pogodba na podlagi omenjene izjave, mora preskrbeti stanodajalec ob vselitvi najpotrebnejše prostore. To načelo določilo je prinesla šele novela ZStR. Prvotni tekst zakona pa je določal, da v takem primeru stanodajalec prisodstevu delavca ob izselitvi ni dolžan preskrbeti niti najpotrebnejših prostorov. Tako določilo je zelo gotovo prestrogo in prav nič v skladu s načeli socialističnega humanizma, zato je edino prav, da ga je zakonodajalec spremenil.

Stanovanjske pogodbe, sklenjene glede na delovno razmerje nosilca stanovanjske pravice s stanodajalcem, ni mogoče odgovoriti nosilec stanovanjske pravice zaradi tega, ker je njegovo delovno razmerje prenehalo s upokojitvijo.

Če je delovno razmerje prenehalo s sarkje nosilca stanovanjske pravice, ne more stanodajalec odgovoriti družinskemu členu gospodinjstva, na katerega je prešla stanovanjska pravica, stanovanjske pogodbe, ki je bila sklenjena glede na to delovno razmerje.

Določbe 5. - 8. odst. 134. čl. so socialne narave. Če bi se delavca ob upokojitvi lahko odgovarjalo stanovanje, bi s tem prišel v izjemno težke prilike, kajti le težko bi še kdaj dobil priazno stanovanje. Poleg tega bi to ustvarjalo med delavci tako nesigurnost, da dojeljevanje stanovanj glede na delovno raz-

merje ne bi doseglo svojega namena.

Prepoved odgovadati stanovanje družinskim članom uvrle- ga nosilca stanovanjske pravice je prav tako socialna določba, ki štiti družino, saj družina po ustavi uživa družbeno varstvo.

V primeru funkcijskih stanovanj, o katerih govori 135. čl., je ves med službene funkcije in stanovanja dosti močnejša kot v primeru stanovanj iz 134. čl. Zato pri funkcijskih stano- vanjih stanovanjska pravica ne pride v polni meri do izraza. Da bi se zagotovile redne opraviljanje službe, ima stanodajalec pra- vico, da odpove stanovanjsko pogodbo, kadar nosilec stanovanjske pravice iz kakršnega koli vzroka neha opravljati svoje službene funkcije. V tem primeru mora stanodajalec nosilcu stanovanjske pravice oz. njegovim družinskim članom preskrbeti le najpotrebnej- še prostore. Zaradi splošnega pomanjkanja stanovanj bi stanoda- jalec zelo težko takej preskrbel drugo primerno stanovanje. Za- vlačevanje iselitve pa bi lahko škodovalo pravilnemu izvrševanju službene funkcije. Če pa je bilo funkcijsko stanovanje odpveda- no zaradi upokojitve ali sarti nosilca stanovanjske pravice, se sme izvršiti prisilna iselitev šele, ko preskrbi izvršilni upra- vičenec nosilcu stanovanjske pravice oz. družinskim članom njego- vega gospodinjstva stanovanje, ki dostreza najpotrebnejšim stano- vanjskim pogojem. Najpotrebnejši stanovanjski pogoji pa pomenijo več kot le najpotrebnejše stanovanjske prostore.<sup>1</sup>

Podobne določbe kot za nosilce stanovanjske pravice na funkcijskih stanovanjih veljajo tudi za hišnike. To je razumlji- vo, saj so hišniška stanovanja v bistvu posebna vrsta funkcijskih stanovanj. Isto velja tudi za stanovanja tistih, ki opravljajo v hiši delo gospilk, čuvajev, mehanikov, kurjačev ipd. (6. odst. 54. čl.

O stanovanju govorita tudi zakon o delovnih razmerjih gospodinjstkih pomočnic in postrežnic ter zakon o delovnih razmerjih kmetijskih delavcev v zasebnih kmetijskih gospodarstvih. Ta dva zakona določata, da se mora gospodinjstka pomočnica oz. kmetijski delavec iz stanovanja izseliti ob prenehanju delovnega razmerja. Vseki, ki se povarečini prenehanje delovnega razmerja pri tem sploh niso valni. Tudi naša delodajalec v nobeni primeru dolžnosti, da bi moral gospodinjstki pomočnici ali kmetijskemu delavcu ob prenehanju delovnega razmerja prekrbeti drugo primerno stanovanje ali vsaj najpotrebnejše prostore. Ti dve kategoriji delavcev teraj ne uživata prav nobene stanovanjske zaštite. To pa zato, ker pravica gospodinjstke pomočnice oz. kmetijskega delavca do uporabe oz. souporabe stanovanja sploh ni stanovanjska pravica po ZStR, pač pa pravica do naravne dejavnosti in delovnega razmerja.<sup>1</sup>

Delovne in stanovanjske razmerje posebuje tudi republiška uredba o brezplačnem stanovanju in kariva učnega in vzgojnega osebja.<sup>2</sup> Ta uredba doleča, da pripada učnemu in vzgojnemu osebju primerno in številu družinskih članov ustrezno stanovanje, ter da ima učno in vzgojno osebje, ki dela na šolskih in vzgojnih zavodih v vaseh, pravico do brezplačnega stanovanja in kariva po določbah te uredbi. O odpravi stanovanja ocenjena uredba ne govori, ker je to materije uredil ZStR s določbami o funkcijskih stanovanjih. Uredba je zanimiva zato, ker daje stanovanja izrecno mesto plačila v nazvi.

Naša sedanja stanovanjska politika teži k temu, da bi vnapredno vplivala na stanovanjsko gradnjo, saj se za avaliativnih stanovanjskih najemnin in daje na stanovanjskem področju

1. Rosman, op.cit.str.397 in 405

2. Ur.l.LRS, 12/66

ju stanovalcem kot neposredno prizadetim občanom kar največ samoupravnih pravic. Na stanovanje glede na ekonomskega in socialnega gledišča. Izras takih pojava je tudi naša stanovanjska zakonodaja.

Povezavo med stanovanjskimi in delovnimi razmerjem ureja zakon o stanovanjskih razmerjih. Določbe tega zakona predstavljajo kompromis med institutom stanovanjske pravice in upravičenimi interesi delovnih organizacij kot investitorji stanovanj na njihove delavce. Glede na materialno bazo našega stanovanjskega gospodarstva je ta kompromis nujen, čeprav iz njega izvirajo kajpak neprikladni socialni odnosi.<sup>1</sup>

Ob zaključku poglavja podajamo še kratko prizerjavo stanovanjske zakonodaje v Jugoslaviji po I. in II. svetovni vojni. Zaradi težkih stanovanjskih prilik se je po obeh vojnah razvila naščita najemnika, ki je obstajala v administrativni distribuciji stanovanj, maksimiranja stanovanjskih najemnin in omejevanja svobode odpovedi stanovanj. Istodobno so bili sprejeti različni ukrepi, ki naj bi pospeševali stanovanjske gradnje. Z izboljšanjem stanovanjskih prilik pa se v prvem in drugem primeru državna intervencija na tem področju zmanjšuje.

Ta podobnost v razvoju stanovanjske zakonodaje pa je le površinska in so jo povzročile podobne materialne težave, ki so sledile vojnani pustošenju. Globlje težave ene in druge stanovanjske zakonodaje pa so glede na različni družbeni red, gospodarski sistem in cilje zelo različne.

O stanovanjskih delavcev vsebuje stara jugoslovska zakonodaja več predpisov, vendar ti v veliki meri govorijo o higienskih normah na stanovanjskih določenih kategorij delavcev, zelo

nalo pa o odnosu med delodajalca, ki je običajen stanodajalec in delavcem. Ta problem je ZStR mnogo podrobneje uredil. Paš pa je treba opozoriti na § 32 zakona o varščini delavcev. Kakor je nauredi direktna gradnja stanovanj za delavce s strani delodajalca problematična, vendarle predstavlja poseben prispevek k izboljšanju stanovanjskega položaja delavcev, če je tiste skupine prebivalstva, katerega stanovanjske razmere so običajno najbolj pene.

## IV. poglavje

Skrb delovnih organizacij za  
stanovanja delavcev18. Pomen stanovanjskih razmerij za delovno  
organizacijo

Omenili smo, da so že angleški kapitalisti gradili v preteklem stoletju stanovanja za svoje delavce. Nagibi za to skrb niso bili socialne, ampak predvsem ekonomske narave. Opisali smo že, kakšne ugodnosti je nudil kapitalistom cottage sistem.

V današnjem času bi to grobo oblike iskoriščanja v njenih najbolj primitivnih manifestacijah našli le malo kje. Vendar lahko rečemo, da ima skrb za delavska stanovanja tudi danes svoje socialno in svoje ekonomske strani. Urejene stanovanjske razmere delavcev imajo namreč pozitiven vpliv na njihovo delovno storilnost. Ugotovljena je ozka povezava med stanovanjskimi razmerami in produktivnostjo dela.

Čeprav so kapitalisti v Angliji že sredi 18. stoletja gradili cottage za svoje delavce, je bila pot do splošnega spoznanja in priznavanja posebnosti stanovanjskega vprašanja vendarle dolga. Znani francoski sociolog Paul Choebart de Lauwe<sup>1</sup> pravi o tem naslednje: "V Evropi je nagli tehnični napredek omogočil demografski porast, obratno pa je dvig populacije povzročil, da je postala uporaba teh tehnik in raziskav pri industrijskih problemih in na stanovanjskem področju življenjska nujnost. Lahko rečemo, da se je v vsej fazi nagle industrializacije na zapadu industrijski delavec smatral predvsem za proizvajalca,

1. Choebart de Lauwe, op.cit.str.48, 51,52



ter da se niso upoštevale njegove potrebe in potrebe njegove družine po stanovanju. Toda zdí se, da je v vseh industrijskih deželah ta nagla urbanizacija prebivalstva povzročila tako resne probleme, da jih javne oblasti še niti popolnoma ne poznajo. Ti problemi nastajajo v vseh tistih velikih mestih sveta, kjer je bil porast posebno velik. Zato je razumljivo, da so bili v teh pogojih programi gradnje pogosto sestavljeni tako, da niso upoštevali globokih človeških teženj, pa niti ne najbolj očitnih ekonomskih in socialnih zahtev... Često se poiskuje dati potrebni delovni sili samo začasno svetje. Kakor se izvajajo poskusi največje širine, kot n. pr. v rudarskih območjih, ostajajo programi stanovanjske gradnje večinoma v zastonžu za potrebi, katere je razen tega tudi težko oceniti.

Še več, sam koncept stanovanj namenjenih delavskim družinam, se je zdel zadnja desetletja dokaj slab; ta stanovanja so v celoti imela nezadostno površino in so bila sbrana v delavskih četrtih, katerih monotonija in šalost sta morali vplivati. Pomena in značaja teh dejstev se ni razumelo... Najnost, dati stanovanja novim populacijam, se je pojavila v toku 19. stoletja in v prvi polovici 20. stoletja. In večina teh programov, kakor so še bili ambiciozni - v določenih deželah so bila za politike delavskih stanovanj dana znatna sredstva - niso resnično upoštevali teženj človeka. Še danes pogosto predstavljajo samo začasne rešitve, nekoliko boljše kot so bila nekdanja stanovanja".

Spoznanje o nujnosti skrbi za delavska stanovanja, o potrebi po dobrih stanovanjih za delavce, je MGD še zgodaj sprejela in ga vtrajno zagovarjala. V prvek posčila o delavskih stanovanjih, ko je bilo to vprašanje postavljeno na dnevni red

44. zasedanja generalne konference MOB, je bilo ugotovljeno, da je za delavca stanovanje ena najpomembnejših in najboljše-  
 ljivejših manifestacij njegovega blagostanja<sup>1</sup>. V istem poročilu  
 je tudi rečeno, da če je takejšnja intervencija najna na social-  
 nem področju, je tudi na ekonomskem področju veliko tehtnih  
 razlogov, da se da stanovanju in z njim povezanim službam v  
 industrijsko razvitih deželah visoko prioriteto... Poleg tega  
 se vsak dan bolj priznava, da mora industrijsko razvita dežela,  
 ki želi ohraniti dinamčnost svojega gospodarstva redno poveče-  
 vati ritem vlaganja na področju stanovanj in s tem povezanih  
 služb<sup>2</sup>. Resolucija o delavskih stanovanjih, katero je leta  
 1955 sprejela tretja regionalna azijska konferenca MOB v Tokiu  
 pa pravi: "Primerne stanovanje in komunalne službe tvorijo ene-  
 ga bistvenih elementov zdravega življenja, enega prvih pogo-  
 jev dobrega počutja in raspoloženja delovne sile ter tudi  
 zadovoljnega življenja za skupnost."<sup>3</sup>

Izrečen pomen delavskih stanovanj priznavajo tudi za-  
 stopniki delodajalcev v MOB, ki so v splošni razpravi ob Pripo-  
 ročilu 115 poudarili, da tvori stanovanje eno osnovnih zahtev  
 kulturnega napredka in človeškega dostojanstva, prav tako pa  
 tudi temelj zdravja in potrebne učinkovitosti, ki naj zagoto-  
 vi delavskemu prebivalstvu, da bo lahko raslo kar največje  
 proizvodne napore.<sup>4</sup>

Vpliv stanovanjskih pogojev na produktivnost dela  
upravičuje tudi program ZKJ. Citiramo naslednji odloček<sup>5</sup>: "Ne-

1. BIT: Le logement des travailleurs, rapport VIII (1), Genève, 1959, str.4

2. BIT: Le logement, rapport VIII (2), op.cit.str.67

3. BIT: Le logement, rapport VIII (2), op.cit.str.202

4. BIT: Le logement, rapport V (1), op.cit.str.5

5. Program ZKJ, 1958, str.197

nehno izboljševanje življenjskih in delovnih pogojev delavcev, boljše delovne, stanovanjske, zdravstvene in kulturne razmere, zvišanje strokovne, politične in splošne kulturne ravni delavcev neposredno vplivajo na zvišanje delovnega učinka. Gospodarska politika ni mogoča prisadovati, da bo dvignila proizvodnost dela ne samo s materialno zainteresiranostjo, ampak tudi s boljšimi splošnimi življenjskimi in delovnimi pogoji delovnih ljudi... Da bi se izboljšali življenjski pogoji delovnih ljudi, je v ekonomski politiki najne potrebne upoštevati slasti nekaterih problemov, od katerih je to izboljšanje neposredno odvisno. Na prvem mestu je potreba po učinkovitem reševanju stanovanjskega problema. Stanovanjske razmere so posebno v mestih in industrijskih ter rudarskih naseljih še zmerom težke. "

Glavni odbor SZDL Slovenije je stanovanjem delavcev posvetil nekaj pozornosti. Tudi njegove ugotovitve na tem področju kažejo pomen stanovanj za delovne organizacije. Ugotovljeno je, da imajo delavci, ki se od daleč vozijo na delo manjši delovni uspeh od delavcev, ki stanujejo blizu svojega delovnega mesta. Poleg tega pa je med delavci, ki se od daleč vozijo, več nesreč pri delu in bolezenskih izostankov, hkrati pa se ta kategorija delavcev zaradi pomanjkanja časa teže uspešno vključuje v delo samoupravnih organov. Zaradi posledic, ki izvirajo iz neurejenih stanovanjskih razmer se mnogi mladi delavci težko vključujejo v razne oblike strokovnega izobraževanja in so tudi družbeno največkrat neaktivni.<sup>1</sup>

Jasno je, da se tudi delovne organizacije same zelo zavedajo pomembnosti urejenih stanovanjskih razmer svojih delavcev. Vse delovne organizacije, ki imajo za to možnost, gradijo stanovanja za svoje delavce ali pa jim pri reševanju njih-  
1. GO SZDL, Informativni bilten, op.cit., str.1,2

hovih stanovanjskih problemov pomagajo na druge načine: z dajanjem posojil, organiziranjem zadržane gradnje ipd. Pravilnik o dodeljevanju stanovanj je eden od samoupravnih aktov, katerega je sprejelo veliko število delovnih organizacij. V mnogih delovnih organizacijah se posvetili stanovanjski problematiki kolektivna obsežne analize, iz katerih vseh ishaja izreden pomen stanovanjske problematike za življenje, delo in uspeh gospodarske organizacije.

V Litrestroju se ugotovili, da je uspešnost pri delu, zlasti pri zelo zahtevnem, povezana s stopnjo zadovoljitve osebnih potreb delavca. Med prvimi se pojavlja potreba po stanovanju. Tudi pridobivanje novih delavcev - posebno za zahtevnejša delovna mesta - je odvisno od raspoložljivih stanovanj. Kmalu bo težko celo za nekvalificirana in še tako enostavna manipulativna dela pridobiti delovne ljudi za stalnejšo zaposlitve, če jim ne bodo nudili stanovanj.

Da pa bi bil stanovanjski fond ekonomično zaseden in da bi stanovanja ustrezala plačilni zmogljivosti prebivalcev, je potrebno več kategorij stanovanj.<sup>1</sup> V diplomski nalogi o stanovanjski problematiki Litrestroja je tov. Barličeva ugotovila, da slabe stanovanjske razmere povzročajo, da novo zgrajeni industrijski objekti ne morejo biti izkoriščeni z vsaki kapacitetami, da slabe stanovanjske razmere vplivajo na zdravstveno stanje, kar se odraža na proizvodnosti in da slabe stanovanjske razmere večajo število konfliktov in slabšajo medsebojne odnose.<sup>2</sup>

V Cinkarni Celje je vpliv stanovanjskega problema na

1. Litestroj: Kadrovska problematika, 1962, str.4

2. Barlič, op.cit.str.1

preizvočajno lepo viden iz poročila o rezultatih psiholoških pregledov delavcev v obratu valjarne, ki jih je izvedla skupina psihologov Zavoda za napredek gospodarstva v Celju. Ta pregled je pokazal, da so posamezne značilnosti v skupini normalno rasporejene ter da je intelektualni nivo pri večini zaposlenih primeren. Same intelektualne sposobnosti pa neveda ne zadostujejo za uspeh pri delu in za doseganje visoke produktivnosti, kajti še tako sposoben delavec, ki ima osebne težave in razne osebne motnje, ne more biti maksimalno uspešen na delovnem mestu, njegova sterilnost je zmanjšana. Nadaljnja analiza je pokazala, da predstavljajo najpogostejše težave prav stanovanjski problemi<sup>1</sup>. Diplomaska naloga VŠSD, opravljena v istem podjetju, je z izračunom korelacije med stanovanjskimi razmerami in delovno sposobnostjo dokazala visoko povezanost.<sup>2</sup>

Neurejene stanovanjske razmere onemogočajo delavcem normalno rekreacijo, povzročajo živčnost, razna obolenja, vse to pa povzroča pogoste izostanke in manjšo delovno sterilnost. V tesni zvezi z neurejenimi stanovanjskimi razmerami je tudi fluktuacija. Ljudje si iščejo zaposlitev pri tistih delovnih organizacijah, kjer upajo, da bodo čim prej rešili svoj stanovanjski problem. Če se delavci vozijo na delo iz oddaljenih krajev, se s tem ne samo utrujajo, ampak imajo tudi manj možnosti za dražbeno politično delo v organizaciji in za izobraževanje.

1. Zavod za napredek gospodarstva Celje: Psihološki pregled delavcev, zaposlenih v obratu valjarne, cit. po Švent, str. 39
2. Švent Vera: Vzročna povezava stanovanjskih razmer delavca in osebne intenzivnosti pri delu, VŠSD, op. cit. str. 51: "Izračun korelacije med delovno sposobnostjo celotnega vzorca je pokazal visoko povezanost ( $r = 0,85$ ) pri tem je treba misliti na to, da nam percentilni rangi kažejo nižjo korelacijo kot pa je dejanska, in zato lahko računamo, da je povezanost v vseh teh primerih vsaj le 5 višja."

Poleg tega oddaljenost stanovanj delavcev od delovnega mesta včasih zelo otežkoča organizacijo dela v isanah. Pri tem nismo predvsem na zelo veliko oddaljenost in slabe prometne zveze med krajem prebivališča in krajem zaposlitve. Zgolj dejstvo, da delavec ne prebiva v kraju, kjer dela samo po sebi ni nujno negativno. Raziskava opravljena v Velenju, je pokazala, da imajo delavci, ki živijo na podeželju, tako imenovani polproletarci, tudi mnogo pozitivnega. Ker so na svoje socalje in stanovanja zelo navezani, skoraj sploh ne fluktuirajo, kar ja za delovno organizacijo ogromnega pomena.<sup>1</sup> Delovne organizacije, ki so na novo ustanovljene v krajih, kjer ni dovolj razpoložljive delovne sile, sploh ne morejo pridobiti delavcev, ne da bi jim nudila stanovanja. Ta problem se pojavlja posebno pogosto tam, kjer narava dela zahteva, da se delovna organizacija nahaja izven naseljenih centrov. Mnogi delovni organizaciji povzročajo pomembnejše stanovanj tudi kadrovske probleme, saj zlasti strokovnjakov in delavcev na vodilnih delovnih mestih ne morejo niti pridobiti niti obdržati v podjetju, če jim ne nudijo primernih stanovanj.

Če teh nekaj primerov kaže, da imajo urejene stanovanjske razmere delavcev za delovne organizacije velik ekonomski pomen. Tudi če abstrahiramo socialno plač stanovanjskega vprašanja, ki se mora posebno upoštevati v socialističnih državah in težnje po socialnem miru, ki ni brez pomena v kapitalističnih državah, so delovne organizacije čisto ekonomsko zainteresirane za urejene stanovanjske razmere svojih delavcev.

Delovne organizacije gradijo stanovanja za delavce s predstvi sklada skupne porabe. Stanovanje pa ni samo sredstvo

1. Jerman Lucijan, Dolinar Filip: Problematika rudarjev Rudnika Velenje, ki žive na podeželju, VASD, 1964.

za izboljšanje življenjske ravni delavcev, temveč ina za delovne organizacije velik ekonomski pomen kajti od urejenih stanovanjskih razmer v veliki meri zavisi uspešnost njenega poslovanja.

### 19. Razni načini skrbi delovnih organizacij za stanovanja delavcev

V prejšnji točki je bil prikazan izreden pomen urejenih stanovanjskih razmer delavcev za delovne organizacije. Problem stanovanj za delavce se rešuje na različne načine, praviloma še ob samem nastanku delovne organizacije. Pomembnejše stanovanj je predvsem zelo pereče v mestih, zato mnoge delovne organizacije ob rekonstrukcijah in razširitvah se poskušajo več naseliti novih delavcev v okolici tovarne, temveč uberejo nasprotno pot: nove obrate zgradiš izven centra, v krajih kjer je dovolj delovne sile na raspolago in kjer stanovanjski problem na ta način odpade. (Iskra, Planika) V tem primeru je stanovanjsko razmerje delavcev tako kot pri vseh drugih državljanih. Med njihovim delovnim in stanovanjskim razmerjem ni nobene povezave.

Taka rešitev stanovanjskega problema je seveda najlažja tam, kjer delovne organizacije oziroma posamezni obrati šele nastajajo. Za že obstoječe organizacije je taka rešitev prikladna predvsem pri razširjanju proizvodnje. V rudarstvu, kmetijstvu in podobnih panogah, pri katerih je lokacija podjetja nujno vezana na sam predmet dela, pa taka rešitev ni možna.

Najenostavnejši način reševanja stanovanjskih proble-

nov delavcev bi bil, če bi gospodarska organizacija sanje lahko sgradila ali kupila primerno število stanovanj. Ta način bi bil po sedanjih stanovanjski zakonodaji ugoden tudi za gospodarske organizacije, saj ZStR daje dovolj garancij, da bo če ta stanovanja resnično služila delavcem tiste organizacije, ki jih je sgradila. Mnoge delovne organizacije so res šle po tej poti, vendar pa prav nobena nima toliko sredstev, da bi lahko zadovoljivo rešila stanovanjske probleme vseh svojih delavcev. Nekatere so poskrbele samo za najpotrebnejše, druge so se gradnjo stanovanj reševale svoje kadrovske probleme, tretje so spet dodeljevale svoja stanovanja po kakšnih drugih vidikih. Dodeljevanje stanovanj delavcem bo posebej obravnavano, ker prav ta način skrbi za delavska stanovanja postavlja zelo zanimiva vprašanja. Kakor je ta sistem enostaven in učinkovit, ima veliko napako, na reš potražkanje sredstev. Skladi skupne posebe, iz katerih se financira stanovanjska gradnja, niso dovolj veliki, da bi lahko rešili probleme vseh. To še posebno velja za manjše delovne organizacije, ki bi morale s združevanjem sredstev in s sodelovanjem lažje rešile stanovanjske probleme, dalje za delovne organizacije v nisko akumulativnih gospodarskih panogah ter v prosveti in zdravstvu.

V tem položaju so delovni kolektivi poiskali najrazličnejše rešitve: podpirajo sadružno gradnjo, kreditirajo individualno stanovanjsko gradnjo svojih delavcev, omogočajo interesantom, da sodelujejo pri gradnji s fizičnim delom, omogočajo delavcem pridobitev individualne lastnine na stanovanjih ipd.

Nekatere delovne organizacije so prišle v svojih prizadevanjih do prav originalnih rešitev. Pri tem naj omenimo na



prvem mestu NPP Maribor.

Kolektiv mariborske tekstilne tovarne je sprejel sklep, da bodo vsi delavci sodelovali pri formiranju sredstev za stanovanjsko izgradnjo. To idejo je kolektiv določil takole: vsi delavci in uslužbeni morajo vpisati notranje posojilo in sicer tako, da večje vste vplečajo tisti, ki so dobili stanovanje od podjetja. (sorazmerne s površino stanovanja) To obveznost so vsi prostovoljno sprejeli. Posojilo so vpisali tudi tisti, ki niso dobili stanovanja in celo tisti, ki stanujejo v lastnih stanovanjih. Delavski svet je sprejel sklep, da bo stalno odvajal 1 % vseh osebnih dohodkov za formiranje sklada za stanovanjsko izgradnjo. Ta določba je sprovedena in je še vedno v veljavi. Razdeljevanje stanovanj se vrši na ta način, da se 50 % stanovanj dodeljuje po predplačilu na stanovanjsko pravico, ostala polovica stanovanj pa se deli po socialnem kriteriju, ker ima kolektiv razmeroma veliko število delavcev s niskimi dohodki. Take podjetje posluje še drugo leto in je leta 1963 zgradilo še 64 stanovanj. Motivi take politike niso samo solidarnost, temveč je skrb kolektiva vzporedno s razvojem in modernizacijo svojih obratov, za kar odvajajo največji del skladov, posvečena tudi stanovanjski izgradnji. Na ta način je v podjetju ustvarjen poseben sklad, posebna organizacija za stanovanjsko izgradnjo, ki vsebuje elemente združevanja za stanovanjsko gradnjo, formirana sredstva pa predstavljajo udeležbo pri občinskem skladu. Posebej je treba omeniti, da isti kolektiv iz blagajne vzajemne pomoči dodeljuje kratkoročna posojila za popravila in adaptacijo stanovanj.

Spet drugače se je tega vprašanja lotil kolektiv Železnic

sarne Jesenice<sup>1</sup>, ki je predvsem za delavce s nižjimi dohodki začel graditi satelitno naselje. Na stanovanjih v teh naseljih naj bi delavci pridobili individualno stanovanjsko lastnino. Pridobitev stanovanjske lastnine je posebno za delavce s niskimi dohodki velika materialna škoda, če je sploh zmorejo. To pa jim je precej olajšano s tem, da poleg današnjih prispevkov lahko prispevajo k gradnji tudi s fizičnim delom, kar se obračunava po določenem ceniku.

Pogost način reševanja stanovanjskih problemov je dajanje posjil delavcem. Tovarna TAM Maribor je sprejela poseben pravilnik o dajanju posjil delavcem za stanovanjske gradnje iz skladov s katerimi razpolaga TAM. Iz tega pravilnika navajamo nekaj zanimivih določil: Posojila se dajejo preko natečaja. Posojila se lahko daje izključno za gradnjo novih stanovanjskih hiš v ožjem gradbenem okolišju mesta Maribora. Ta določba kaže interes podjetja, da delavec stanuje blizu svojega delovnega mesta. Tudi individualna lastnina na stanovanju, ki je zelo daleč od delovnega mesta, stanovanjskega problema delavca - proizvajalca bistveno ne izboljša. Tudi če živi v lastni hiši in se vozi, ima to očitno iste negativne posledice na delovnem mestu (utrujenost, pogostejše obolevanje in izostanki, težave pri izobraževanju in valjučenju v delo društvenih organizacij v podjetju) kot če bi se vozil in pri tem stanoval v najemniški stanovanju ali kako drugače. Pri dodelitvi posojila se stremi za tem, da bo stanovanjska hiša v roku enega leta dograjena in usposobljena za bivanje. Zato se dajejo posojila le tiskim prosilcem, od katerih je glede na njihove gostne in družinske

1. Stanovanjski problem še vedno pereč, *Železar*, 18. aprila 1964, št. 16 (VI)

razmere pričakovati, da bodo te zahteve izpolnili. Delovne organizacije štiti tudi določba, ki pravi, da ima posojilodajalec pravico ustaviti nadaljnjo uporabo posojila, za katerega je še sklenjena pogodba, ter zahtevati takejšajo vrnitev posojenih zneskov v primeru, da posojilojemalec preneha delovno razmerje po lastni odločbi ali z odločbo disciplinskega ali sodnega organa. Posojilojemalec je torej v podobnem položaju kot nosilec stanovanjske pravice, ki je dobil stanovanje na temelju svojega delovnega razmerja. (134.51.2362) Zanimiva je določba, da imajo pravico zaprositi za posojilo za stanovanjsko gradnjo le tisti člani kolektiva, ki so še izpolnili 5 let delovne dobe v TAM ali pripojenem podjetju. To določilo ima dvojni značaj. Po eni strani favorizira delavce, ki so še določeno dobo pri podjetju in je to neke vrste nagrada za stalnost. Po drugi strani pa je 5 letna delovna doba rezultat domneve, da se je ta delavec v podjetju že ustalil in da verjetno ne bo fluktuiral. Pravilnik o dajanju posojil delavcem za stanovanjsko gradnjo iz skladov, s katerimi raspolaga TAM je lep primer pravilnika, ki gleda na stanovanjsko gradnjo s strani koristi podjetja.

Cinkarna Celje je reševala stanovanjski problem ne samo s gradnjo stanovanj, ki jih dodeljuje svojim delavcem, temveč je organizirala tudi stanovanjske zadruge za gradnjo enodružinskih vrstnih hišic. Po svojih pravilih gradi zadruga enodružinske vrstne hišice, ki postanejo last zadrušnikov s tem, da zadrušniki sami prispevajo lastni delež v materialu, gotovini in v delovni sili do višine, ki krije razliko med predračunom in posojilom iz stanovanjskega sklada. Dotacije podjetja bodo člani zadruga vračali v korist zadruga, ki bo s

temi sredstvi še naprej gradila nova stanovanja.<sup>1</sup>

Podjetje Jugotekstil Ljubljana ima pravilnik o formiranju in uporabi sredstev za stanovanjsko gradnjo v podjetju. Sredstva za stanovanjsko gradnjo tvorijo poseben namenski sklad. Ta sredstva se uporabijo bodisi za gradnjo ali nakup stanovanj, ki spadajo potem v stanovanjski fond podjetja, bodisi za posojila članom kolektiva za gradnjo novih stanovanj. Posojila se daje pod pogojem, da posilci prispevajo tudi lastna sredstva. Posojila iz sklada za stanovanjsko gradnjo se dodeljujejo po natečaju. Tudi pravilnik Jugotekstila vsebuje določbe, da podjetje lahko odstopi od sklenjene pogodbe, in zahteva vrnitev celotnega posojila ali pa odstopitev pravice do stanovanja proti obračunu še vplačanih sredstev, če članu kolektiva, ki je dobil posojilo, v času do vselitve v novo zgrajeno stanovanje preneha delovno razmerje pri podjetju po lastni odločbi, zaradi obsodbe disciplinskega sodišča ali po samski odločbi zaradi obsodbe rednega sodišča. Pripomnimo naj, da "odstopitev pravice do stanovanja" ni možna, kajti nosilec stanovanjske pravice lahko s pogodbo odstopi drugemu v uporabo del stanovanja, ne more pa stanovanjske pravice odtujiti. Pogodba o prenosu (odtujitvi) stanovanjske pravice nima pravnega učinka.<sup>2</sup> Tudi sameljava stanovanj ne pomeni vzajemnega prenosa stanovanjske pravice, ker ta nastane šele s sklenitvijo stanovanjske pogodbe in vselitvijo v stanovanje. Pač pa nastopi zakoniti prenos stanovanjske pravice v primeru, ko po smrti nosilca stanovanjske pravice pride ta pravica na njegove družinske člane.<sup>3</sup>

1. Švent, op.cit.str.42

2. Sodba Zveznega vrhovnega sodišča, 22.11.1960, GZ 72/60, Zbirka sodnih odločb, knjiga V/3, str.103

3. Cigoj, Poslovne in neposlovne obveznosti, op.cit.str.134

Zelo posebna dela na tem področju so opravili Titovi zavodi Litostroj. To podjetje je od svoje ustanovitve dalje uporabilo še zelo različne načine reševanja stanovanjske problematike svojih delavcev. Do leta 1953 so bile na razpolago še državne investicije... Državne dotacije iz sklada za investicije so bile brez povračila. Kasneje se je financirala gradnja stanovanj iz sklada za samostojno razpolaganje.<sup>1</sup> Leta 1963 je bil izdelan kratek prikaz dosedanje stanovanjske graditve. Iz njega je razvidno, da so bile uporabljene zelo pestre oblike: direktna graditev iz lastnih namenskih sredstev ob delnem kreditiranju iz stanovanjskih skladov občine oz. republike; združna gradnja s namenskimi vlaganji sredstev v občinski stanovanjski sklad v dopolnitev investicijskega kredita; nabava družinskih stanovanj v novem bloku, zgrajenem po drugem investitorju; kreditiranje individualne gradnje stanovanj oz. stanovanjskih hišic kot namenske vloge v občinski stanovanjski sklad; vzdrževanje raznih provizorijev oz. ureditev nasilnih stanovanj<sup>2</sup>; nasedanje pa ustanovitev stanovanjske zadruga Litostroj po določilih ZStZ<sup>3</sup>.

Med pogoji za individualno financiranje gradnje stanovanj je med drugim tudi ta, da take zgrajeni stanovanjski prostori ne smeje biti oddaljeni od delovnih prostorov podjetja več kot 25 km. Pogoji za dodelitev posejila, ki so povezani s delovnim razmerjem prosilca so naslednji: Posejilo lahko dobi le oseba, ki je kot fizični ali uski delavec vsaj 2 leti pred tem nepretrgano v rednem delovnem razmerju pri podjetju in je

1. Barliš, op.cit., str. 88

2. Litostroj: Financiranje stanovanjske graditve, Ljubljana, marca 1963, str. 5

3. Litostroj (olšo-155/I-69), ustanovitev stanovanjske zadruga Litostroj, Priloga k raspisu natečaja za lastno udeležbo.

ob sklepanju posejilne pogodbe sposobna ostati v istem delovnem razmerju najmanj 10 let ter se tudi pogodbeno zaveže, da bo "ne glede na višino izposojene vsote ostala najmanj tako dolga v tem podjetju, ozi. da bo v primeru poprejšnjega prenehanja delovnega razmerja zaradi njene odpovedi, samovoljne zapustitve dela, disciplinskega odpusta ali v primeru prenehanja po sosesi zakonu zaradi kazni zapora vrnila podjetju nazaj vso dolžno glavnico z obrestmi kot za srednjeročna bančna posila posameznim državljanom, računajoč obresti od začetka črpanja posjila".<sup>1</sup> Pogoji o dvoletnem delovnem stažu in sposobnosti za 10 letno delo se sme spregledati udeležencev španske državljanske vojne, žrtva fašizma, invalidov NOB, prvoborcev in delovnih invalidov, ki so postali invalidi v tem podjetju.

Delavec, ki hoče dobiti posojilo za individualno gradnjo mora torej normalno biti v delovnem razmerju pri podjetju skupaj najmanj 12 let. To predstavlja omejevanje svobode dela, za katero ni zakonite podlage. ZSKR sicer določa, da delavec ob vstopu v delovno razmerje lahko poda izjavo, da se bo izselil iz stanovanja, ki mu je bilo dodeljeno glede na delovno razmerje, če mu delovno razmerje iz kakršnega koli razloga preneha. Ta določba pa se nanaša le na stanovanja, ki jih je delovna organizacija kot investitor oz. stanodajalec dodelila delavcem, medtem ko v gornjem primeru delavci postanejo lastniki družinskih stanovanjskih hiš. Doba za katero se v tem primeru delavec zaveže, da bo ostal v podjetju, znaša prav takoliko, kot doba iz 4. odstavka 134. čl. ZSKR. Sposobnost, ostati v delovnem razmerju še 10 let najmo izključuje od ugodnosti posojila vse delavce, ki so prekorčili določeno starost.

1. Litostroj, (o. lbo - 155/I-40): Individualno financiranje gradnje stanovanj

Podjetje pa si je zagotovilo svoje koristi tudi z enkratno pravico predkupa na tako zgrajenih stanovanjih, katere bi lastniki hoteli prodati. Poleg tega pa mora posojilojemalec zagotoviti pri sprejemanju podstanovalcev prednost člana delovnega kolektiva. Posojilojemalec mora pristati tudi na to, da se pravice podjetja, ki so dogovorjene s pogodbo lahko realni-škoknjižno zavarujejo.

Podobne obveznosti kot posojilojemalec ima tudi član stanovanjske zadrage "Litostroj". Tudi ta v času 10 let ne sme dati odpovedi, samovoljno zapustiti dela, povzročiti disciplinskega odpusta in prav tako ne prenehanja dela zaradi obsodbe na zapor daljši kot eno leto. Če pa nastopi eden izmed teh primerov prenehanja delovnega razmerja, dospe v plačilo ves dotlej neplačani znesek z obrestmi vred s dneva prenehanja delovnega razmerja, posojilo se obrestuje od dneva sklenitve te pogodbe. Zadrušnik mora vse obveznosti poravnati najkasneje v 3 dneh. Če zadrušnik ne more takoj plačati vsega dolga, mora priznati podjetju pravico do uporabe ustreznega dela stanovanjskih prostorov za čas do popolne poravnave svojih denarnih obveznosti. Podjetje lahko tudi pristane, da mu zadrušnik odstopi realni ali idealni del nepremičnine v last kot delno ali popolno odplačilo dolga s pogojem, da zadrušnik istočasno izprazni ustrezni realni del stanovanjskega prostora in ga da v uporabo podjetju. Zadrušnik nadalje priznava podjetju pravico do predkupa za primer, da bi hotel prodati nepremičnino. Zaveže se tudi, da bo, kadar bo oddajal posamezne stanovanjske prostore v podnajem, le-te vsakokrat ponudil osebam, ki so tu zaposlene. Pri tem bo lahko izbral podstanovalca po seznamu, ki mu ga bo predložilo podjetje, če se sicer ne bi mogel sporazumeti s šefom kadrovskega sektorja podjetja glede določene osebe.<sup>1</sup> S pogodbo se podjetju prizna

1. Litostroj (o,160 - 155/I - )<sub>1</sub> Ureditelj razmerij zadrušnik-podjetje

tudi pravica predlagati zemljiškoknjižno zavarovanje poročstva in zavarovanje pravice predkupa.

Gornji citati kažejo, da si je podjetje v primeru, da zagotavlja sredstva za individualno ali združno stanovanjsko gradnjo svojih delavcev dobro zagotovilo varstvo svojih interesov. Posebno določila o vračanju posejila v primeru prenehanja delovnega razmerja po svolji ali krivdi prizadetega so precej stroga. Ostale obveznosti iz delovnega razmerja pa so v glavnem iste kot tiste, ki po ZStK veljajo za stanovanje, katerega nosilec stanovanjske pravice pridobi glede na svoje delovno razmerje. Določbe o podstanovalcih še nadalje omogočajo podjetju, da bi čimprej in čim bolj ekonomično rešilo stanovanjske probleme kolektiva.

V TAM Maribor imajo delavci možnost pridobiti stanovanje tudi s predplačilom na stanovanjsko pravico. Prednostni red se določi s natečajem. Natečaj mora biti razpisan takoj, ko sprejme pristojni organ načrt graditve. Glede natečaja pravilnik določa, da najmanjši ponudek znaša 2 letno najemnino stanovanja.

Vsak delavec, ki se udeleži natečaja, mora položiti garancijski znesek v višini 10.000 din. Ko postane odločba o izidu natečaja pravno močna, sklene podjetje s kandidati, ki so na natečaju uspeli, pogodbe, v katerih se med drugim določila o višini in rokih predplačila, o zagotovitvi stanovanja, ter o skrajnem roku, do katerega mora podjetje izročiti kandidatu stanovanje. Ako delavec, ki je na natečaju uspel, ne bi hotel skleniti pogodbe, izgubi kavcijo v korist podjetja. Če je kandidat, ki je sklenil pogodbo s predplačilom v zaostanku za dva obroka, ali pa mu preneha delovno razmerje s TAM pred izplačilom predplačila iz katerega koli varoka razen upokojitve ali sarti, sme podjetje odstopiti od pogodbe, mora pa o tem takoj obvestiti



kandidata. V takem primeru vrne podjetje vse vplačane zneske. Na račun režijskih stroškov sme zadržati 3 % zneskov, ki so zapadli v plačilo do dne, ko je nastopil razlog za razvezo pogodbe, vendar najmanj 15.000 din. Delavec ne more zahtevati obresti od zneskov, ki se mu vrnejo. Delavec, ki je sklenil pogodbo o predplačila stanovanja, lahko odpove pogodbo v dvomesečnem odpovednem roku. V takem primeru se odbijajo od zneskov, ki so dospeli v plačilo do izročitve odpovedi 3 %, najmanj pa 15.000 din, preostali zneski pa se mu brez obresti vrnejo 1. v mesecu.

Gornje določbe so precej bolj ugodne za podjetje kot pa za delavce, ki hočejo s predplačilom na stanovanjsko pravico priti do stanovanja. Posebno dejstvo, da v primeru razveze pogodbe delavec ne more zahtevati obresti od vplačanih zneskov, je kritiziral še Engels.<sup>1</sup>

Vsak od teh načinov ima svoje dobre in slabe strani. Delovne organizacije so jih izbrale v skladu s svojimi potrebami in močnostmi. Združna gradnja in dajanje posojil se individualno gradnjo pripeljeta do individualne lastnine delavcev na stanovanjih in stanovanjskih hišah, kar da delavcu prej ali slej v pogledu stanovanja neodvisnost nasproti delovni organizaciji, obenem pa ga naveže na določen kraj. V času, ko delavec dobi posojilo, pa vse dokler ga popolnoma ne povrne os. dokler ne poteče doba, za katero se je zavezal, da bo ostal v delovnem razmerju s delovno organizacijo - posojilodajalcem, pa so premoženjske pravice na njegovem stanovanju, kot smo videli, v tesni povezavi s delovnim razmerjem. Posledice, ki ga zadenejo, če mu po njegovi volji ali krivdi delovno razmerje preneha, niso nič bolj ugodne kot za delavce, ki so na osnovi svojega delovnega

1. Engels, O stambenem pitanju, op.cit.str.543

razmerja postali le nosilci stanovanjske pravice.

## 20. Dodeljevanje stanovanj na temelju razpoložalne pravice delovnih organizacij

Direktna dodelitev stanovanja delavcu s strani delovne organizacije privede do najtesnejše povezave njegovega stanovanjskega in delovnega razmerja. Pri tem je potrebno ločiti funkcijsko stanovanje od stanovanja, dodeljenega na temelju delovnega razmerja. V prvem primeru je stanovanje najno potrebno za opravljanje dela. Jasno je, da mora oseba, ki opravlja določeno službeno funkcijo dobiti tudi stanovanjsko pravico na stanovanju, ki je vezano s to službo. Zato pri sklenitvi delovnega razmerja in pridobitvi stanovanjske pravice ni posebnih problemov stanovanjske politike.

Drugače je s stanovanjem denia na temelju delovnega razmerja. Tako stanovanje za opravljanje dela ni vedno najno potrebno, pač pa je praviloma koristno. Ker nobena delovna organizacija ne razpolaga s tolikšnimi sredstvi, da bi vsa delavcem dodelila stanovanja na temelju dvoje razpoložalne pravice in ker vsi delavci stanovanja od delovne organizacije ne potrebujejo, ker morda že imajo stanovanje, nastane vprašanje, po kakšnih kriterijih in po kakšnem postopku naj se ta ~~stanovanja~~ <sup>stanovanja</sup> razdelijo interesentom.

Nekaj določb o tem vsebuje že ZStR. 49.čl. določa, da delavski svet oz. drug najvišji organ stanodajalca predpiše pravilnik o tem, kako, ob katerih pogojih in po katerem prednostnem redu se bodo oddajala stanovanja. Delavski svet oz. drug najvišji organ stanodajalca mora dati osnutek tega pravilnika na vpo-

gleč delavca in uslužbenca stanodajalca najmanj 15 dni prej, prečen ga da na sejo; na seji mora obravnavati vse njihove pripombe in predloge. Ta pravilnik, ki ga delovne organizacije imenujejo pravilnik o dodeljevanju stanovanj, pravilnik o razdeljevanju stanovanj ali pravilnik o stanovanjskih razmerjih je eden od splošnih aktov delovne organizacije. Postopek za njegov sprejem je določen s zakonom.

Organ, ki je po pravilniku iz 49. čl. ZStR izdal odločbo, s katero je oddal stanovanje, mora to odločbo brez odlašanja objaviti v poslovni stavbi stanodajalca. (50. čl. ZStR). Na ta način je zagotovljena javnost poslovanja stanovanjskega organa. Organ, ki ga omenja ta določba, je običajno posebna stanovanjska komisija. V nekaterih delovnih organizacijah ima vsaka delovna enota svojo stanovanjsko komisijo.<sup>1</sup> Stanovanjske komisije v delovnih organizacijah izvoli oz. imenuje delavski svet<sup>2</sup> ali upravni odbor.<sup>3</sup> Zelo pogosto je 1 član stanovanjske komisije zastopnik sindikalne podružnice.<sup>4</sup> Administrativni in tajniški posli stanovanjskih komisij se v nekaterih organizacijah zaupni kadrovski službi ali kakšnemu drugemu organu<sup>5</sup> delo stanovanj-

1. a) Pravilnik o delitvi stanovanj gradbenega industrijskega podjetja "Gradis", 3. čl.
- b) Litostroj: Pravilnik o razdeljevanju stanovanj, 7. člen
- c) Trbovlje-Hrastnik, Rudnik rjevega presoga: Pravilnik o razdeljevanju stanovanj, 3. člen
2. a) Trbovlje-Hrastnik, Pravilnik, 3. člen
- b) Tovarna celuloze in papirja, Vevče - Medvode: Pravilnik o oddajanju stanovanj, 22. člen
- c) Železarna Jesenice: Pravilnik o oddajanju stanovanj, 8. čl.
- d) TAM Maribor: Pravilnik o oddajanju stanovanj, 25. člen
- e) Litostroj, Pravilnik, 7. člen
3. a) Pravilnik o oddajanju stanovanj, s katerimi razpolaga Rudnik lignita Velenje, 2. člen
- b) Cinkarna Celje: Pravilnik o oddajanju stanovanj, 4. člen
4. Cinkarna Celje, Pravilnik, 4. člen
- b) TAM, Pravilnik, 25. člen
- c) Železarna Jesenice, Pravilnik, 8. člen
- d) Gradis, Pravilnik, 3. člen
5. a) Cinkarna Celje, 4. člen - sekretar podjetja ali oseba, ki jo on odredi
- b) Rudnik Velenje, 3. člen - kadrovsko socialni oddelek

skih komisij je izraz delavskega samopraviljanja na stanovanjskem področju.

Zoper odločbe o oddaji stanovanja, ki je v nagotitju s pravilnikom, se lahko vloži v 15. dneh od dneva, ko je bila določba objavljena ugovor. Ugovor lahko vložijo delavci stanodajalca, ki je predpisal pravilnik ter druge osebe, ki po pravilniku lahko dobijo stanovanje. Ugovor se vloži na delavski svet oz. drug najvišji organ stanodajalca, ki je predpisal pravilnik. Zoper odločbo o ugovoru ni mogoč niti upravni niti sodni postopek. (51.čl.ZStR).

Določbe 51.čl.ZStR so zelo zanimive, ker po eni strani z možnostjo pritožbe zagotavljajo kontrole čela stanovanjskih komisij in zakonitost stanovanjskih odločb. Obenem pa zagotavljajo stanodajalcu samemu vrhovno ingerenco nad njegovo stanovanjsko politiko. Drugostopenjski organ na zahtevo zainteresirane osebe, ki je podala ugovor ponovno preuči, če je odločba utemeljena. Ta organ preuči, če je odločba izdana po predpisanem postopku in če oseba, kateri je bilo stanovanje dodeljeno, izpolnjuje pogoje, ki jih določa pravilnik. V primeru kršitve pravic iz delovnega razmerja ima delavec, potem ko je izčrpal možnosti v delovni organizaciji pravico do sodnega varstva svojih pravic. V primeru dodeljevanja stanovanj pa se postopek začne in konča v delovni organizaciji sami. Ker pravilnik o dodeljevanju stanovanj sprejme delavski svet, ima delovna organizacija tako možnost, da popolnoma svobodno določi svoje stanovanjsko politiko in njeno izvajanje.

- c) TAM, 25.člen - sekretar podjetja
- d) Železarna Jesenice, 8.člen, stanovanjski referent
- e) Vevče-Medvođe, 25.člen - kadrovski sektor
- f) Rudnik Trbovlje-Hrastnik, 3.člen - poslovodja oddelka za gospodarjenje s stanovanjskimi skladi.

Praviloma sta v stanovanjski politiki delovnih organizacij možna samo dva koncepta: ekonomski in socialni. Po prvem naj se stanovanja dodeljujejo tako, da bo imela delovna organizacija od tega kar največ koristi. V tem primeru se dodeljujejo stanovanja predvsem tistim, ki so za uspešno delo delovne organizacije najbolj potrebni. Po drugem konceptu pa naj bi stanovanja dobile osebe, ki jih najbolj potrebujejo, kar žive v najslabših stanovanjskih razmerah ne glede na to, ali delovna organizacija te ljudi najno potrebuje ali ne in ne glede na to, koliko bo izboljšanje stanovanjskih razmer teh delavcev pozitivno vplivalo na proizvodnjo. Zadnja leta so stanovanja dobivali v glavnem delavci, ki so bili delovnim organizacijam najpogotnejši. To pa so praviloma delavci, ki imajo tudi najvišje osebne dohodka.<sup>1</sup> Seveda se nobena delovna organizacija ne more strogo držati samo ekonomskega ali samo socialnega koncepta, temveč so njihovi pravilniki najno kombinacija obeh.

Nekateri pravilniki obravnavajo samo razdeljevanje družinskih stanovanj, drugi pa vsebujejo tudi posebne določbe o samskih stanovanjih. Ker bodo samska stanovanja predmet obravnave posebne točke, bo tu govora samo o razdeljevanju družinskih stanovanj.

Pravilniki o oddajanju stanovanj vsebujejo cenove in merila, po katerih se oddajajo stanovanja prostilca. Stanovanja se običajno dodeljujejo le tistim členom kolektiva, ki so v rednem delovnem razmerju,<sup>2</sup> lahko pa tudi drugim osebam. Pravilnik o oddajanju stanovanj Rudnika lignita Velenje v 5. členu določa, da se družinska stanovanja lahko oddajajo tudi strokov-

1. Biblioteka Savezne skupštine: Problemi stambene privrede, sv. 2, Beograd, 1964
2. a) Železarna Jesenice, 4. čl., 13. čl.  
b) Papirnica Vevče-Medvođe, 2. čl.  
c) TAN, 4. čl.

njakom ali predstavnikom drugih podjetij, ki jih rudnik angažira za izgotovitev določenih poslov za daljši čas in postavljajo pogoj, da stanejejo v tem času s svojimi družinami v Velenju ter osebam, zaposlenim v javnih službah v Velenju, če je njihovo službeno mesto izredno pomembno za razvoj rudnika in kraja. Ta zadnja določba kaže na tesno sodelovanje med podjetjem in komuno.

V mnogih pravilnikih se nahajajo določbe, ki pravijo, da se družinska stanovanja lahko oddajajo samo osebam, ki imajo družino.<sup>1</sup> Nekoliko nenavadna je formulacija 14.člena lito-strojskega pravilnika o razdeljevanju stanovanj, ki določa, da se družinska stanovanja iz stanovanjskega fonda podjetja načeloma dodeljujejo le nosilcem družinskih pravic. Bolj jasno predstave o tem pojmu dobimo, če preberemo 15.člen istega pravilnika: "V primeru, da sta mož in žena zaposlena v podjetju in sta oba vložila prošnjo za dodelitev stanovanja, se upošteva samo prošnja, ki jo je pri pristojnem obratnem delavskem svetu vložil nosilec družinskih pravic." Pojam nosilca družinskih pravic ne še redbinsko pravo v tem smislu ne pomena. Verjetno gre tu za institut družinskega glavarja, patris familias, ki tukaj pod bolj nevtičnim izrazom skuša prikriti, da v tem primeru enakopravnost spolov ni dosledno izvedena.

Mnogo primerneje je rešil to vprašanje pravilnik o oddajanju stanovanj Železarne Jesenice. 24. čl.določa: "V primerih, ko je prosilčev zakonski drug zaposlen na občini, v drugem podjetju, zavodu ali ustanovi, ki prav tako dodeljuje stanovanja, se komisija posvetuje s stanovanjskim organom občine, dru-

1. a) Rudnik lignita Velenje, 5.člen
- b) Papirnica Vevče-Medvode, 4. člen
- c) Gradis, 6. člen

gega podjetja, zavoda ali ustanove, kdo bo takim dodelil stanovanje. Če stanovanjski organ občine, drugega podjetja, zavoda ali ustanove razpolaga s večjim sklopom stanovanjskega prostora, se prošnja za dodelitev stanovanja odstopi temu organu, podjetju, zavodu ali ustanovi. Spore rešuje pristojni stanovanjski organ pri Občinskem ljudskem odboru."

Taka rešitev ne samo ne krši določb 35.člena ustave SFRJ, ampak povezuje stanovanjsko problematiko podjetja z drugimi organi in organizacijami v komuni, obenem pa tudi upošteva interese podjetja in prosilca za stanovanje.

Da bi se zagotovila čimbolj objektivna ocena potreb prosilcev za stanovanja in bi se obenem upoštevali interesi organizacije, pristojni organ sestavi prioriteto listo prosilcev. Pri tem se najbolj pogosto upoštevajo naslednji kriteriji: važnost delovnega mesta; strokovne kvalifikacije; prizadevnost pri delu; delovna doba v organizaciji; sedanje stanovanje prosilca in njegovih ožjih družinskih članov; udeležba v NOB in delo v družbeno političnih organizacijah; število družinskih članov, zaposlenih pri delovni organizaciji; doba čakanja na stanovanje; socialne razmere prosilca ipd. Pravilniki nadalje določajo, kako se ti kriteriji ocenjujejo. Običajno se ocena opravi s točkovanjem. Pravilniki določajo razpone v številu točk, s katerimi se lahko oceni posamezni kriterij. V pravilnikih, ki upoštevajo predvsem interese delovne organizacije, lahko razpona največ točk dosežejo važnost delovnega mesta, kvalifikacija, prizadevnost pri delu ipd., medtem ko so ostali faktorji deležni razmeroma manjšega števila točk. Tak sistem točkovanja je uveden v Litostroju. 17.čl. stanovanjskega pravilnika tega podjetja izrecno pravi, da so merila, na katerih temelji točkovalni sistem takšna, da s svojo razporeditvijo in razponom točk,

ki so za posamezni kriterij določene, varujejo predvsem koristi podjetja, upoštevajoč hkrati tudi socialno stanje prosilca. Kot primer delovne organizacije, ki je upoštevala predvsem socialni položaj prosilcev in njihovih družin pa lahko navedemo Tovarno emaljirane posode Celje. Ta dodeljuje stanovanje brez lastne udeležbe samo tistim delavcem, pri katerih dohodek na člana družine ne presega določenega zneska, predpisane v pravilniku. Ta znesek je višji, ugodnejši za udeležence NOB, matere samohranilke in invalide.

Na podlagi točkovanja se prosilci za stanovanje uvrstijo v prioriteten listo. Običajno pravilniki predpisujejo, da ima prosilec, ki meni, da ni bil pravilno uvrščen na prioriteten listo, pravico do pritožbe na delavski svet ali drug drugostopenjski organ za stanovanjske zadeve v delovni organizaciji.

Skoraj vsak pravilnik o dodeljevanju stanovanj pa vsebuje klavzulo, da se določbe pravilnika ne uporabljajo v primeru, kadar mora podjetje najne rešiti kakšen ~~parč~~ kadrovski problem. Tu gre običajno za strokovnjaka, ki ga podjetje najne potrebuje a ga ne more zaposliti drugače kot če mu dodeli stanovanje. V tem primeru stanovanje ne predstavlja le objekta osebnega standarda tega delavca, ampak ima za podjetje čisto ekonomski pomen.

Ponahod je dan poudarek združni ali individualni gradnji stanovanj, ter delovna organizacija le inženerski gradi ali kupi stanovanja za člane delovnega kolektiva. Pravilnik o forriranju in uporabi sredstev za stanovanjsko gradnjo v podjetju Jugotekstil Ljubljana predvideva tri take primere: a) če sploh ni močno rešiti stanovanjskega vprašanja s pomočjo posojil člana kolektiva za nakup, gradnjo ali dograditev novih stanovanj, b) če rešuje podjetje kadrovske vprašanje takega strokovnjaka,



ki mu je neobhodno potreben in a) če pride do izredno težkega primera stanovanjske stiske člana kolektiva, pa je mogoče z nakupom ali gradnjo priti do stanovanja vsaj polovico hitreje kot le s pomočjo v obliki posojila za gradnjo. Primer a) je nekakšna splošna izjema od pravila, primer b) predstavlja zaščito ekonomskega interesa podjetja, primer c) pa uveljavlja socialne momente.

Podobno je tudi stališče TAM Maribor. Pravilnik določa, da se stanovanja oddajo po naslednjem prednostnem redu: a) visoko kvalificiranim delavcem in delavcem z višjo in visoko izobrazbo. Kvalifikacije ugotovi seja šefov sektorjev na obrazložen predlog direktorja podjetja. b) delavcem s predplačilom na stanovanjsko pravico. V tej skupini se prednostni red določi z natečajem. c) ostalim delavcem, ki nimajo stanovanja, katerih stanovanje ni primerno za bivanje ali pa so podstanovalci. Pri tem stanovanja iz skupine a) ne smejo presežati 20 % stanovanjskega fonda, ki se deli v enem koledarskem letu, stanovanja iz skupine b) pa lahko obsegajo do 40 % stanovanjskega fonda, ki se deli v koledarskem letu.

Ta ureditev favorizira predvsem interese podjetja. Ta ko imenovani kadri imajo znatno prednost pred ostalimi člani kolektiva. Stanovanje jim je takorekoč zagotovljeno, ne da bi morali razen strokovnih kvalifikacij izpolnjevati še kakšne druge pogoje, kot je n.pr. predplačilo za stanovanjsko pravico ali slabe stanovanjske razmere.

V drugi skupini so tisti delavci, ki so pripravljene in ki predvsem zmorejo, za rešitev svojega stanovanjskega problema prispevati tudi materialna sredstva. Prednostni red se določi z natečajem, torej po čisto ekonomsko finančnih kriterijih.

Na sadnjem mestu so ostali, pri katerih uvrstitvi se upošteva na prvem mestu sodelovanje v SOB, nato delovni staž v podjetju, število družinskih članov, ki so zaposleni v podjetju, število vseh družinskih članov in zdravstvena ogroženost. Socialni vidiki se torej upoštevajo samo pri sadnji skupini prosilcev.

Prednost visokih kadrov še posebno poveča 19.čl., ki pravi: "Kolikor tovarna ne bi sogla lagraditi predvidenih stanovanj, svetujeje najprej potrebe iz skupine a), nato iz skupine b) in šele preostanek gre za kriterij potreb iz skupine c). Torej imajo visokokvalificirani delavci in delavci z visko in višjo izobrazbo pri delitvi stanovanj prednost celo pred tistimi, ki so položili predplačilo za stanovanjsko pravico in sklenili ustrezno pogodbo.

Pravilnik TAN-a v 4.čl. predvideva tudi možnost, da se posamezne osebe odredjeje pravici za-proški za stanovanje. Vprašanje je, če je taka odločba potreba in priazna. Če ima prizadeti ureje stanovanjske razmere, za stanovanje tako ali tako, ne bi prosil oz. s prošnjo ne bi uspel in se tega vidika taka določba ni potrebna. Če pa se pravici zagrositi za stanovanje (!) odredje delavec, ki je v težkem stanovanjskem položaju, to vsekakor predstavlja zanj težko krivico. Praksa, da nekatere delovne organizacije od oseb, ki vstopajo v delovno razmerje, zahtevajo, da podajo izjavo, da sploh ne bodo ali da določeno dobo ne bodo pri njih zagrosile za stanovanja, je nesdrava. Za mnoge predstavlja dočelitev stanovanja s strani delovne organizacije edino možnost za rešitev stanovanjskega problema. Po drugi strani pa za delovno organizacije take izjave ne pomenijo prav nobenega olajšanja, kajti čeprav je formalnih prošanj za stano-

vanje manj, ostane stanovenjski problem delavcev enako pereč, z vseni svojimi posledicami. Taka izjava je v nasprotju z načelom enakosti v delovnem razmerju, katere zagotavljata 8. in 9. člen EDR. Torej so izjave, s katerimi se delavci ob vstopu v delovno razmerje odpevdujajo pravici prositi za stanovanje pri delovni organizaciji, nezakonite. Res je, da v SFRJ noben predpis ne zagotavlja pravice do stanovanja kot posebne pravice. Toda "za nadovoljevanje osebnih in skupnih potreb delovnih ljudi pripada delovni organizaciji del ustvarjene vrednosti proizvoda...<sup>1</sup> Samoupravljanje v delovni organizaciji obsega zlasti pravico in dolžnost delovnih ljudi... da urejajo in izboljšujejo pogoje za svoje delo; da organizirajo varstvo pri delu in počitek; da negotvljajo pogoje za svoje izobraževanje ter za zvišanje svojega osebnega in družbenega standarda<sup>2</sup>." Stanovanje je prav gotovo eden od pogojev za zvišanje osebnega in družbenega standarda. In ker se delovni ljudje ki delajo v delovni organizaciji "pri samoupravljanju enkopravni<sup>3</sup>", je izjava, s katero se član delovnega kolektiva ob vstopu v delovno razmerje odreče pravici, zaprositi za stanovanja, ne samo nezakonita, temveč tudi protistavna. Tako izjavo lahko ocenimo prav tako kot izjavo, s katero bi se posamezni delavci odpevduali pravici posluševati se obratov družbene prehrane ali letovati v počitniških domovih svoje delovne organizacije.

Mnogi stanovenjski pravilniki vsebujejo tudi določbe, da delavec, ki je dobil stanovanje na temelju svojega delovnega razmerja, ne sme sprejeti podstanovalca brez soglasja stanodajalca, oz. mora kot podstanovalce sprejeti predvsem člane delov-

1. Ustava SFRJ, 11. člen, 4. odstavek

2. Ustava SFRJ, 9. člen, 7. točka

3. Ustava SFRJ, 10. člen, 1. odstavek

nega kolektiva stanodajalca<sup>1</sup>. ZStR daje nosilcu stanovanjske pravice pravico trajno in neovirano uporabljati stanovanje ob pogojih iz tega zakona. 34.čl. ZStR določa, da se brez dovoljenja nosilca stanovanjske pravice nihče ne sme vseliti v stanovanje, ki ga on uporablja. Prepoved sprejeti podnajemnika oz. obveznost, izbrati podnajemnika le iz določenega kroga ljudi, bi torej predstavljala omejitev pravice nosilca stanovanjske pravice na tesarja njegovega delovnega razmerja. ZStR pa določa tudi, da morajo biti stanovanja smotno iskoriščena glede na število prostora in njihovo površino, upoštevajoč število oseb, ki stanovanje uporabljajo. V kolikor bi bilo stanovanje nesmotno zasedeno, je stanodajalec upravičen, da kot podstanovalec izbere člana svojega delovnega kolektiva. Nekaj drugega pa je, če se nosilec stanovanjske pravice prostovoljno utesni, zato da vzame kot podnajemnika n.pr. daljnega sorodnika ali snanca. V tem primeru se delovna organizacija ne bi smela vmešavati, ker bi to pomenilo poseg v privatne zadeve nosilca stanovanjske pravice. Po drugi strani pa je res, da posebne delavci, ki pridejo s področja, sčasnoma pripeljejo v svoje stanovanje toliko soodnikov in drugih oseb, da je njihova stanovanjska situacija včasih prav tako težka kot je bila pred tem, ko so dobili stanovanje. Rešitev iz tega položaja pa spet pričakujejo od delovne organizacije.

Spet drugo vprašanje pa je, kdaj je stanovanje smotno iskoriščeno. ZStR sicer predpisuje, da občinski ljudski odbor lahko izda na sejah obeh zborov predpis s katerim uredi posebne obveznosti nosilcev stanovanjske pravice, ki uporabljajo več prostorov, kot je to potrebno, da bi se štelo, da je stanovanje

1. a) TAM, 36.čl.

b) Železarna Jesenice, 6.člen

c) Gradis, 11.člen in 16.člen, d) Litostrojski, 75-83 čl.

smotrno izkoriščeno. S takim predpisom določi Občinska skupščina tudi, kaj se šteje za smotrno izkoriščeno stanovanje; pri tem upošteva predvsem število sob in stanovanjsko površino, ki odpa-  
de na eno ležišče v stanovanju, dalje pa tudi starost, porodstvo,  
zdravstveno stanje in poklic tistih, ki uporabljajo stanovanje  
ter druge okoliščine, ki vplivajo na presojo tega vprašanja.  
Toda tak predpis se izda le takrat, kadar je to zaradi poanja-  
nja stanovanjskega prostora najne potrebno (19. čl. Zstr)<sup>1</sup>. Te  
določbe lahko služijo za pomoč pri presoji smotrnosti sasedbe  
stanovanja. Na določbe 190. - 192. člena Zstr se je naslonil li-  
tostrojeki pravilnik o razdeljevanju stanovanj. Ta določa, da  
če se pri posameznih nosilcih stanovanjske pravice ugotovi pre-  
sežek stanovanjskega prostora, podjetje predlaga stanovanjskemu  
organu občinske skupščine, da izda odločbe, s katero se nosilcu  
stanovanjske pravice določi rok, v katerem naj ta prostor zasede  
s podstanovalcem. Podstanovalca predlaga podjetje kot stanodaja-  
lec in pri tem dovoli nosilcu stanovanjske pravice tudi to, da  
si izmed članov kolektiva, registriranih v prioritetah listah,  
sam izbere tistega, s katerim bo sklenil podstanovanjsko pogod-  
bo. Če nosilec stanovanjske pravice ne upošteva odločbe stano-  
vanjskega organa občinske skupščine, se mu za presežek stano-  
vanjskega prostora določi posebna tarifa, katero mora plačevati  
vse dotlej, dokler ni stanovanje racionalno izkoriščeno. Nadalje  
vsebuje pravilnik Litostroja tudi določbe o sklepanju podstano-  
valske pogodbe, medsebojnih pravicah in dolžnostih podstanoval-  
ca in nosilca stanovanjske pravice in o odpovedi podstanovanjske  
pogodbe.

1. Predpise po tem členu so izdale občinske skupščine:  
Hrastnik, št. 89-672/60,  
Kamnik, št. 101-535/59,  
Postojna, št. 10-223/60

Določbe Pravilnika Litostroja so zakonite in upravičene s stališča šir uinkovitejšega reševanja stanovanjskih problemov podjetja. V praksi pa se je pokazalo, da imajo podstanovalska razmerja, ki nastanejo na taki osnovi večkrat slabe posledice in neugodno vplivajo na medsebojne odnose članov kolektiva.<sup>1</sup>

52.čl.ZStR določa, da kadar se nosilec stanovanjske pravice izseli iz svojega stanovanja in se vseli v stanovanje v novi hiši, ki je v isti občini oz. v istem mestu, odda stanodajalec, ki oddaja stanovanja v novi hiši, v skladu s določbami svojega pravilnika tudi stanovanje, iz katerega se je nosilec stanovanjske pravice izselil, če pripada pravica oddajanja tega stanovanja občini. Ta določba razširja razpolagalno pravico stanodajalca in s tem še povečuje njegov interes za stanovanjsko gradnjo. Vendar investitor razpolaga s stavim stanovanja svojega delavca, katerega je dodelil stanovanje v novi hiši le tedaj, če se preseli neposredno iz svojega stanovanja v novo, ne pa tudi, če se seli v tretje stanovanje, iz katerega se je delavec istega investitorja selil v novo stanovanje<sup>2</sup>. Večina pravilnikov o dodeljevanju stanovanj vsebuje določbe, ki temeljijo na 52.čl.ZStR<sup>3</sup> in ponovno ugotovljajo pravico delovne organizacije do razpolaganja s temi stanovanji. Tako določbo vsebuje tudi osnutek pravilnika gospodarske organizacije o dodeljevanju in odpovedi stanovanj, ki ga je objavil Gospodarski Vestnik - svetovalec<sup>4</sup>.

1. Barliš, op.cit.str.66-72

2. Poročilo o sodni praksi VS LRS od 1.I. - 50.IV.1961, Upravni

3. spori, str.7

3. a) TAM, 2.člen

b) Litostroj, 4.člen

c) Papirnica Vevče-Medvode, 4.člen

4. Osnutek pravilnika gospodarske organizacije o dodeljevanju in odpovedi stanovanj, Gospodarski Vestnik - Svetovalec, št. 18/60, str.139

Nekateri pravilnikogovorijo tudi o dodeljevanju hišniških stanovanj v hišah, v katerih ima delovna organizacija razpolagalne pravice s stanovanji<sup>1</sup>. Pri tem v glavnem ponavljajo ustrezne določbe ZStR. Pravilnik podjetja Litostroj pri tem pravi, da mora biti tudi hišnik član delovnega kolektiva.

Ob dodeljevanju stanovanj na temelju razpolagalne pravice investitorja se torej pojavlja vrsta vprašanj, katere v skladu s zakonom delovne organizacije po načelu samoupravljanja samostojno urejajo. Pri dodeljevanju stanovanj delavcem se kaže dvojna narava delavskega stanovanja. Po eni strani je element standarda delovnega človeka, po drugi strani pa element produktivnosti delovne organizacije. Delovni kolektivi se v svojih pravilnikih o razdeljevanju stanovanj dali poudarek enemu ali drugemu elementu. Brez podrobne poglobitve v položaj vsake delovne organizacije je seveda nemogoče reči ali je bila opredelitev pravilna ali ne. V sedanji stanovanjski situaciji je jasno, da predstavlja posebno za delavce s nižjimi dohodki stanovanje, dodeljeno s strani podjetja edino realno perspektivo za rešitev njihovih stanovanjskih problemov. To dejstvo bi torej govorilo se koncept socialnega stanovanja. Vendar je za delovne organizacije največjega pomena redno opravljanje njihovih temeljnih nalog, in če tega ne morejo zagotoviti drugače, kakor da nove zgrajena stanovanja namenijo predvsem reševanju kadrovskih problemov, je tak koncept sanje pač edino mogoče.

1. a) Papirnica Vevče - Medvode, 35. člen  
b) Litostroj, 72. člen

## 21. Stanovanjska za samske delavce

Pojem stanovanja je bil prikazan že v 1. točki med temeljnimi pojmi. Kato na tem mestu samo ponovim, da vse vrste stanovanj za samske delavce - n.pr. v samskih domovih in podobno - ne predstavljajo stanovanja, kot ga definira 15. člen ZStR. V širšem smislu in s stališča delovnih razmerij pa tudi stanovanja samskih delavcev najne morajo veljati v proučevanje povezave stanovanjskega in delovnega razmerja, kajti za delovne organizacije predstavlja stanovanjsko vprašanje samskih delavcev v bistvu iste probleme kot pomanjkanje stanovanj na splošno, poleg tega pa ima še svoje posebnosti, katere bodo prikazane v tej točki. Pač pa tu ne bo obravnavan stanovanjski problem sezonskih delavcev, ker je vprašanje sezonske delovne sile tako široko in kompleksno, da bi zahtevalo poseben prikaz. Prav tako na tem mestu ne bo govora o tistih oblikah reševanja stanovanjskega problema samcev, kjer velja zanje isto kot za vse ostale: n.pr. pridobitev individualne lastnine na določenem stanovanjskem prostoru, predplačilo na stanovanjsko pravico ipd.

Samski delavci lahko stanujejo pri družinah svojih staršev, kot ~~podstanovalci~~ <sup>podstanovalci</sup> pri tretjih osebah ali kot podstanovalci pri delovnih delovne organizacije, kjer so tudi sami zaposleni, kot nosilci stanovanjske pravice na garsonjerah ali samskih sobah ali pa stanujejo v samskih domovih. Lahko so tudi lastniki stanovanj ali stanovanjskih prostorov.

Samski delavec, ki je lastnik stanovanja ali stanovanjskega prostora v katerem stanuje, je v enakem položaju kot ostali lastniki stanovanj, to pa je vprašanje, ki ne spada v obravnavano temo.



Če saski delavci stanujejo pri starših, je njihov stanovanjski problem bodisi ugodno rešen ker med njhovim in delovnim in stanovanjskim razmerjem ni nobenih vezi. Ker pa se mladi delavci pogosto žele osamosvojiti in oločiti od družine svojih staršev, se pojavljajo kot presilci za saska stanovanja v delovni organizaciji. Vendar tudi v tem primeru vezi med delovnim in stanovanjskim razmerjem še ni in zato to ni predmet tega razpravljanja.

Položaj saskih delavcev, ki stanujejo pri tretjih osebah kot podstanovalci, je urejen enako kot pri vseh drugih podstanovalcih. Tudi tu njihovo delovno razmerje nič ne vpliva na njihov stanovanjski status.

Pri saskih delavcih, ki so nosilci stanovanjske pravice, imamo dve možnosti: da je njihov stanodajalec občina - v tem primeru veljajo zanje splošni predpisi ZStR, ali pa jim je stanovanje dodelila delovna organizacija. V tem primeru urejajo je njihov položaj specialne določbe ZStR, katere govorijo o stanovanjih, ki so bila dana glede na delovno razmerje ali službeno funkcijo ter interni predpisi delovne organizacije, kateri urejajo dodeljevanje stanovanj. Položaj saskih delavcev je urejen enako kot položaj vseh drugih, katerim je stanovanje dodelila delovna organizacija.

S posebnostmi stanovanj za sasko delavce se bom torej srečali pri stanovanjih v saskih domovih in pri podstanovalskem fondu v stanovanjih delovne organizacije.

Nekatere delovne organizacije so vprašanje dodeljevanja saskih stanovanj uredile v posebnih pravilnikih ali s posebnimi določbami pravilnika o razdeljevanju stanovanj, drugod pa veljajo ista načela in postopek kot za družinska stanovanja.

V Rudniku lignita Velenje oddaja samska ležišča sams-  
 stejno kadrovske socialni oddetek. V Gradiscu veljajo pri dolo-  
 žanju prioritete prosilcev samscev splošna načela. Litostrojski  
 pravilnik o razdeljevanju stanovanj deloča, da določbe tega pra-  
 vilnika veljajo tudi za samska stanovanja in rešila, ki glede  
 njih velja razen kadar gre za posamične določbe, ki izrecno na-  
 glašajo svojo veljavnost za družinska stanovanja. Postopek za  
 dodelitev samskih stanovanj, to se pravi podstanovalskih sob  
 in ležišč v samskem domu, je enak kot postopek na dodelitev  
 družinskega stanovanja. Paš pa je nekaj razlik pri točkovanju.  
 Število družinskih članov se v tem primeru ne more upoštevati.  
 Poseben položaj imajo v Litostroju absolventi Industrijske vi-  
 kovinarske šole Litostroj, kateri je podjetje ob sklenitvi red-  
 nega delovnega razmerja dolžno preskrbeti samsko stanovanje.  
 Tudi ta določba kaže interes podjetja za kvalificirano delovno  
 silo.

Samski delavec postane podstanovalec v stanovanju dru-  
 gega delavca te delovne organizacije s tem, da delovna organiz-  
 cija kot stanodajalec izda odločbo, s katero da samskemu delavcu  
 v uporabo kot podstanovalcu določen stanovanjski prostor. Nato  
 nosilec stanovanjske pravice in podstanovalec skleneta podsta-  
 novalsko pogodbo.

Odločba o dodelitvi v uporabo podstanovalskega prostora,  
 katero izda delovna organizacija, temelji na izjavi nosilca sta-  
 novanjske pravice, s katero se je ta zavezal, "da bo upošteval  
 odločbe in predloge za uspostavitvev podstanovalskega razmerja  
 glede na vsakokratni presežek stanovanjskega prostora v dodelje-  
 nem stanovanju, pri čemer bo podstanovalsko pogodbo sklepal le  
 s člani kolektiva, ki jih predloži oz. določi podjetje kot sta-  
 nodajalec po določilih pravilnika o oddaji stanovanj." Po prven

odstavku 148.čl. ZStR podstanovalsko razmerje nastane s pogodbo med nosilcem stanovanjske pravice in podstanovalcem. Odločba podjetja podstanovalskega razmerja torej ne ustvari. Z njo se samo določi tisti član kolektiva, s katerim bo nosila stanovanjske pravice, ki je dal zgoraj omenjeno izjavo, sklenil podstanovalsko pogodbo. V tej odločbi podjetja se tudi nekatera določila, ki se tičejo delovnih razmerij. V odločbi je namreč rečeno, da je tako vzpostavljeno podstanovanjsko razmerje vezano na delovno razmerje v tem podjetju in da je podstanovalec dolžan izseliti se, če mu iz kakršnega koli razloga preneha delovno razmerje, zaradi katerega je dobil tako določen stanovanjski prostor. Pri tem se poleg splošnih predpisov o odpovedi podstanovalske pogodbe navedeno uporabljajo določila 134. in 138.člena ZStR z ozirom na pisano izjavo podstanovalca. Tudi bodoči podstanovalec je namreč dolžan, da poda izjavo, kot jo predvideva 1.odstavek 138. čl.ZStR. S to izjavo se zaveže, da se bo iz tako zagotovljenega stanovanjskega prostora izselil če mu bo iz kakršnega koli razloga prenehalo delovno razmerje, zaradi katerega je dobil ta prostor v uporabo iz podstanovalskega razmerja, vzpostavljenega s odločbo podjetja kot stanodajalca in s podstanovanjsko pogodbo, ki jo sklene s nosilcem stanovanjske pravice. Nadalje je v izjavi rečeno, da je ta izjava v skladu s obveznostmi, katere je delavec prevzel ob vstopu v delovno razmerje, in da jo prizna za sestavni del podstanovalske pogodbe poleg splošnih pogojev za prenehanje oz. odpoved podstanovalske pogodbe po ZStR. 149.čl., 1.odst.tega zakona dopušča možnost, da se v podstanovalski pogodbi dogovorjene pravice in dolžnosti, s katerimi se spreminjajo tiste določbe o podstanovalskem razmerju, katere je mogoče spreminiti po volji strank. Zgoraj omenjeni pogoji glede delovnega razmerja bi se lahko smatrali za take

pravice in dolžnosti. Vendar v tem primeru dolžnost izseliti se iz stanovanjskega prostora, če nastopijo pogoji po 34. čl. 138. čl. ZStR, ni vsebovana v pisni podstanovalski pogodbi, ki je skleneta nosilec stanovanjske pravice in bodoči podstanovalec, temveč v pisni izjavi, ki jo bodoči podstanovalec poda skupnemu stanodajalcu.

Kdo ima torej v primeru prenehanja delovnega razmerja po volji ali krivdi podstanovalca pravico odpovedati podstanovalsko pogodbo: nosilec stanovanjske pravice, ki je podstanovalsko pogodbo sklenil ali njegov stanodajalec?

Kljuba temu, da stanodajalec in to iz dveh razlogov: prvič je nosilec stanovanjske pravice s pisno izjavo prenesel na stanodajalca pravico, da določi osebo, s katero bo nosilec stanovanjske pravice sklenil podstanovalsko pogodbo in tudi pravico, da stanodajalec podstanovanjsko razmerje, ki je vezano na delovno razmerje v tem podjetju, lahko prenese na drugo osebo. Drugič pa je nastanek podstanovalskega razmerja v tem primeru močno podoben nastanku stanovanjskega razmerja po splošnih določbah ZStR. Za nastanek stanovanjske pravice je potrebna pogodba med hišnim svetom in nosilcem stanovanjske pravice, pogodba pa se lahko sklene le na podlagi odločbe stanodajalca o dodelitvi stanovanja. Čeprav v je stanovanjsko pogodbo sklenil hišni svet, je po določbah 134. in 138. čl. ZStR lahko odpove stanodajalec. V primeru podstanovalskega razmerja, ki je nastalo zaradi delovnega razmerja, je položaj analogen. Podstanovalsko pogodbo sta na podlagi odločbe stanodajalca sklenila nosilec stanovanjske pravice in podstanovalec, odpove pa je iz določenih razlogov lahko stanodajalec, čeprav sam ni pogodbeni stranka.

Povezava stanovanjskega in podstanovskega razmerja z delovnim razmerjem privede do zelo zapletenih pravnih odnosov. Interni predpisi podjetja Litostroj o stanovanjskih razmerjih delavcev so v tem pogledu zelo podrobni in tako je dosežena jasnost tudi v primeru sporov. Svedča pa jasni pravni odnosi ne pomenijo, da so na njih temelječi medsebojni odnosi dobri. Omenjeno je še bilo, da imajo tako ustvarjena podstanovska razmerja pogosto slabe posledice. Vendar zaznamujmo, da so najna, kajti podjetje ne razpolaga z zadostnim stanovanjskim fondom, da bi ugodilo vsem potrebam, tako da je prisiljeno vztrajati na čimbolj smotrnem izkoriščanju stanovanj.

Originalni način reševanja stanovanjskega problema mladih delavcev so našli v Velenju z ustvarjanjem tako imenovanih "velikih družin"<sup>1</sup>. Zgradili so večje število velikih stanovanj, katere dodelijo družinam, ki prestavljajo splošnoje na stanovanje, hrano in vso oskrbo po 6 mladih delavcev oz. učencev rudarske šole. Za vsakega učenca dobi družina mesečno po 15.000 din. Za družino je to precejšnja materialna ugodnost, za učence pa primerna rešitev problema stanovanja, hrane in tudi vzgoje. "Velike družine" so prvič ustanovili v šolskem letu 1962/63 in se pokazale lep uspeh.

Zelo pogosto rešujejo delovne organizacije stanovanjsko vprašanje svojih samskih, zlasti mladih delavcev z gradnjo in vzdrževanjem posebnih samskih domov. Poudarili smo že, da stanovanje v samskem domu ni stanovanje po določbah ZStR<sup>2</sup>, oz.

1. P. Krivec: Velike družine v Velenju, Delo, 15.II.1964

2. a) "Delovci in uslužbenici, ki stanujejo v samskem domu, niso nosilci stanovanjske pravice", Socialna politika, 2/1960  
 b) Popović Božidar, Potstanarski odnosi, op.cit.str.25: "Sebe v samskem domu se ne morejo tretirati kot stanovanje, v domu se ne plača stanarina, temveč nadomestilo za določene usluge."

bolje, stanovalec v samskem domu ni nosilec stanovanjske pravice. Paš pa imajo tudi stanovalci teh domov pravico do sodelovanja pri upravljanju doma. Podrobneje so njihove pravice in dolžnosti v mnogih organizacijah določene s posebnimi pravilniki ali pa s hišnim redom samskega doma.

Že sama značaj samskega doma zahteva, da ga ne smatramo zgolj za vrsto samskih stanovanj. V dobro urejenih samskih domovih so na red tudi skupne naprave za rasvedrilo in izobraževanje mladih delavcev. Večina stanovalcev v samskih domovih so mladi delavci in na te naj bi življenje v samskem domu vsaj malo vplivalo. Samski dom ni le prostor, kjer delavec živi in spi, ampak ima tudi svoje vzgojne funkcije. Samski dom bi lahko primerjali s internatom. Če bi se samski dom spremenil v posamezne sobe - stanovanja, bi se s tem izgubila njegova vzgojna funkcija.

Za mlade delavce, kateri živijo ločeno od svojih družin je samski dom, seveda če je primerno urejen, izdelana rešitev njihovega stanovanjskega problema. Zaradi različnih življenjskih navad, higienskih zahtev, različne starosti prebivalcev itd., je v mnogih primerih težko zagotoviti, da bi samski dom resnično služil svojemu namenu. Poseben problem je spreminjanje samskih sob v družinska stanovanja, s čimer se borijo mnoge delovne organizacije. Zaradi uprevidenih teženj, ohraniti samskemu domu tisto funkcijo, ki mu gre, so predpisi v zvezi s samskimi domovi zelo rigorozni<sup>1</sup>. Hišni red, ki je samskije precej strog, je nujen, da se zagotovi urejeno sožitje številnih prebivalcev. Po drugi strani pa hišni red v samskih domovih v mnogočem uteinja osebno vzgojaba delavcev. V nekaterih samskih domovih so

1. a) Berlić, op.cit.str.74  
b) Sporčić, op.cit.str.63

za kršitev hišnega reda uvedene sankcije, katero se določajo po istem postopku kot je predviden za primer kršitve delovne discipline in katere tudi izrekajo disciplinski organi, ki so predvideni v 265. - 266. členu ZDR. Hišni red za samske domove gospodarske organizacije Titovi zavodi Litostroja n.pr. v 15. točki izrecno določa, <sup>da</sup> spada red v samskem domu v okviru delovnega reda Litostroja. To se pravi, da je delavec, ki živi v samskem domu ves čas svojega bivanja v njem, v prostem, kakor v delovnem času, podrejen delovnemu redu Litostroja. Kakor koli je že tak predpis potreben za vzdrževanje reda v samskem domu, vendar le prehitro omejuje osebno svobodo delavcev. Kljub samoupravljanju, svobodnemu združevanju proizvajalcev, medsebojnima delovnim razmerjem ter celovitima statusom proizvajalca - upravljalca, je vendarle potrebno ločiti med prostim in delovnim časom, med statusom osebe v delovnem razmerju ter statusom človeka in občana v najširšem pomenu besede.

Čeprav za stanovanja v samskih domovih določbe ZStR ne veljajo, pravilniki o samskih domovih pogosto ponavljajo posamezna določila tega zakona, predvsem tista, ki se tičejo vpliva prenehanja delovnega razmerja na pravico do ležišča v samskem domu. To vprašanje je običajno rešeno kar z določbami, ki so analogne 15<sup>a</sup>. in 156. čl. ZStR.<sup>1</sup>

Samska stanovanja nikakor niso prvenstveno pravni problem. Razni drugi vidiki so tu mnogo pomembnejši. Prosilci za samska stanovanja so mladi ljudje, katerih je razmera mnogo več kot pa je sanje zgrajenih samskih stanovanj. Poleg tega se samska stanovanja spreminjajo v družinska, ker si ti mladi ljudje ustvarjajo družine. Še tako strog nadzor s strani stanodajalca tega ne more preprečiti. In tako je samskih stanovanj vedno manj.

1. a) Gradis, 61.2,4      b) Litostroja, 71.čl.

S temi pojavi si tudi razloži strogi red v saskih domovih.

Problemi stanovanj za sasko ljudi imajo najrazličnejše vidike in se jih nikakor ne da rešiti samo s pravno ekonomskimi sredstvi. To je lepo označila ugotovitev GO SZDL, ki pravi, da problem saskih stanovanj ni socialni problem, kot v mnogih podjetjih in komunah še vedno mislijo. Saska stanovanja so poseben element produktivnosti in vsestranskega razvoja mladih ljudi in kot takšnega ga moramo obravnavati.



## V. poglavje

Vpliv delovnega razmerja na  
stanovanjsko razmerje22. Posebne določbe, ki se nanašajo na delovno razmerje  
nosilca stanovanjske pravice.

Stanovanjsko razmerje med stanodajalca in oseba, kateri je dodelil stanovanje, se ureja po pravilih stanovanjskega prava. Če je nosilec stanovanjske pravice v delovnem razmerju s stanodajalca, veljajo za stanovanjske odnose med njima splošni predpisi stanovanjske zakonodaje. Ker pa v tem primeru obe strani poleg stanovanjskega veže tudi delovno razmerje, vsebuje ZStR o tem nekaj specialnih določb.

ZStR nima veliko določb, ki bi govorile o razmerju med stanodajalca in nosilca stanovanjske pravice potem, ko slednji stanovanjsko pravico pridobi pa vse drugje, ko pride do odpovedi stanovanja. Odnosi med stanodajalca in nosilca stanovanjske pravice v primeru odpovedi so zelo zanimivi in bodo opisani v posebni točki. V času, ko nosilec stanovanjske pravice to svojo pravico normalno izvršuje, pa je najtesneje povezan s organi družbenega upravljanja hiše kjer stanuje.

Stanovanjsko hišo upravljata svet stanovalcev, katerega član je tudi nosilec stanovanjske pravice in hišni svet. Hišni svet, ki upravlja stanovanjsko hišo, med drugimi skrbi tudi za tekoče vzdrževanje hiše kot celote in za tekoče vzdrževanje skupnih prostorov ter za to, da se vzdržujejo posamezne stanovanja v dobrem stanju. Natančnejše predpise o tekočem vzdrževanju in popravilih izda občinska skupščina, lahko pa jih pred-

piše tudi državni organ ali pravna oseba, ki je kot investitor zgradila ali si kako drugače pridobila hišo (97.čl., 1.odst. ZStR). V nekaj teh pravih ima ta državni organ ali pravna oseba pravico opravljati tehnično nadzorstvo nad vzdrževanjem hiše.

Ena prvih dolžnosti nosilca stanovanjske pravice je torej: uporabljati stanovanjske prostore ter skupne naprave s skrbnostjo, dobrega gospodarja v njihov namen v okviru hišnega reda (3.čl., 2. odst. ZStR). Pri uporabi stanovanja mora ravnati skrbno in varovati stanovanje pred okvarami in poškodbami. Poleg tega mora uporabljati stanovanje na tak način, da drugih stanovalcev ne ovira v mirni uporabi stanovanjskih prostorov. V tem pogledu v zakonu ni razlik med tistim nosilcem stanovanjske pravice, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovne razmere in ostalimi. Pač pa ima prvi še dodaten interes, da skrbno varuje stanovanje, kajti sam je član kolektiva, kateri s tem stanovanjem uspelega. Delovne organizacije pripisujejo velik pomen skrbnemu vzdrževanju stanovanjskega sklada in zato je ta dolžnost nosilcev stanovanjske pravice v mnogih pravilnikih o dodeljevanju stanovanj še posebej poudarjena.

Zavest o pomenu stanovanjskega sklada na njegovo delovno organizacijo lahko na delavca psihološko pozitivno vpliva. Isto je s odnosi do drugih stanovalcev, posebno če so v vsej stanovanjski hiši nosilci stanovanjske pravice delavci iste delovne organizacije, člani istega delovnega kolektiva. Ker se ti ljudje srečujejo vsak dan v prostem in delovnem času, se dobri ali slabi osebni odnosi prenašajo od doma na delovno mesto in obratno. Če so osebni odnosi v delovnem kolektivu dobri, lahko ta solidarnost ugodno vpliva tudi na dele v organih društvenega upravljanja stanovanjske hiše in pri reševanju skupnih problemov stanovalcev. Prav tako pa stalno sožitje istih ljudi lahko tudi

potenciala medsebojne spore in prenaša iz stanovanja v tovarno in obratno. Sociološke in psihološke študije s tega področja bi bila prav gotovo zelo zanimiva, vendar to presega okvir te teme.

Investitor ima vsekakor interes, da je stanovanjska hiša, za katero je dal sredstva dobro vzdrževana. Za njegov interes ščitijo določbe, ki smo jih zgoraj navedli. V zvezi s temi določbami pravilnik o razdeljevanju in oddaji stanovanj v stanovanjskih zgradbah, ki jih je zgradil Rudnik zjavega presega Trbovlje-Krastnik, določa v 13. členu, da uprava rudnika določi komisijo, ki jo sestavljajo predstavniki podjetja, rudniške stanovanjske komisije, sindikalne podružnice in pristojnega hišnega sveta, ki bo dvakrat letno pregledala vsa stanovanja za katera velja ta pravilnik. Podobno nadzorstvo imajo tudi v Velenju in še v mnogih drugih delovnih organizacijah.

Takšno nadzorstvo nad vzdrževanjem hiše seveda ne bi bilo mogoče brez občasnega pregleda stanovanj, kod ga določa omenjeni pravilnik. Takega pregleda ne moremo smatrati za kriterij nedotakljivosti stanovanja<sup>1</sup>, ker je zanj podlaga v ZStR, pa tudi nosilci stanovanjske pravice se zanj pristali s tem, da so sprejeli stanovanje, za katero velja ta pravilnik, katerega je sprejel delavski svet kot organ upravljanja delovne organizacije. Sicer pa taki pregledi ne bi smeli biti prepogosti, niti se ne bi smeli izvajati brez predhodnega obvestila.

To določilo spoštuje tudi določba št. 11 (5) a) Priporočila 115 MDD, ki pravi, da morajo v primeru, da je stanovanje dodelil delodajalec, delavcem biti priznane osnovne šloveske pravice.

1. Ustava SFRJ, 52. čl.: Stanovanje je nedotakljivo. Nihče ne sme brez odločbe, izdane na podlagi zakona proti posestnikovi volji vstopiti v tuje stanovanje ali druge prostore, niti jih dati preiskati.

Skrbno vzdrževanje hiše in pravilna uporaba stanovanja je tako važna, da ZStR predpisuje kot sankcijo celo odpoved stanovanjske pogodbe, če nosilec stanovanjske pravice ali kakšen drug stanovalce po svoji krivdi dela škodo v stanovanju ali na skupnih prostorih ali skupnih napreveh, ali če uporablja stanovanje tako, da druge stanovalce ovira v mirni uporabi stanovanja (130.čl., 2. in 3.odst.ZStR). V tem primeru stanovanjsko pogodbo odpove hišni svet. V tem primeru zakon daje hišnesu svetu izrecno položaj organa stanovanjske hiše kot pravne osebe.<sup>1</sup> Hišni svet lahko iz gorajših razlogov odpove tudi stanovanje, ki ga je nosilec stanovanjske pravice dobil glede na svoje delovno razmerje. To, da hišni svet odpove stanovanje, ki je bilo dodeljeno glede na delovno razmerje, po našem mnenju predstavlja določeno, čeprav malenkostno omejitev razpoložljive pravice stanodajalca. Stanodajalec lahko dodeli to stanovanje kateremu koli drugemu prosilcu, ne more pa posegati v pravico hišnega sveta, da iz navedenih razlogov odpove stanovanjsko pogodbo nediscipliniranemu nosilcu stanovanjske pravice. Sicer pa so interesi stanodajalca - investitorja zavarovani tudi s tem, da ima po prvem odstavku 76.čl.ZStR pravico določiti v hišni svet svojega predstavnika, kateri ima vse pravice in dolžnosti člana hišnega sveta.

Nosilec stanovanjske pravice mora kot plačilo za uporabo stanovanja plačevati stanarino. Za pobiranje stanarine skrbi hišni svet. Višina stanarine se določi v skladu s določbami ZStR, ki predpisujejo osnove za določanje stanarina. Višina stanarine je odvisna od vrednosti stanovanjske hiše oz. stanovanja ter njene uporabnosti, lege in drugih lastnosti. Občinski ljudski

1. Finšgar, Pravna osebnost stanovanjskih hiš, op.cit. str.74

odbor izda na sejah obeh zborov predpise o stanarini v skladu z določbami zakona. (106.61.25tr). Stanarina za posamezno stanovanje pa se določa tako, da se vsi elementi vrednosti stanovanja, izraženi v denarnem znesku na 1 m<sup>2</sup> pomočijo s stanovanjsko površino. Stanarina za vsako posamezno stanovanje določa s odločbe občinski stanovanjski organ, za stanovanja v vojašnicah, na letališčih in drugih vojaških objektih pa pristojno vojaško poveljstvo. V obrazložitvi mora biti navedeno, kako je bil izračunan skupni znesek stanarine. Stanarina je torej določena s predpisi in ni odvisna od dogovora strank. S tem je tudi onemogočeno, da bi stanodajalec izel od stanarine za stanovanja, katere dodeli delavcem zaradi njihovega delovnega razmerja izredne dohodke. Dogovor o višji stanarini od zakonite je ničan<sup>1</sup>. S tem je popolnoma upoštevana določba Prigoročila 115 o delavskih stanovanjih, katere pravi, da najemnine za stanovanja v nobenem primeru ne smejo vsebovati špekulativnih elementov.<sup>2</sup>

Zaostanek s plačili stanarine za tri zaporedne mesece ali daljši čas v kateri koli dobi uporabe stanovanja je razlog za odpoved stanovanja po 130.61., 3.točka 25tr. Vendar nosilcu stanovanjske pravice ni mogoče odpovedati stanovanja zato, ker ni plačal stanarine ali stroškov za uporabo skupnih naprav tisti čas, ko je bil začasno brezposeln, ali iz kakšnega podobnega upravičenega vzroka, če je za ta čas plačal stanarino in stroške sorazmerno oskrbnini, ki jo je dobival. Za začasno brezposelnega se šteje, kdor dobiva zaradi brezposelnosti oskrbino od organa za zaposlovanje delavcev. Neplačani del stanarine in stroškov za uporabo skupnih naprav mora plačati nosilec stano-

1. Poročilo o sodni praksi VS LRS, 1.7.-31.12.1960, Civilno pravo, Zvezek II/62, tč.24, str.34
2. Recommendation sur le logement des travailleurs, 1961, IV, 11, (3), c)

vanjske pravice, ki se znova zaposli najkasneje v roku, trikrat-  
daljšem od časa, kolikor je bil brez posla. Določbe 135. člena  
ZStR so socialne narave in zahtevajo delo kot edini vir dohodka.  
Zato prav za osebe, ki so začasno brezposelne, veljata izjemna  
določba glede nastanka s plačilom stanarine. Te določbe bi lah-  
ko smatrali kot nov vidik vpliva delovnega razmerja oziroma  
bolje, vpliva neobstoja delovnega razmerja na stanovanjske razno-  
st. Ta določba pa velja za vse začasno brezposelne ne glede na  
to ali so dobili sedanje stanovanje na temelju prejšnjega de-  
lovnega razmerja ali ne.

ZStR dovoljuje nosilcu stanovanjske pravice, da lahko  
nasenja svoje stanovanje za stanovanje drugega uporabnika, ven-  
dar se morata z nasenjavo stanovanj strinjati oba stanodajalca.  
Stanodajalec sme zavrniti soglasje za nasenjavo stanovanj samo,  
če je stanovanje nasenjeno izključno le za ožji krog oseb, no-  
silec stanovanjske pravice, ki naj se z nasenjavo vseli v to  
stanovanje, pa ne pripada temu krogu, ali če je bilo nosilec  
stanovanjske pravice, ki naj se z nasenjavo vseli odpovedano  
prejšnje stanovanje po njegovi krivdi (36. čl., 1. odst. ZStR). O  
stanovanjih za ožji krog oseb govorijo čl. 47, 49 ZStR. Stano-  
vanja za ožji krog oseb so stanovanja, ki jih nosilci stanovanj-  
ske pravice dobijo glede na svoje delovno razmerje. Te osebam  
sme stanodajalec zavrniti soglasje za nasenjavo stanovanja. Na  
ta način zakon omogoča stanodajalcu, da ohrani pravico razpolo-  
ganja s stanovanji, ki jih je zgradil. Sveda pa prav te določbe  
obeneh predstavljajo omejitev pravice do nasenjave stanovanja  
nekaterih nosilcev stanovanjske pravice. Ranje do očebe 35. in  
36. čl. ZStR pomenijo omejevanje mobilnosti. Svoboda izbiranja  
zaposlitve je omejena, če ni mogoče obeneh s zaposlitvijo menja-

ti tudi stanovanja, slasti tedaj, če je kraj nove zaposlitve daleč od kraja stalne zaposlitve. Delavcu, ki odpove delovno razmerje, ko še ni lo let prebival v stanovanju svoje delovne organizacije, bo delovna organizacija stanovanje v takeh primeru običajno odpovedala. Toda tudi po pretoku lo letne dobe ina po našem mnenju stanodajalec še vedno pravico ohráni soglasje za nasenjavo takega stanovanja, kajti čeprav nosilec stanovanjske pravice ni več v delovnem razmerju s stanodajalcem, je bilo to stanovanje vendarle nasenjeno za ožji krog oseb. Omenili smo že, kako neugodne posledice ina za delovno organizacijo ina za delavce dejstvo, da morajo stanovati daleč od delovnega mesta. Zato so delovne organizacije zainteresirane za to, da se jim stanovanjski fond ne razprši, ampak ostane lociran v bližini delovnega kraja.

Še v prejšnjem poglavju je bilo omenjeno, da si nekatere delovne organizacije kot stanodajaleci pridržijo pravico odločati o uporabi presežnega stanovanjskega prostora v stanovanjih, katera so dedelile svojia delavcem, on, da si pridržijo pravico odločiti, koga sme nosilec stanovanjske pravice, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje vzeti kot podnajemnika. Tudi ta ohrnitev pravic nosilca stanovanjske pravice temelji na njegovem delovnem razmerju. Če pa nosilec stanovanjske pravice, ki je v delovnem razmerju s domačo organizacijo ali organom, odhaja začasno na delo v tujino ali v kakšen drug kraj v državi, lahko odda vse stanovanje ali del stanovanja komu drugemu kot podstanovalcu, vendar lo tedaj, če je poprej ponudil stanodajalcu, naj on določi podstanovalca, stanodajalec pa tega ni storil (137. čl. ZStB). Ta določba prav tako varuje interese stanodajalca. Strinjamo se s mnenjem, da ta določba ni pri-

zerna, ker je podstanovaško razmerje skupne narave.<sup>1</sup>

Balje sme nosilec stanovanjske pravice posebejne prostore v stanovanju uporabljati za osnovno dejavnost samo z dovoljenjem občinskega stanovanjskega organa, če se s tem stringata stanodajalec in hišni svet. Ta določba ima namen preprečiti, da bi zaradi poslovne dejavnosti nosilca stanovanjske pravice nastale na stanovanju okvare, ali da bi to čezirale druge stanovalce. Posredno pa daje stanodajalcu možnost, da onemogoči nosilca stanovanjske pravice, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje, dodatno poslovno dejavnost. Drugo vprašanje je, koliko je po ZDR sploh dopustno, da se oseba, ki je v delovnem razmerju, ukvarja še z dodatno poslovno dejavnostjo. Na vsak način pa 40.čl. ZStK predstavlja možnost dodatne kontrole stanodajalca nad nosilcem stanovanjske pravice, kateri je dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje.

Obveznosti nosilca stanovanjske pravice, da se mora izseliti iz stanovanja, velja tudi za druge stanovalce tega stanovanja, če z ZStK ni drugače določeno. Injemo od tega pravila določa 145.čl., 2. odst. Če je dobil nosilec stanovanjske pravice zaradi sklenitve trajnega delovnega razmerja ali zaradi prenehanja stanovanja v drugem kraju, obdržijo člani njegove ožje družine ali njegovi starši, ki so leto dni pred njegovo izselitvijo živeli s njim v skupnem gospodinjstvu, stanovanjsko pravico na prejšnjem stanovanju. V tem primeru je delovno razmerje nosilca stanovanjske pravice v njegovo korist. Toda če ostane zaradi izselitve nosilca stanovanjske pravice stanovanje nesmotrno izkoriščeno, lahko zahteva stanodajalec prisilno izselitev članov njegove ožje družine oz. staršev, če jim pre-<sup>1</sup>  
skrbi primerno stanovanje, ki glede velikosti ustreza potrebam.

1. Cigoj, Poslovne in neposlovne obveznosti, op.cit.str.143



Delovno razmerje nosilca stanovanjske pravice upošteva tudi 25. čl. ZStR. Splošno pravilo je, da sme lasti nosilec stanovanjske pravice to pravico le na ena stanovanjska (25. čl., 1. odst. ZStR). Pri tem se stanovanjski prostori, ki se uporabljajo le od časa do časa za počitek ali oddih, ne štejejo za stanovanja. Če pa je koga zaradi opravljanja poslov iz delovnega razmerja, funkcije javnega posla ali uživanja posestva najne potrebno, da ima stanovanje tudi v kraju, kjer opravlja te svoje dejavnosti, sme izjemoma lasti stanovanje tudi v teh krajih, dokler traja take delovno razmerje ali funkcija oz. dokler uživa posestvo. V tem priredu je ZStR uvedel izjemo, od splošnega načela v korist dobrega opravljanju določenih del ali javne funkcije.

Enakivo vez med stanovanjskim in delovnim razmerjem vpostavlja tudi 22. čl. pravilnika o razdeljevanju stanovanj Rudnika rjavega premoga Trbovlje-Krastnik. Ta določba se glasi dobesedno takole: "Kdor se nasilno ali brez odločbe vneli in se v roku, ki mu ga določi stanovanjski organ ne izseli, prejme od uprave rudnika odpoved delovnega razmerja." Odpoved delovnega razmerja ~~je~~ ~~san~~ ~~kcija~~ se kršitev stanovanjske zakonodaje seveda nima prav nobene opore v ZStR niti v ZDR. Ta določba je nezakonita, ker delovno razmerje lahko preneha le na tak način in ob takih pogojih, kakor to določa zakon (6. čl., 2. odst. ZDR). ZDR res ne naštevata razlogov za odpoved delovnega razmerja, vendar je jasno, da odpoved delovnega razmerja ne more biti sankcija, še celo ne sankcija za dejanje, ki s delovnim razmerjem privedetega nima nobene zveze. Če se je nekdo nasilno vnelil v stanovanje, nima stanovanjske pravice. Ker na tak način stanovanjsko razmerje ne more nastati, tudi ne more priti do povzrave

stanovanjskega in delovnega razmerja. Postavlja se tudi vprašanje, kakšne sankcije bi doletele tistega, ki se bi nesilno vselil, pa spleh ni bil v delovnem razmerju s rudnikom in za rudniška uprava delovnega razmerja spleh ne bi mogla odpovedati. Poleg tega je odpust (in ne odpoved) in gospodarske organizacije le kazni za kršitev delovne discipline. Delovna disciplina obsega določene delovne dolžnosti in obveznosti, kako mora ravnavati delavec med delom ali v svesi s delom. (249. čl. ZDR) Nesilna vselitve v stanovanje pa s delom nima nobene zveze in torej ne predstavlja kršitve delovne discipline, pač pa kršitev določb ZDR.

22. čl. stanovanjskega pravilnika Mušnika Trbovlje - Krastnik predstavlja izjemo določilo, ki je v tejnji, zavarovati upravičene interese podjetja in delavcev obeh, prišlo v neskladje s zakonom. Ob njen značje se zahteva tako, ker je izraz tejnje čia teoneje povezati delovno in stanovanjsko razmerje. Pa tejnje pa lahko postane nevarna na sdrave odnose tako na področju delovnih kot tudi stanovanjskih razmerij.

### 23. Vpliv povezave stanovanjske pravice in delovnega razmerja nosilca stanovanjske pravice na stanovanjsko razmerje njegovih družinskih članov.

Isa pojma zakonske zveze kot šiviljenjske skupnosti izhaja dolžnost zakoncev, da skupaj šivita... Skupno šiviljenje je stvarni pogoj, da se doseže namen, ki ga ima zakonska zveza.<sup>1</sup> Prav isto velja za družino. Družinski člani normalno šivijo v

1. Finšgar dr. Alojzij: Rodbinsko pravo, Ljubljana, 1957, str. 97

skupnega gospodinjstva. 8 stopnja gospodinjstva pa se navadno razume domsko gospodinjstvo v skupnem stanovanju<sup>1</sup>. To upošteva tudi ZStR, ki na več mestih govori o zakonni in o družinskih članih nosilca stanovanjske pravice.

Zaradi tesne povezanosti zakonske skupnosti je ZStR določil injeo od splošnega pravila izrečenega v 27.čl.,1.odst., ki pravi, da more biti nosilec stanovanjske pravice na istem stanovanju le ena oseba. Če je namreč sklenil stanovanjsko pogodbo eden od zakoncev, ki živita v skupnem gospodinjstvu, je nosilec stanovanjske pravice tudi drugi zakonec, razen če sta se drugače dogovorila ali če je v tem zakonu drugače določeno. (27.čl.,2.odst.ZStR).

ZStR samo v 53. in 54.čl. določa, da je nosilec stanovanjske pravice na stanovanju, ki je svezano s opravljanjem službene funkcije v stavbi, v kateri je stanovanje vedno oseba, ki to funkcijo opravlja. 53. čl. velja za funkcijska stanovanja na splošno, 54. čl. pa uveljavlja isto načelo za stanovanje hišnika, ki je posebna vrsta funkcijskega stanovanja. V teh primerih ne veljajo določbe 2.in 3.odstavka 27.čl., 28.čl. in 2. odst.31.čl.ZStR. Za funkcijska stanovanja je torej nosilec stanovanjske pravice samo eden od zakoncev. O ostalih stanovanjih, ki so bila dodeljena glede na delovne razmerje, pa zakon ne vsebuje nobenega podobnega določila.

Do 134.čl.ZStR je nosilca stanovanjske pravice, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovne razmerje, mogoče odgovoriti stanovanjsko pogodbo tudi tedaj, kadar preneha delovno razmerje po njegovi volji ali krivdi. Nastalo je vprašanje, ali je s ozirom na 2.odst.,27.čl.ZStR v tem primeru treba tožbo za odpoved stanovanja naperiti samo soper nosilca stanovanjske pr-

1. Finšgar, Redbinsko pravo, op.cit.str.61

vice, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje ali tudi zoper njegovega zakonca. Vrhovno sodišče SRS je zavzelo stališče, da v tem primeru določbe 27. čl. ZDR ne veljajo.<sup>1</sup> Nosilec stanovanjske pravice na stanovanju, katerega je dobil glede na svoje delovno razmerje, je samo tisti od zakoncev, kateremu je bilo to stanovanje dodeljeno. Sedna praksa je s tem določbo 2. odst., 53. čl. ZDR, katere izrecno velja le za funkcijska stanovanja, razširila na vsa stanovanja, ki so bila dodeljena glede na delovno razmerje nosilca stanovanjske pravice.

V nekaterih delovnih organizacijah pa se je pojavil še drug problem, o katerem so razpravljali nianši v ZAK na pred odpoved stanovanjske pogodbe po 15. čl. ZDR delavcu, katerega zakonski drug je v delovnem razmerju s isto delovno organizacijo. Omenjena delovna organizacija piše o tem problemu takole: "Če sta oba zakonca zaposlena v ZAK, dostikrat zapusti podjetje tisti zakonec, ki je najbolj potreben podjetju in zaradi katerega je podjetje prevzprav dalo dražnji stanovanje, drugi zakonec, ki ni posebno potreben za podjetje, pa ostane v ZAK, obena pa v odgovorni pravi ugovarja, da je tudi on nosilec stanovanjske pravice in da za podjetje ne more odpovedati stanovanja."<sup>2</sup> Po našem mnenju je odgovor na to vprašanje odvisen od tega, ali odločba stanodajalca o dodelitvi stanovanja določa, da se stanovanje dodeljuje glede na delovno razmerje obeh zakoncev ali le enega od njiju. Da bi odstranila morebitne nejasnosti je stanovanjska komisija delavskega sveta stavila kot pogoj za dodelitev stanovanja zahteva, da zakonca predložita pisni dogovor, da

1. Poročilo o sodni praksi VS LRS, 1.7.-31.12.1960, civilno pravo, Svezek II/60, št. 22, str. 31

2. Kdo bo nosilec stanovanjske pravice (nekaj informacij o članku v Delu s dne 6. decembra 1963 "Članice kolektiva ZAK protestirajo" (piše Adolf Ferline), Skopi ZAK, januar 1964, leto 12, št. 1.

je le tisti od njiju nosilec stanovanjske pravice, kateremu podjetje stanovanje dodeljuje. Možnost takega dogovora predvideva 2. odst., 27. čl. ZStZ.

Podoben problem nastopi, če pride do razveze zakona. 28. čl. ZStZ določa: "Če pride do razveze zakona in se prejšnja zakonca, ki sta skupno nosilca stanovanjske pravice, ne moreta sporazumeti, kdo od njiju naj ostane nosilec stanovanjske pravice, odloči o tem občinska arbitražna komisija; ta upošteva potrebe obeh prejšnjih zakoncev, njihovih otrok in drugih oseb, ki skupaj s njima stanujejo, razloge, iz katerih je bil zakon razvezan in druge okoliščine primera."

M. Dolničar sklepa iz besedila 28. čl., da pride ta postopek v poštev samo takrat, če sta oba zakonca nosilca stanovanjske pravice in dopušča zaključek, da v dragih primerih, ko je nosilec stanovanjske pravice, lastnik družinske hiše ali stanovanja samo en zakonec, ta postopek ne bi prišel v poštev.<sup>1</sup> Vendar je šla praksa po drugi poti in so občinske arbitražne komisije po 28. in 29. čl. ZStZ odločale tudi v primerih, kadar je eden od razvezanih zakoncev lastnik družinske hiše oziroma lastnik ali solastnik stanovanja, ali sta oba zakonca solastnika stanovanja v katerem stanujeta.<sup>2</sup> Lastniška pravica je najsočnejša premoženjska pravica, a občinska arbitražna komisija po 28. čl. ZStZ vendarle lahko odloči, da se mora iz stanovanja izseliti tisti od bivših zakoncev, ki je lastnik stanovanja, drugi zakonec pa sam ostane nosilec stanovanjske pravice.

Občinske in okrajne arbitražne komisije tudi ne upoštevajo dejstva, da je bilo stanovanje dodeljeno le enemu od bivših zakoncev glede na njegovo delovno razmerje.<sup>3</sup> Glasilo TAM-a kri-

1. Dolničar, op.cit.str.360

2. Poročilo o sodni praksi, VS LRS, 1.5.-30.9.1961, Uprava spori, str.4

3. Razgovor s referentom za stan.vpraš.OBS Ljublj.-Center, 25.1.68

tisira tako odločanje občinske arbitralne komisije, kajti s tem, da postane edini nosilec stanovanjske pravice na stanovanju tisti od bivših zakoncev, ki s tem podjetjem ni v delovnem razmerju, podjetje dejansko izgubi razpoložljivo pravico nad tem stanovanjem. Glasilo TAM nadalje pravi, da v primeru razveze zakoncev, ki sta oba zaposlena v TAM-u, dobi navadno stanovanje po odločbi arbitralne komisije tisti, ki je podjetju manj potreben. Drugi zakonec, ki ga podjetje potrebuje, pa spet zahteva stanovanje in pri tem grozi s odpovedjo delovnega razmerja.<sup>1</sup> Bivši zakonec, ki je podjetju manj potreben, bo običajno žena, ki ima nižjo kvalifikacijo.

Odločanje arbitralne komisije v primeru razveze zakona je bil drugi razlog za zahtevo tega podjetja, da se zakonca dogovorita, da bo le eden od njiju nosilec stanovanjske pravice. Drugi odstavek 28. člena EStR tak dogovor med zakonci picer predvideva, toda po našem mnenju stanodajalec nima pravice zahtevati od njiju tak dogovor. To vprašanje spada med tiste odnose med zakoncema, katere ta dva urejata po svoji volji. Sporazumna določitev kraja skupnega prebivališča spada med pravice zakoncev. Zato je tudi odločanje o podrobnostih v zvezi s skupnim bivališčem najna pravica.

Za nas je pomembno predvsem dejstvo, da povezava delovnega in stanovanjskega razmerja vpliva na najintimnejše področje slovaškega življenja, to je na njegovo družinsko življenje. Urejeno družinsko življenje je brez prisilnega skupnega stanovanja zelo otežkočeno, če ne celo nezogoče. S tem, da je stanovanjska pravica odvisna od delovnega razmerja enega od zakoncev, je eden temeljnih pogojev za urejeno družinsko življenje v najtesnejši zvezi s delovnim razmerjem zakonca, ki je no-

1. Kdo bo nosilec stanovanjske pravice? , Glasilo TAM

silce stanovanjske pravice. V primeru s drugimi nosilci stanovanjske pravice, katerih stanovanjske razmerje ni prav nič povezano s delovnim razmerjem, so nosilci stanovanjske pravice na funkcijskih stanovanjih in drugih stanovanjih, ki so bila dodeljena glede na delovno razmerje, v slabšem položaju.

Vezi med družinski člani upošteva ZStA tudi v 134. čl., kateri govori o odpovedi stanovanja, ki ga je dobil nosilec stanovanjske pravice glede na svoje delovno razmerje, v primeru prenehanja delovnega razmerja. Če je delovno razmerje prenehalo s smrtjo nosilca stanovanjske pravice, ne more stanodajalec odgovoriti družinskim članom gospodinjstva, na katerega je prešla stanovanjska pravica, stanovanjske pogodbe, ki je bila sklenjena glede na to delovno razmerje. Ta določba je v primeru, ko je družina varlega nosilca stanovanjske pravice gotovo v zelo težkem položaju, dala prednost interesom njegove družine pred interesi stanodajalca. Vendar lahko stanodajalec izjemoma odpove stanovanjsko pogodbo tudi družinskemu članu, na katerega je prešla stanovanjska pravica, toda samo, če ne more oddati stanovanja komu drugemu, ki je s njim v delovnem razmerju in samo zaradi tega, ker je to stanovanje blizu njegovega delovnega mesta in zato sanj primerno. Sodba, s katero se ugotovi, da je stanodajalec prestrbel družinskim članom gospodinjstva varlega nosilca stanovanjske pravice drugo primerno stanovanje v istem kraju in položil znesek, ki je potreben za selitvene stroške. Tudi pri tej izjemni odpovedi stanovanja družinskim članom varlega nosilca stanovanjske pravice sakonska določila skrbijo za to, da prisadeti ne trpijo škode.

Kadar gre za funkcijska stanovanja pa tako obsežno varstvo interesov družinskih članov varlega nosilca stanovanjske

pravice ni mogoče. Redno opravljanje službene funkcije je namreč možno le, če njen nosilec stanuje v za to določenem stanovanju. Če nosilec stanovanjske pravice umre, je mogoče stanovanje odpovedati. Družinski člani umlega nosilca stanovanjske pravice imajo v tem primeru pravico samo do stanovanja, ki ustreza najpotrebnejšim stanovanjskim pogojem, niso pa torej pravice do drugega primarnega stanovanja. Priznana kapalnata izselitev se sme izvršiti šele, ko je stanovanje, ki ustreza najpotrebnejšim pogojem zagotovljeno. ZŠTR za ta primer ne vsebuje nobene določbe o plačila selitvenih stroškov ter o kraju, kje se morajo ti stanovanjski prostori nahajati.

Tudi družinskim članom gospodinjstva umlega hišnika je treba ob izselitvi iz hišniškega stanovanja preskrbeti le najpotrebnejše prostore. Vendar je zakon v tem primeru te stroge določbe omilil s tem, da je pooblastil občinske skupščine, da lahko izda predpis o tem, da je treba hišnikom, ki su je prenehala služba družinskim članom gospodinjstva umlega hišnika ob določenih pogojih samostojno najpotrebnejših prostorov preskrbeti druge stanovanje.<sup>1</sup>

Kratek pregled določb ZŠTR o družinskih članih nosilca stanovanjske pravice, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje ali službeno funkcije, kaže sledeče posebnosti:

Za razliko od splošnega pravila je nosilec stanovanjske pravice na funkcijskem stanovanju le tisti od zakoncev, kateremu je bilo to stanovanje dodeljeno. To načelo, ki ga zakon določa samo glede funkcijskih in hišniških stanovanj, je sodna praksa razširila na vsa stanovanja, dodeljena glede na delovno razmerje. Daljšava, da je samo eden od zakoncev nosilec stano-

1. Predpise po 7. odstavku 54. čl. ZŠTR so izdali v svojih uradnih glasilih občinske skupščine: Kranj, št. 36-333/60; Lj.-Center, št. 13-105/61; Lj.-Bežigrad, št. 85-995/60.



vanjske pravice, je posebno pomembno ob odpovedi stanovanjske pogodbe in ob razvezi zakona, kadar občinska arbitražna komisija odloča o bodočem nosilcu stanovanjske pravice.

Drugi primer, kjer ima delovno razmerje nosilca stanovanjske pravice poseben vpliv na stanovanjske razmerje njegovih družinskih članov, je smrt nosilca stanovanjske pravice na funkcijem stanovanja ali na stanovanju, ki mu je bilo dodeljeno glede na njegovo delovno razmerje. Tena vez med stanovanjskim in delovnim razmerjem posebno v primeru funkcijem stanovanj lahko pripelje preostale družinske člane v amtno slabšo stanovanjsko situacijo, kot se je izeli pred smrtjo nosilca stanovanjske pravice, sedta ko je v primerih 5. in 6. odst. 134. čl. ZSKR varstvo njihovih interesov popolno.

Na vsak način pa su družinske člane nosilca stanovanjske pravice predstavlja vez med njegovim delovnim razmerjem in stanovanjsko pravico določena nesigurnost, katere pa zakon dopušča zato, da varuje po drugi strani prav tako opravičene interese stanodajalcev.

## 29. Vpliv prenehanja delovnega razmerja na stanovanjsko pravico

Vpliv prenehanja delovnega razmerja na stanovanjsko pravico delavca je najbolj občutljive področje povezave med delovnim in stanovanjskim razmerjem. Tu prihaja do nasprotja med dvema interesoma: interesom delavca do trajnosti njegove stanovanjske pravice in interesom delodajalca oz. delovne organizacije, da ohrani svoj stanovanjski fond za osebo, ki so pri njej v delovnem razmerju.

Sedna materiae glede odpovedi stanovanjske pogodbe, ki

je povezana s delovnim razmerjem je 15<sup>a</sup>. čl. 1362. " Če je dobil nosilec stanovanjske pravice stanovanje glede na svoje delovno razmerje s stanodajalca, mu je mogoče odpovedati stanovanjsko pogodbo tudi tedaj, kadar preneha njegovo delovno razmerje po lastni odpovedi ali zaradi samsvoljne zapustitve dela ali po disciplinski odločbi en. sodbi, ali zaradi obsodbe na kazen, ki ima po vsebini zakona za posledico prenehanje delovnega razmerja." Primeri prenehanja delovnega razmerja zaradi katerih je mogoče odpovedati stanovanjsko pogodbo so takštevno naštet. V drugih primerih prenehanja delovnega razmerja stanodajalec torej nima pravice odpovedati stanovanjsko pogodbo.

ZBR določa, da delovno razmerje preneha na naslednje načine: 1. po sporazumu, 2. z odpovedjo, 3. s pretekom časa za katerega je bilo sklenjeno, 4. po odločbi disciplinskega organa, 5. zaradi samsvoljne zapustitve dela, 6. po vsebini zakona, 7. zaradi likvidacije gospodarske organizacije.

V primeru sporazumne razveze delovnega razmerja stanodajalec ni upravičen odpovedati stanovanjsko pogodbo.<sup>1</sup> Če nosilec stanovanjske pravice ob sklenitvi delovnega razmerja ni dal izjave, da se bo izselil iz stanovanja, če mu delovno razmerje iz kakršnega koli razloga preneha, je taka izjava ob priliki sporazumnega prenehanja delovnega razmerja brez učinka.

Kadar preneha delovno razmerje s odpovedjo delovne organizacije, le-ta delavcu stanovanjske pogodbe ne sme odpovedati. Če tudi če je delavec odpovedal delovno razmerje na pritisk gospodarske organizacije, bo treba pravilno šteti, da mu je odpovedala ona, vendar se mora ozadje oziroma povod odpovedi v prav-

1. a) Poročilo o sodni praksi VS LRS, od 1.1. - 30.6.1961, Civilno pravo, Zvezek I/61, tč. 11, str. 15
- b) Poročilo o sodni praksi, VS LRS od 1.9. - 31.12.1962, Civilno pravo, Zvezek II/62, tč. 29, str. 29
- c) nasprotno Torelli, op.cit. str. 416

di raziskati.<sup>1</sup> V delovnih organizacijah se vedno prihaja do raznih ne ravilnosti na področju delovnih razmerij, slabih medoseb-  
nih odnosov, šikan, nekonkurentnosti ipd. Če v takih razmerah delo-  
vec odpre delovno razmerje, tega dejanja seveda ne moremo obrav-  
navati kot izraz njegove svobode izbiranja zaposlitve. Kjer so  
delovni odnosi tako neurejeni, pogosto prihaja do sporov. S tem,  
da je v Sloveniji sodna praksa usvojila načelo, da razpravlja  
tudi o resničnosti odpovednih razlogov, je brez dvoma veliko  
prispevane k pravičnemu reševanju sporov in delovnih razmerij.  
Resničnost odpovednih razlogov se seveda lahko preiskuje le na  
strani delovne organizacije, kajti delavca odpovednih razlogov  
ni treba navajati. Če pa je delavec prisiljen, da poda odpoved  
na pritisk delovne organizacije, to dejansko ni odpoved delovne-  
ga razmerja po njegovi volji, temveč odpoved s strani delovne  
organizacije. V takih primerih delavca ne bi smela zadeti nobe-  
ne škodljive posledice, tudi ne odpoved stanovanjske pogodbe.  
Seveda pa to zelo težko dokazati, da je bila odpoved dejansko  
izsiljena.

V primeru, da preneha delovno razmerje zaradi upokojitve  
stanovanjske pogodbe prav tako ni mogoče odgovoriti (134. čl.,  
8. tč. ZStR).

Delovno razmerje se lahko sklene na določen čas (134.  
čl. ZStR), če gre za opravljanje sezonskega dela ali za opravlja-  
nje drugega dela, ki traja po svoji naravi največ tri mesece,  
ali za nedoneščanje delavca, ki je bolan, na eročnih vajah ipd.  
To so taki primeri, kjer je le malo verjetno, da bi delovna or-  
ganizacija glede na to delovno razmerje dodelila delavca stano-  
vanje po določbah ZStR. Kolikor bi do tega vendarle prišlo, po-  
ten inhajaječ iz načela, da se načini prenehanja delovnega raz-

1. a) Foggelli, op.cit.str.416  
b) Kalik, op.cit.str.62

zarja, zaradi katerih je mogoče odpovedati stanovanjsko pogodbo v 1. odst. 13<sup>a</sup>. čl. ZStR taksativno naštetih, odpoved stanovanjske pogodbe v primeru prenehanja delovnega razmerja s pretoka časa, za katerega je bilo sklenjeno, ne bi bila mogoča.

Samovoljna zapustitev dela pred novelizacijo ZStR ni bila izrecno navedena kot razlog, zaradi katerega je delavcu, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje mogoče odpovedati stanovanjsko pogodbo, a novele pa je tudi samovoljna zapustitev dela prišla v 13<sup>a</sup>. čl. ZStR. H. Žalik je že pred novelizacijo menil, da vsebuje samovoljna zapustitev dela element krivde in da bi zaradi tega tudi ta način prenehanja delovnega razmerja lahko bil razlog za odpoved stanovanjske pogodbe. Menja smo, da vsebuje samovoljna zapustitev dela poleg elementa krivde tudi element volje. Sicer pa za odpoved stanovanjske pogodbe po 13<sup>a</sup>. čl. ZStR to vprašanje nima posebnega pomena, kajti mogoče je je odpovedati, če delovno razmerje preneha po volji ali pa po krivdi delavca.

ZStR pozna 4 primere prenehanja delovnega razmerja po smenu zakonov: 1. če pristojni organ socialnega varovanja delavca spozna za trajno in popolno nezmožnega za delo z dne ugotovitve nezmožnosti, 2. če odide delavec k vojakom, da odsluži vojaški rok ali dosluži vojaški rok, ki je daljši kot tri mesece z dneva razrešitve službe, 3. če je delavca s pravomočno sodbo sodišča prepovedano opravljati poklica, ki ga opravlja v gospodarski organizaciji, z dneva pravomočnosti sodbe, 4. če je delavec s pravomočno sodbo obsojen na zapor ali strogi zapor, daljši kot eno leto z dneva, ko nastopi kazen. V sedajšnjih dveh primerih se delavcu lahko odpove stanovanjska pogodba po prvem odstavku 13<sup>a</sup>. čl., v prvih dveh primerih prenehanja delovnega razmerja, v prvih dveh primerih prenehanja delovnega razmerja pa odpoved stanovanjske pogodbe ni možna.

Delovno razmerje končno lahko preneha tudi zaradi likvidacije gospodarstvene organizacije. ZSKR o tem nima določb. Če izhajamo iz stališča, da so razlogi za odpoved stanovanjske pogodbe v 134. čl. ZSKR taksativno naštetih, potem stanovanjsko razmerje delavca z likvidacije njegove gospodarstvene organizacije ne preneha<sup>1</sup>.

Novelizacija ZSKR je prinesla tudi določbo 2. odst. 134. čl., po kateri mora po 1. odst. tega člena odgovoriti stanodajalec nosilcu stanovanjske pravice stanovanjsko pogodbo le v treh mesecih po prenehanju delovnega razmerja. Ta določba je zelo pomembna zato, ker zahteva, da se posebno vprašanje ali bo stanodajalec stanovanjsko pogodbo odpovedal ali ne, reši v razmeroma kratkem času. Če bi imel stanodajalec možnost, da odpove stanovanjsko pogodbo v poljubnem roku po prenehanju delovnega razmerja nosilcu stanovanjske pravice, bi se pri slednjem utverjaljo hudo negotovost.

Stanovanjske pogodbe po 134. čl. ZSKR pa ni mogoče odpovedati, če je nosilec stanovanjske pravice več kot leto ali krajši dogovorjeni čas uporabljal stanovanje ali stanovanja, ki jih je dobil glede na svoje delovno razmerje s stanodajalcem. V konflikta med interesoma investitorja, da razpolaga s stanovanji, ki jih je zgradil ter trajnostje stanovanjske pravice, gre določba 2. odstavka 134. čl. v korist slednjega. To leto je najdaljša doba, za katero je stanovanjska pravica lahko vezana na delovno razmerje njenega nosilca. Po preteku te dobe lahko nosilec stanovanjske pravice odpove delovno razmerje ali povzroči njegovo krivdno prenehanje, ne da bi to imelo kakršne koli posledice za njegovo stanovanjsko pravico. V tem primeru je odločilno dejstvo, da je delavec uporabljal stanovanje, ki mu

1. Torelli, op.cit.str.417: "Ni naznačeno, da z likvidacijo gospodarstvene organizacije preneha tudi stanovanjsko razmerje nje-

ga je dodelila gospodarska organizacija več kot 10 let, ni pa potrebno, da je bil več kot 10 let pri njej v delovnem razmerju.<sup>1</sup> Iz besedila 4. odst., 134. čl. tudi izhaja, da ni potrebno, da je delavec vseh 10 let uporabljal le eno stanovanje, ampak je lahko ta čas uporabljal tudi več stanovanj, katere je dobil glede na svoje delovne razmerje. Po mnenju A. Forcellija se celo uporaba različnih delavskih stanovanj iz 13. čl. ZStR lahko šteje za stanovanje po tej določbi zakona, čeprav jih po 15. čl. ZStR ne bi bilo šteti za stanovanja. Pri tem bo odločilen nlasti način, kako so se taka različna stanovanja uporabljala (n.pr. če je delavec stanoval v njih s družino in tudi plačeval najemino) kot tudi zakaj se je dopustilo, da se je skosi daljšo dobo tako stanovanja uporabljala za prebivanje cele družine. Temu mnenju se pridružujemo, kajti če je bilo delavcu s družino glede na njegovo delovno razmerje dodeljeno samo različno stanovanje, je bil še samo s tem na slabšem od tistih delavcev, katerim je bilo dodeljeno družinsko stanovanje. Res ne bi bilo pravično, da bi bil prav zaradi tega v slabšem položaju tudi ob odpovedi delovnega razmerja oz. stanovanjske pogodbe.

134. čl. ZStR daje stanodajalcu samo možnost, da nosilcu stanovanjske pravice, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovne razmerje, stanovanjske pogodbe odpove, če na delovno razmerje iz določljivih razlogov preneha. Določba 1. odst. 134. čl. je dispozitivne narave. Zato se delavec, ki je dobil stanovanje

nega delavca, ne preidejo pravice stanodajalca na novo gospodarske organizacije oz. na Obč. LG. Toda ZStR o tem nima določb in prenehanje stanovanjskega razmerja v takih primerih tudi ne predvideva."

1. a) Forcellii, op.cit.str.416
- b) Forcellie o sodni praksi VS SRS od 2.4.1963- 31.7.1963, Civilno pravo, Zvezek 1/63, št.25, str.24
- c) Sodba VS SRS z dne 4.10.1961, Rev.1298/61, Naša zakonitost, 11-12/1961, št.96, str.550

glede na svoje delovno razmerje in stanodajalec lahko tudi sporazuma, da delavcu stanovanjska pogodba ne bo odpovedana, tudi če sam odpove delovno razmerje. Seveda mora o tem odločiti organ, ki je po določbah ZM pristojen za sprejemanje delavcev. To je po 136. čl. ZM delavski svet oz. ves delovni kolektiv, oz. komisija za sklepanje in odpovedovanje delovnih razmerij.<sup>1</sup> A. Torelli meni, da mora tako zagotovilo dati delavski svet in da mora biti pisano. Organ za sprejemanje delavcev je normalno delavski svet, ki lahko to pristojnost delegira posebni komisiji, katere sam izvoli. Če pride do agoraj omenjenega dogovora, se postavlja vprašanje, ali naj bo ustrezna določba varovana v sporazumu o sklenitvi delovnega razmerja, v odločbi o dodelitvi stanovanja ali v stanovanjski pogodbi.

Če je bilo stanovanje dano takoj ob sklenitvi delovnega razmerja, bi posebni pogoji glede stanovanja lahko prišli v sporazumu o sklenitvi delovnega razmerja kot poseben pogoj, katerega predvideva 2. odst. 134. čl. ZM. Te možnosti pa ni, če je stanovanje dodeljeno šele po tem, ko je bil sporazum o delovnem razmerju že sklenjen. Torej se posebne določbe glede stanovanja lahko vnesajo le v stanovanjske pogodbe ali stanovanjske odločbe. Po našem mnenju bi zagotovilo, da stanovanjska pogodba ne bo odpovedana, če delavec po svoji volji odpove delovno razmerje, spadalo v odločbo stanodajalca o dodelitvi stanovanja, kajti to vprašanje spada na področje razpolaganja o stanovanjen, razpolagalna pravica pa pripada stanodajalcu. Poleg tega stanovanjske pogodbe po 134. čl. ZM odpovedaje stanodajalec in ne hišni svet. 4. odst. 134. čl. ZM pa dopušča možnost dogovora, da

1. Torelli, op.cit.str.417: "Zagotovilo gospodarne organizacije, da delavcu, če bo sam odpovedal delovno razmerje, ne bo odpovedano stanovanje, ki mu je bilo dodeljeno glede na delovno razmerje, mora biti vsekakor pisano in ga mora dati delavski svet; samo zagotovilo direktorja, zlasti če je dano samo ustno ne bi zadostovalo."

se stanovanjska pogodba ne odpove, če je nosilec stanovanjske pravice uporabljal stanovanje lo let ali krajši dogovorjeni čas. Tudi ta krajši čas se lahko določi samo s dogovorom med nosilcem stanovanjske pravice in stanodajalcem. Nosilec stanovanjske pravice in stanodajalec se lahko dogovorita, da slednji ne bo odpovedal stanovanjske pogodbe, če bi nosilec stanovanjske pravice odpovedal delovno razmerje po preteku določenega razdobja. Ne more pa se skleniti stanovanjska pogodba za določen čas.<sup>1</sup> Zato tudi odločba stanodajalca ne bi mogla vsebovati določila, da se stanovanje dodeljuje le za določen čas.

S 134.čl. se ureja odpoved stanovanjske pogodbe v primeru, da je delovno razmerje, glede katerega je bilo nosilcu stanovanjske pravice to stanovanje dodeljeno, prenehalo po volji ali krivdi nosilca stanovanjske pravice. 138.čl. ZStZ daje možnost, da kdor vstopi v delovno razmerje, lahko da ob sklenitvi delovne pogodbe pisano izjavo, da se bo izvil iz stanovanja, ki ga dobiva v uporabo, brž ko se iz zakonnega koli zaloge preneha delovno razmerje, zaradi katerega je dobil stanovanje. Ta izjava spravlja delavca glede stanovanja v slabši položaj kot bi ga imel, če bi se uporabljale le določbe 134.člena. S izjavo, dane po 1. odstavku 138.čl. pride delavec v tesno odvisnost od stanodajalca. Odpoved delovnega razmerja s strani delovne organizacije še sama po sebi spravlja prisadetega v tošak ekonomskega položaja. Odpoved delovnega razmerja pa je še dosti hujši udarec, če je spravlja odpoved stanovanjske pogodbe. Sicer je res, da mora stanodajalec tistemu, kateremu je odpovedana stanovanjska pogodba na podlagi izjave iz 1. odstavka 138.člena, preskrbeti ob izsklitvi najpotrebnejše prostore, vendar pred-

1. a) Zbirka sodnih odločb, V3-1960, št. 340, str. 8

b) Naša zakonitost 3-4/1961, št. 35, str. 162



stavlja to le skrajni minimum stanovanjske zaščite. Pač pa je tudi tistemu, ki poda tako izjavo, mogoče odpovedati stanovanjsko pogodbo le v treh mesecih po prenehanju delovnega razmerja. Izjava, dana po l. odst. 138. čl. preneha veljati, če je tisti, ki jo je dal, kot nosilec stanovanjske pravice stanoval v stanovanju ali stanovanjih le let ali krajši dogovorjeni čas. Možnost podati izjavo po 138. čl. ZStR favorizira interese stanodajalca. Taka izjava res ni obvezna, saj samo "lahko" da, vendar je ob pomankljivi stanovanjski prostovoljnost teke izjave zelo problematična. Ta določba omogoča, da se stanovanjsko razmerje postavi na popolnoma liberalno osnovo.<sup>1</sup>

Ob pomankljivi stanovanjskega prostora je za delovne organizacije včasih nosilec stanovanjske pravice, katera so odgovarjale stanovanjske, težko zagotoviti celo najpotrebnejše prostore. Proti takim težavam se je zavezovala Tovarna celuloze in papirja Vevče-Medvode s tem, da je s prevladnikom o oddajenju stanovanjskih prostorov v sanarni domu podjetja posebno sobo, ki služi kot najpotrebnejši stanovanjski prostor za tiste, ki jim mora to podjetje ob insolitvi prekrbeti najpotrebnejše prostore. Taka rešitev je za podjetje sicer praktična, nehoti pa vzbuja občutek, da podjetje pričakuje, da bo odpovedi stanovanjskih pogodb po 139. in 138. čl. ZStR precej in da učinkuje ta prazna soba v sanarni domu kot neka grešnja za tiste nosilce stanovanjske pravice, ki bi hoteli odpovedati delovno razmerje.

ZStR nadalje določa, da se izjava po 138. čl. lahko da ob sklenitvi delovne pogodbe. Po ZDR delovno razmerje ne nastane s pogodbo, nasploh s sporazumom. Delovna pogodba je danes le še izjemna oblika nastanka delovnega razmerja, ki se uporablja v privatnem sektorju. S pogodbo je v ZStR torej verjetno ni biljen  
I. Bazala F., Komentar, op.cit.str.114

sporazuma med delavcem in delovno organizacijo. Seveda se s takim sporazumom lahko dogovorijo posebne vzajemne pravice in dolžnosti, če je tako določeno v samsupravnih aktih delovne organizacije ali s zveznim predpisom. Možnost sporazuma o posebnih delovnih pogojih ter vzajemnih pravicah in dolžnostih za visoko-kvalificirane delavce ZDR celo izrecno predvideva (132. čl. 2. odst.). Tak sporazum je edino logičen ob samem nastanku delovnega razmerja ali ob namestitvi na določeno delovno mesto, ne pa kdaj kasneje.

Isjava, ki jo predvideva 1. odst. 133. čl. ZDR velja le, če je bila dana ob sklenitvi delovnega razmerja.<sup>1</sup> Priporoč, da dobi delavec stanovanje glede na svoje delovno razmerje še takoj ob njegovi sklenitvi je seveda malo, saj je v večini pravilnikov o dodeljevanju stanovanj eden od kriterijev za določitev prioritete tudi delovna doba delavca pri stanodajalcu. Zato bi ta isjava prišla v poštev predvsem pri delavcih na vodilnih delovnih mestih, za katere je v mnogih pravilnikih predvideno, da se jim stanovanje dodeli ne glede na splošne določbe pravilnika o dodeljevanju stanovanj, če je to potrebno za rešitev posebnih kadrovskih problemov. Čeprav isjava, ki jo predvideva 1. odst. 133. čl. ZDR velja le, če je bila dana ob nastanku delovnega razmerja, mnogi pravilniki o dodeljevanju stanovanj predpisujejo, da mora delavec, ki se mu dodeli stanovanje glede na delovno razmerje dati pisarno izjavo, da se bo izselil iz tega stanovanja, kakor hitro bi mu iz kakršnega koli razloga prenehalo delovno razmerje. Pri tem je iz konteksta teh določb razvidno, da se taka izjava zahteva od vsakega delavca, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje, ne glede na to,

1. Torelli, op.cit.str.112

ali mu je bilo stanovanje dodeljeno ob sklenitvi delovnega razmerja ali šele leta kasneje.<sup>1</sup> V drugem primeru taka izjava ne velja in se mora skatirati za nezapisano.

Vpliv prenehanja delovnega razmerja na stanovanjsko razmerje, ki je bil do zdaj obravnavan v tej točki, se nanaša samo na prizere, da je bilo stanovanje dano glede na delovno razmerje, ne da bi bila pri tem med stanovanjskim in delovnim razmerjem kakšna globlja povezava. V teh primerih je koristno, da ima delavec stanovanje, ni pa stanovanje za opravljanje dela nujno potrebno. Kadar pa gre za funkcijsko stanovanje, je mogoče odpovedati stanovanjsko pogodbo tudi tedaj, kadar nosilec iz kakršnega koli razloga neha opravljati svoje službene funkcije. Dejansko je nosilec stanovanjske pravice na funkcijskem stanovanju v prav tako neugodnem položaju kot tisti, ki je ob sklenitvi delovnega razmerja dal izjavo po prvem odstavku 135. čl. ZDR. Toda pri funkcijskem stanovanju izselitev bivšega izvrševalca službe ni potrebna le zaradi zaščite ekonomskega interesa delovne organizacije, temveč tudi zaradi nemotenega opravljanja službe. Tudi opravljanje neke službe predstavlja za delovno organizacijo ekonomski interes, toda v tem primeru gre za več kot zgolj za pravice stanodajalca razpolagati s katerim koli stanovanjem, ki ga je dodelil glede na delovno razmerje nosilca stanovanjske pravice. Pri funkcijskih stanovanjih lahko nastane vprašanje rednega opravljanja javne službe, če to stanovanje ni pravilno zasedeno. Ker gre tu za zaščito javnega interesa, je določba 1. odst. 135. čl. ZDR nujna, čeprav lahko postavi prizadetega nosilca stanovanjske pravice v težak položaj. Zaradi urejenega opravljanja službe je potrebno, da v funkcijskem stano-

1. a) *Spisrnica Vevče-Medvode*, 25. čl.
- b) *TAM* 37. čl.
- c) *Gradis* 14. čl.
- d) *Litostroj* 45. čl.

vanja stanuje tisti, ki to službo opraviša. Zato za funkcijska stanovanja tudi ne velja določba, ki je vsebujeta 134. in 138. čl. ZStR namreč, da se nosilcu stanovanjske pravice stanovanja ne sme odpovedati če je v tem stanovanju ali stanovanjih, ki jih je dobil glede na svoje delovno razmerje, stanoval več kot 10 let ali krajši dogovorjeni čas. Glede funkcijskih stanovanj tudi ni predviden prekluzivni rok, v katerem bi se morala stanovanjska pogodba odpovedati. Nosilcu stanovanjske pravice na funkcijskem stanovanju je treba ob izselitvi preskrbeti samo najpotrebnejše prostore, le če je do prenehanja delovnega razmerja prišlo zaradi upokojitve ali sarti nosilca stanovanjske pravice, je treba njena os. dražinska članom njegovega gospodinjstva preskrbeti stanovanje, ki ustresa najpotrebnejšim stanovanjskim pogojem. To razmeroma strogo stališče je bilo potrebno zato, ker bi določilo, da je treba v primerih, da je prišlo do prenehanja delovnega razmerja brez krivde nosilca stanovanjske pravice, preskrbeti primerno stanovanje, otežkočala izselitev s tem pa tudi ovirala opravljanje službene funkcije.

V glavnem isti rešila kot za funkcijska stanovanja na splošno velja tudi za stanovanja hišnikov in tistih, ki opravljajo v hiši čelo snažnik, čuvajev, mehanikov, kurjačev ipd. Zanje velja določba 3. odst., 54. čl. ZStR: "Ko hišnik neha to biti, se morajo on in tisti, ki skupaj z njim stanujejo, izseliti iz tega stanovanja. Tudi za hišnika <sup>stanovanja</sup> ~~stanovanja~~ ne velja določba, da se jih ne sme odpovedati, če je nosilec stanovanjske pravice stanoval v njih 10 let ali krajši dogovorjeni čas, niti ni za odpoved predviden rok. Če preneha služba hišnika zaradi upokojitve ali zaradi sarti, je treba tistim, ki se izselijo iz stanovanja preskrbeti najpotrebnejše prostore. Nikjer pa ni

predpisano, da mu je treba preskrbeti najpotrebnejše prostore, če preneha služba na kakšen drug način razen upokojitve ali smrti. Iz tega sledi, da v drugih primerih nima bivši hišnik ob izselitvi pravice niti do najpotrebnejših prostorov. Po našem mnenju je tako stališče preestrogo, ker spravlja hišnika v slabši položaj, kot ga imajo drugi nosilci stanovanjske pravice na funkcijskih stanovanjih. Pri tem pa nikakor ne bi mogli trditi, da to najne sahteva služba, ker je brez dvoma stanovanje na železniški postaji ali čuvajnici za opravljanje ustrezne službe prav toliko potrebno kot hišniško stanovanje za delo hišnika, pa vendar imajo nosilci stanovanjske pravice na drugih funkcijskih stanovanjih ob izselitvi pravice do najpotrebnejših prostorov, hišniku pa ZStR te pravice ne daje. Glede hišniških stanovanj daje ZStR precejšnja pooblastila občinski skupščini, ki lahko izdaja predpise o tem, s katerimi pogoji se hišniku lahko odpove stanovanje in o tem, da je treba hišniku, ki mu je prenehala služba, ali družinskim članom gospodinjstva uarlega hišnika ob določenih pogojih namesto najpotrebnejših prostorov preskrbeti druge stanovanje. Ti občinski predpisi lahko precej izboljšajo stanovanjski položaj hišnikov v primerjavi s tistimi kot bi ga imeli po ZStR.

Stanovanje, ki je namenjeno hišniku oddaja in odpoveduje hišni svet. Hišni svet v tem primeru nastopa kot stanodajalec. Če se da hišniku stanovanje, ki je v hiši namenjeno za hišnika, je treba to določiti v delovni pogodbi. V tem primeru je odločba o dodelitvi stanovanja akcesorni del delovne pogodbe hišnika, stanovanjska hiša kot pravna oseba, katero zastopa hišni svet pa je za hišnika obena delodajalec in stanodajalec. Pri delovni pogodbi hišnika lahko govorimo o pravi delovni pogodbi. Čeprav je stanovanjska hiša družbeno pravna oseba, ima delovno

razmerje hišnika elemente meznega razmerja. Hišnik ima kot nosilec stanovanjske pravice sicer pravico upravljati hišo, toda to pravico imajo tudi vsi drugi stanovalci. Kot oseba v delovnem razmerju pa nima nobenih samoupravnih pravic, tudi ne pravice do urejanja delovnih razmerij s samoupravnimi predpisi in pravice do delitve dohodka, ki sta najvažnejši.<sup>1</sup>

Stanovanje gospodinjskih pomočnic in kmetijskih delavcev se ne smatra za stanovanje po ZStR. Kljub temu naj na tem mestu omenimo, da se mora gospodinjska pomočnica oz. kmetijski delavec ob prenehanju delovnega razmerja iz stanovanja izseliti, ne glede na to, iz kakšnih razlogov je delovno razmerje prenehalo. Ob izselitvi ji stanodajalec tudi ni dolžan preskrbeti nobenih nadomestnih prostorov. Te določbe so potrebne zaradi posebnih okoliščin, ki nastopijo, če gospodinjska pomočnica živi v gospodinjstvu delodajalca. V servisih vzajemnih skupnosti, ki tudi zaposlujejo gospodinjske pomočnice, teh posebnosti ni, a se kljub temu ob prenehanju delovnega razmerja uporabljajo določbe zakona o gospodinjskih pomočnicah.<sup>2</sup> To ni pravilno, ker je določbe o stanovanju gospodinjske pomočnice sahteval že omejeni odnos med gospodinjsko pomočnico in delodajalca, ne pa status gospodinjske pomočnice sam po sebi.

Kratek pregled določb ZStR o vplivu prenehanja delovnega razmerja na stanovanjsko pravico pokaže, da je zaščita nosilca stanovanjske pravice v največji meri odvisna od tega, ali je dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje po 134.čl. ZStR ali je nosilec stanovanjske pravice na funkcijskem stanovanju ali pa stanuje v prostoru, ki se sploh ne smatra za stanovanje po ZStR. V prvem primeru, to je če dobi stanovanjsko pravico po 134.čl. ZStR, ušiva ob prenehanju delovnega razmerja primerno

1. Kyovsky, Učbenik, op.cit.str.55

2. Krajevna skupnost Gradišče, razgovor 16.septembra 1964

stanovanjsko varstvo. Izjava, dana po 138.čl. ZStK bi se morale smatrati za izjemo in ne za pravilo, ker lahko povzroči, da pride delavec oz. njegova družina v izredno težke stanovanjske razmere. Take izjave naj bi obvezno dali le tisti nosilci stanovanjske pravice, katerim je bilo stanovanje dodeljeno takoj ob sklenitvi delovnega razmerja na izjemen način, ne glede na prioriteto liste ostalih prosilcev za stanovanja.

Karava funkcijskih stanovanj najne zahteva, da se varstvo nosilca stanovanjske pravice omeji v korist rednega opravljanja službe. Občinski predpisi bi morali poskrbeti, da hišniki ne bi bili v slabšem položaju kot ostali nosilci stanovanjske pravice na funkcijskih stanovanjih. Gospodinjске pomočnice in kmetijski delavci pa sploh nisoje stanovanjske pravice po ZStK in zato tudi ne morejo uživati ustreznega varstva.

Mednarodna organizacija dela je za primer, da delavcu dodeli stanovanje delodajalec v Priporočilu 115 zavzela stališče, da se morajo nacionalna zakonodaja in običaji popolnoma upoštevati tudi takrat, kadar se najemna pogodba odpove zaradi prenehanja delovne pogodbe ali kadar se ob tej priliki zahteva izselitev. Delodajalec ima torej pravico, da ponovno razpolaga s stanovanjem, iz katerega se mora delavec, ki mu je delovno razmerje s delodajalcom prenehalo, izseliti. Pač pa se morajo tudi v tem primeru strogo upoštevati predpisi in običaji o odgovodnem roku, prisilni izselitvi in drugih vprašanjih v zvezi s odpovedjo stanovanjske pogodbe.

Priporočilo MOD jugoslovanska zakonodaja popolnoma upošteva. Če preneha delovno razmerje nosilca stanovanjske pravice zaradi kakšnega razloga, ki mu ga ni mogoče šteti v krivdo, niti ni nastopil po njegovi volji, uživa celo osebno varstvo, kakršnega Priporočilo 115 sploh ne predvideva. Posebno določbe,

ki prepovedujejo odpoved stanovanjske pogodbe, če delovno razmerje nosilca stanovanjske pravice preneha zaradi njegove upokojitve ali smrti, dajejo prizadetim delavcem mnogo močnejšo zaščito kot je minimum, katerega priporoča MDD.

V vseh primerih odpovedi stanovanjske pogodbe zaradi prenehanja delovnega razmerja (134., 135. in 138. čl. ZStR), se uporabljajo ustrezne splošne določbe ZStR. To so določbe 139.-147. čl. ZStR, ki govorijo o postopku pri odpovedi stanovanjske pogodbe in izselitve.

Delavci, katerim je stanovanjska pogodba odpovedana zaradi prenehanja delovnega razmerja, uživajo torej vse tisto varstvo, ki ga priporoča MDD. Pri tem pa se je treba zavedati, da je to, kar vsebuje Priporočilo 115 le minimum varstva delavca na stanovanjskem področju. Zato je edino pravilno, da je naša zakonodaja to varstvo še razširila.

## 25. Stanovanjske, vezane na delovno razmerje in svoboda izbiranja zaposlitve.

Pravica do dela je eno najpomembnejših načel delovnega prava v SFRJ. Pravica do dela vključuje pravico do svobodnega dela<sup>1</sup>. To pomeni, da se je s delovnim samoupravljanjem razvila nova vrsta delovnih razmerij, medsebojna delovna razmerja svobodnih proizvajalcev. Ta svoboda proizvajalca vsebuje tudi pravico, da delovno razmerje odpove, vstopi v novo, si prosto izbere zaposlitev, delovno mesto in poklic.<sup>2</sup> Svoboda izbiranja zaposlitve, delovnega mesta in kretanja v delovnem razmerju je

1. Kyovský, Ušbenik, op.cit.str.99 in 101

2. Baltić dr. Aleksandar: Osnovi radnog prava Jugoslavije, Savremena administracija, Beograd, 1961, str.118



ena od bistvenih sestavin pojma pravice do dela, katero zagotavljata ustava SFRJ (36. čl. 3. odst.) in ZDR (5. čl., 2. odst.).

Pravico do svobodnega izbiranja zaposlitve, delovnega mesta in kretanja v delovnem razmerju imajo vse osebe v delovnem razmerju. Če je delavec dobil stanovanje od delovne organizacije glede na svoje delovno razmerje, ali če je nosilec stanovanjske pravice na funkcijskem stanovanju, njegova pravica do svobodnega izbiranja zaposlitve ni pravno prav nič omejena. Dejansko pa dejstvo, da je stanovanjske razmerje nosilca stanovanjske pravice odvisno od njegovega delovnega razmerja, lahko celo vpliva na svobodo kretanja v delovnem razmerju.

Ob določenih pogojih delovna organizacija kot stanodajalec lahko odpove stanovanjsko pogodbo delavcu, kateremu je po njegovi volji ali krivdi prenehale delovno razmerje in mu je ob izselitvi dolžna preskrbeti same najpotrebnejše preostore. Stanovanje pa je eden temeljnih pogojev za življenje. Zato marsikateri delavec, ki bi šel sprejemati zaposlitev, tega ne stori, zato ker želi ohraniti stanovanjsko pravico na dodeljenem stanovanju. Če bi imel možnost, postati nosilec stanovanjske pravice na drugem primernejem stanovanju, potem stanovanje verjetno ne bi imelo odločilnega vpliva na sprejembo zaposlitve. V sedanjih pogojih, ko stanovanjska gradnja še močno zaceta za potrebi, pa bi za marsikaterega delavca lastna odpoved delovnega razmerja povzročila hud stanovanjski problem.

Ker je delovno razmerje povezano s stanovanjskim, je mobilnost delavca zmanjšana. Za 10 let en. krajši dogovorjeni čas je njegova svoboda izbiranja zaposlitve dejansko omejena.<sup>1</sup>

1. Reforma sistema financiranja izgradnje i korišćenja stanova, Kultura, Beograd, (Obrazložitev predloga zakona o financiranju stanovanjske izgradnje) str. 58

Engels je v svojem delu "O stanovanjskem vprašanju" nastopil proti buržuaznemu načinu reševanja stanovanjskega vprašanja, ki je obstajal v lastnini delavca na njegovem stanovanju in sicer zato, ker "je za delavce velikih mest svoboda kretanja prvi pogoj življenja, zemljiška lastnina pa bi jih pri tem samo ovirala"<sup>1</sup>.

Engels torej ni nastopal proti stanovanjski lastnini delavcev kot taki, ampak predvsem proti njeni posledici, omejevanju svobode kretanja.<sup>2</sup> S tega stališča ima vsa naša stanovanjska in delovna razmerja na svobodo kretanja v določenem pogledu zelo usodnejši vpliv kot stanovanjska lastnina. Delavec, ki je lastnik stanovanja v katerem stanuje, lahko izbira zaposlitev vsaj na določenem geografskem območju. Njegov tovariš, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovne razmerje, pa običajno za dobo 10 let ne more niti tega in je dejansko vezan ne samo na določen kraj, ampak prav na določeno delovno organizacijo.

Z vidika svobode isiranja zaposlitve, delovnega mesta in kretanja v delovnem razmerju, bi morali torej dodeljevanje stanovanj glede na delovne razmerje načelno zavrniti. Tako stališče je zavzela MKD v Priporočilu 115 kjer pravi, da na splošno ni zaželeno, da bi delodajalci direktno dodeljevali stanovanja delavcem, razen če je to potrebno zaradi okoliščin, n.pr. če se podjetje nahaja daleč od naseljenih krajev ali če narava dela zahteva, da delavec lahko vsak hip prevzame delo.

Zahteva po mobilnosti delovne sile o kateri govori Engels, tediži na antagonizmu med proletariatom in buržuazijo v kapitalističnem družbenem sistemu. Tudi MKD, kot kaže že njen

1. Engels, O stambenem pitanju, op.cit.str.535  
 2. Bjeličić Sreten: Stambena politika i naš društveno ekonomski sistem, Naša stvarnost, 6/1963, str.676

tripartitni sestav, predpostavlja nasprotje med interesi delavca in delodajalca. S tega stališča je stanovanje, ki ga dovoli delodajalec, samo dodatni vir pritiska na delavca in nova možnost omejevanja njegove svobode ter izkoriščanja.

V sistemu delavskega samoupravljanja, ko je proizvajalec tudi upravljalec, pa nastane kakovostno nova vrsta dela, ki ne pomeni zanikanja individualnih koristi, pač pa povezovanje le-teh s splošnimi koristmi naše države. To načelno soglasje interesov seveda ne pomeni, da v vsakdanjem življenju ne bi prihajalo do konfliktov med interesi posameznega delavca ali skupine delavcev ter interesi delovne organizacije, pa najsi bodo za to neskladje subjektivni ali objektivni vzroki. Pravno varstvo posameznika v delovnem razmerju je vsekakor potrebno. Vendar je pri proučevanju vprašanj v zvezi s delovnimi razmerji najprej potrebno izhajati iz stališča medsebojnih delovnih razmerij proizvajalcev-upravljalcev in bolj kot nasprotja interesov delavca in delovne organizacije upoštevati njihovo enotnost.

Priključeno je že bilo, kako posebne so urejene stanovanjske razmere delavcev za delovno organizacijo kot celoto. Dobri stanovanjski pogoji zmanjšujejo fluktuacijo in absentizem, ugodno vplivajo na delovno storilnost posameznika, s tem pa tudi na uspeh vse delovne organizacije, od katerega je spet odvisen uspeh vsakega posameznega delavca.

Delavec, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovne razmere, bo manj nagnjen k fluktuaciji še samo zaradi tega, ker so se njegove stanovanjske razmere s tem uredile, ker lahko tako bolje in lažje opravlja svoje delo. Pri dobrih medosebnih odnosih, prijemnih delovnih uspehih organizacije, urejenem stanovanjskem vprašanju in standardu delavcev, bi bila odpoved delovnega razmerja s strani delavca izjema in ne pravilo. V idealnih pogojih

možnost odpovedi stanovanjske pogodbe v primeru prenehanja delovnega razmerja po volji ali krivdi delavca, kot zaščita interesov delovne organizacije - investitorja sploh ne bi bila potrebna.

V sedanji stanovanjski situaciji je odpoved stanovanjske pogodbe, če delovno razmerje preneha po volji ali krivdi delavca potrebna. Zgolj rešitev stanovanjskega vprašanja sama po sebi ter zavest o skupnosti interesov delovne organizacije delavca kot moralna vez, ne zadoščata, da delavce ne bi povzročil prenehanja delovnega razmerja. Interes delovne organizacije, da v stanovanjih, katera je zgradila, stanujejo res delavci te organizacije, pa je tako poseben, da ga je treba zavarovati, čeprav varstvo teh interesov za določeno doto dajarske omejuje ustavno pravico delavca do svobodne izbire zaposlitve, delovnega mesta in kraja v delovnem razmerju.

## VI. poglavje

Pravni problemi povezave  
stanovanjskega in delovnega  
razmerja ter reševanje sporov

## 26. Avtonomno in heteronomno delovno pravo SFRJ

Pravno vejo delovnega prava lahko opredelimo kot tisto samostojno vejo našega pravnega sistema, ki zajema celotnost predpisov, s katerimi se urejajo pravice in dolžnosti delavcev in javnih uslužbencev v delovnem in delovnem razmerju sorodnih razmerjih, kakor tudi norme o uveljavljanju teh predpisov preko posameznih delovno pravnih institucij<sup>1</sup>. Celotnost delovno pravnih predpisov pa lahko razdelimo na dve skupini: na samoupravne akte delovnih organizacij, to je na avtonomno pravo, ter na državne in mednarodne predpise, t.j. heteronomno pravo.

Avtonomni delovno pravni predpisi so tudi kolektivne delovne pogodbe v buržuaznem pravu<sup>2</sup>. Tudi naše delovno pravo uporablja kolektivne pogodbe, s katerimi se urejajo delovna razmerja delavcev s privatnimi delodajalci, vendar je v praksi njihova uporaba zelo omejena<sup>3</sup>. Ogromna večina avtonomnih delovno pravnih predpisov v SFRJ so samoupravni akti delovnih organizacij. Pomen teh predpisov je mnogo večji kot vloga avtonomnih delovno pravnih predpisov v kateri koli drugi državi, kajti statut delovne organizacije je konstitutiven akt, s katerim delovna organizacija šele nastane. Ena od bistvenih pravic samoupravljanja

1. Kyovsky, Učbenik, opomba cit.str.73

2. a) Kyovsky, Učbenik, op.cit.str.168

b) Durand, op.cit.str.

3. Baltić, Osnovi, 1961, op.cit.str.94

je nasred ta, da imajo delovne organizacije v okviru ustave, ZBR in drugih predpisov pravico in dolžnost urejati delovna razmerja. To je originalna pravica delovnih kolektivov<sup>1</sup>. Nekateri teoretiki sicer zastopajo mnenje, da pravico, izdajati samoupravne norme, delovna organizacijam delegira država. Delavsko samoupravljanje in s tem urejevalna pravica delovnih organizacij je postalo ustavna kategorija še s ustavnim zakonom. Ustava SFRJ pa jasno pravi, da delovna organizacija sprejema v skladu s ustavo in zakonom statut in druge splošne akte, s katerimi se urejajo odnosi v delovni organizaciji. Zato tudi diskusijski material za pripravo novega zakona o delovnih razmerjih stoji popolnoma na stališču, da se po ustavi SFRJ samoupravni akti delovnih organizacij njihovi originalni akti. Iz ustavnega načela, da delavci, ki delajo v delovnih organizacijah, vzpostavljajo kot člani delovne skupnosti medsebojna delovna razmerja izhajajo, da imajo samoupravne norme delovnih organizacij avtonomen značaj, to se pravi, da se po svoji naravi lahko originalne in da ni nujno, da jia je zakon v vseh vprašanih okvir, temveč se samoupravne norme formirajo v skladu s ustavo in zakoni. Tak status samoupravnih norm izhajajo iz stališča, da je naša ustava ne samo ustava države (prava) temveč vse družbe (samoupravnosti) s čimer se samoupravljanje dvigne v status originalnega normiranja.<sup>2</sup>

Iz gornjih navedb je razvidno, da se samoupravljanje pravilno smatra za izraz normiranja države. Vsi akti, ki jih sprejme delovna organizacija so samoupravni, ker jih izdaja v okviru na svoj samoupravni položaj v družbi.<sup>3</sup> V naših družbenih

1. Kyovsky, Učbenik, op.cit.str.168.

2. Savezni Sekretarijat za rad: Diskusijski material za pripravo novega zakona o radnih odnosih, junij 1964, str.14

3. Brkić Milan: Opći akti radnih organizacija, Informator, 29. 8.1964, št.1093, str.3

pogojih obstoji koeksistenca samoupravnega in pravnega reda, ki se sicer v svojih skrajnih posledicah medsebojno izključujeta in negirata<sup>1</sup>. Izraz koeksistence samoupravnega in pravnega reda je tudi koeksistenca avtonomnega in heteronomnega delovnega prava, to se pravi avtonomnih predpisov delovnih organizacij in državnih predpisov. V obstoječih pogojih je osnovna naloga pravnega reda, da s zak. nodažo in na druge načine omogoči in zaščiti razvoj in nadaljno afirmacije samoupravnega sistema. Zakon mora izhajati iz stališča, da materije delovnih razmerij regulirajo kolektivna telesa samoupravljanja in delovne skupnosti neposredno, kar pa seveda ne pomeni, da intervencija države na področju delovnih razmerij danes ne bi bila več potrebna.

Med avtonomne predpise delovnih organizacij spadajo tudi pravilniki o dodeljevanju stanovanj. Tudi sanje velja, kar smo zgoraj navedli o avtonomnih predpisih delovnih organizacij. Pravilniki o razdeljevanju stanovanj predpišejo, kako, ob katerih pogojih in po katerem prednostnem redu se bodo oddajala stanovanja. Delovna organizacija na ta način s pravilnikom o dodeljevanju stanovanj določi svoje stanovanjsko politiko. Delovna organizacija je celo dolžna, da na temelju 49.člena ZStR sprejme pravilnik o oddajanju stanovanj. Ker naše delovno pravo danes sestavljajo na eni strani državni predpisi, na drugi strani pa avtonomno pravo delovnih organizacij, se nujno postavi vprašanje razmerja med tema dvema deloma delovnega prava. Dosedanji predpisi smatrajo vse državne predpise za kogentno pravo. Avtonomi predpisi delovnih organizacij državne predpise lahko le dopolnjujejo, ne morejo pa biti contra legem.

1. Diskusionalni material, op.cit.str.5

V prajšnjih poglavjih je bilo navedeno več primerov dopolnjevanja državnih predpisov s samopravnimi akti delovnih organizacij. Določbe praeter legem so v pravilnikih o dodeljevanju stanovanj n.pr. posebni kriteriji za razdeljevanje stanovanj, katere določijo posebne delovne organizacije. Sam lahko vrstimo tudi posebne ugodnosti za učence NOB, invalide ipd., prav tako pa tudi izjemna določila v korist posebno posebnih strokovnjakov, ki jih organizacija najbo potrebuje. Obveznost sprejeti za podstanovaleca člana delovnega kolektiva stanodajalca temelji na določbah 190 - 192.šl. ZStR, ki govorijo o presežku stanovanjskega prostora. Stanovanjski pravilniki so jih dopolnili in aplicirali na določene primere v delovnih organizacijah.

Poleg zgoraj omenjenih določb, ki zakon dopolnjujejo, pa nekateri stanovanjski pravilnik delovne organizacije vsebuje tudi določbe, ki so contra legem. Kot najbolj grobe kršitve zakona lahko navedemo odrek pravici prositi za stanovanje in odpoved delovnega razmerja kot sankcije za kršitev določb pravilnika o dodeljevanju stanovanj. Sam spada tudi določba, da se stanovanja dodeljujejo samo "nosilcem družinskih pravic". Contra legem so tudi nekatera določila pravilnikov o posejilih za individualno gradnjo stanovanj, n.pr. odstopitev pravice do stanovanja" v primeru prenehanja delovnega razmerja pred vrnitvijo posejila in obveznost, ostati po prejemu posejila še lo let v delovnem razmerju v tej delovni organizaciji.

V pravni teoriji je še nerešeno vprašanje hierarhije med posebnimi avtonomni predpisi delovne organizacije. V praksi pa so razmerja med različni avtonomni predpisi še jasna. Za najvišji avtonomni predpis delovne organizacije se smatra statut. Ostali avtonomni predpisi morajo biti s njim v skladu.



Ker različne akte v delovni organizaciji izdajajo različni organi na splošno lahko rečemo, da če ni z zakonom drugače določeno iz akt višjega organa oz. širše delovne skupnosti višji rang od akta nižjega organa oziroma nižje delovne skupnosti<sup>1</sup>. V zvezi s tem se pojavlja tudi vprašanje, kateri organ bo odločal o neskladnosti n.pr. pravilnika o dodeljevanju stanovanj s statutom delovne organizacije. V teoriji se vprašanje do zdaj še ni razčističeno, v praksi pa se tu in tam že pojavljajo zanimive rešitve. Tako statut "Metalne"<sup>2</sup> Maribor določa, da ima delavski svet podjetja poseben odbor za presojo zakonitosti. Ta odbor pregleduje interne samoupravne predpise podjetja in presoja, če so ti samoupravni akti zakoniti in v skladu s določbami statuta, ter na nepravilne in nezakonite samoupravne akte opozarja centralni delavski svet in glavnega direktorja.

Kot smo prikazali v točki, ki govori o dodeljevanju stanovanj delavcem s strani delovne organizacije, so določbe pravilnikov o dodeljevanju stanovanj včasih v neskladju s zakonom ali celo z ustavo. Po sedanjih predpisih morajo biti avtonomni predpisi delovnih organizacij v skladu z ustavo in tudi s mednarodna delovna pravna. Tako prihaja do kolizije norm med avtonomnimi in heteronomnimi delovno pravnimi predpisi. Za reševanje teh vprašanj je pristojno ustavno sodišče. 17.čl., 1. odst., tč. 2 zakona o Ustavnem sodišču Jugoslavije navaja kot pristojnost tega sodišča tudi odločanje "...o skladnosti drugih predpisov in splošnih aktov organov in organizacij s ustavo Jugoslavije ter zvezni zakoni in drugimi zvezni predpisi." Zakon o Ustavnem sodišču SRS pa v 19.čl., 1. odst., tč. 2 pravi, ~~da to sodišče odloča o skladnosti "...splošnih aktov delovnih~~

1. Erkić, op.cit.str.4

2. "Metalna" Maribor, Statut podjetja, Maribor, junij 1964

in drugih soscupravnih organizacij s republiško ustavo, republiškim zakonom in drugimi republiškim predpisi."

V zvezi s tem naj omenimo, da se je pri ustavnem sodišču SRS ustanovila posebna komisija<sup>1</sup>, katere naloga je med drugim tudi preučevanje skladnosti pravilnikov o dodeljevanju stanovanj z ustavo in zakoni. V času, ko se je pripravljala ta teza, omenjena komisija še ni začela z delom.

## 27. Odnos med civilnim in delovnim pravom v SFRJ

Stanovanjska pravica in delovno razmerje sta pravna instituta, ki spadata vsak v drugo pravno vejo oziroma disciplino: prvi v civilno, drugi pa v delovno pravo. Zato se stanovanjska razmerja urejajo po načelih civilnega prava, delovna razmerja pa po načelih delovnega prava.

Delovno pravo je razsmerena mlada pravna veja, ki se je razvila iz civilnega prava<sup>1</sup>. Ker je za delovno pravo značilna državna intervencija, nekateri buržoasni teoretiki to pravno vejo uvrščajo v javno upravo, drugi, ki so v večini, v privatno pravo, tretji pa sstrajo, da je to posebna pravna veja, ki ne spada niti na eno niti na drugo področje. Za naše pravo, ki ne pozna delitve na javno in privatno, to vprašanje nima posebnega pomena. Naše delovno pravo je del enotnega socialističnega pravnega sistema SFRJ.

Kljub osamosvojitvi delovnega prava kot posebne pravne veje pa so v naši pozitivni zakonodaji in teoriji vse do uveljavitve delavskega soscupravljanja prevladovali civilistični elementi. Kyevsky, Ušbenik, op.cit.str.75

centi<sup>1</sup>. Resnično močnost popolne osamosvojitve delovnega prava daje šele uveljavitev delavskega samoupravljanja. Na temelju delavskega samoupravljanja in družbene lastnine proizvodnih sredstev se je razvila statusna teorija delovnega razmerja. Statusno teorijo je sprejel še ZDR, ki ugotavlja, da se delovno razmerje sklene s sporazumom med delavcem in gospodarsko organizacijo. Delovno razmerje torej praviloma ne nastane s sklenitvijo delovne pogodbe, teavel z vključenjem, inkorporacijo v delovno organizacijo. Nezdružljivost civilistične delovne pogodbe ne s sistemom delavskega samoupravljanja je potrdila tudi ustava SFRJ. 91.čl.ustave, ki govori o sprejemanju statotov in drugih splošnih aktov, pravi, da statut določa... delovna in druga notranja razmerja. Iz tega izhaja, da nerativni del delovne pogodbe ni več potreben. Ustava pa zavrača tudi konstitutivni del te pogodbe, ko v 9.čl.pravi, da delovni ljudje odločajo o vstopu delovnih ljudi v delovno organizacijo, o prenehanju njihovega dela v delovni organizaciji ter o drugih medsebojnih delovnih razmerjih. Delavci torej niso s organizacijo v katero so včlanjeni v pogodbeno razmerje, ampak v statusno razmerje v katerem kot člani skupnosti (delovnega kolektiva) odločajo posredno ali neposredno o upravljanju delovne organizacije.

Delovna razmerja se torej načeloma ne ravnaajo po predpisih pogodbenega prava. To je Paul Durand, znani teoretik delovnega prava ugotavljal že za buržoazno pravo.<sup>2</sup> Ta ugotovitev velja še bolj za delovno pravo SFRJ, kjer je pogodbeni nastanek delovnega razmerja le izjema. Vendar moramo ugotoviti, da se tudi v našem pravnem sistemu uporablja vrsta civilno pravnih in-

1. Kysvsky, op.cit.str.75

2. Durand, Droit du travail, str.207

stitutov. Vrsta teoretičnih postavk iz pogodbenega prava je mutatis mutandis uporabna tudi v delovnem pravu.<sup>1</sup>

Te ugotovitve je bilo potrebno navesti zato, da lahko nadalje razpravljamo o pravni naravi povezave stanovanjskega in delovnega razmerja. Stanovanjske razmerje nosilca stanovanjske pravice je urejeno s stanovanjsko pogodbo, to je s institucijo civilnega prava, delovno razmerje pa običajno ureja sporazum o delovnem razmerju, le v nekaterih izjemnih primerih, kadar gre za delovno razmerje s privatnim delodajalcom delovna pogodba.

Če bi izhajali s stališča absolutne ločitve med posebnimi pravnimi vejami, v delovnem pravu ne bi mogli uporabljati institutov civilnega prava. Delovno in civilno pravo pa sta veji našega enotnega pravnega sistema. Iz tega stališča moramo izhajati pri proučevanju pravne narave povezave med stanovanjskim in delovnim razmerjem.

### 28. Stanovanje kot akcesorij delovnega razmerja

Francoska avtorja Planiol in Ripert pravita, da so akcesorne pogodbe tiste, ki se najno vežejo na glavno pogodbo.<sup>2</sup> Tu gre torej za tako imenovane zložene in mešane pogodbe,<sup>3</sup> ki vsebujejo istočasno znake več različnih vrst pogodb. Če je ena sestavina očitno bistvena, druge pa so le postranskega posena, se uporabi načelo absorpcije<sup>4</sup>, po katerem vsi postranski elementi delijo usodo glavne pogodbe.

1. Křovský, Učbeník, op.cit.str.76

2. Planiol, Ripert: *Traité de droit civil français*, Paris, 1962, tome 6, t.44

3. a) Štepihar dr. Jurij: *Civilno pravo, Osnutek splošnega dela obveznosti*, Ljubljana, 1952, str.44

Tako Vivier<sup>1</sup> ugotavlja, da je v francoskem pravu dodelitev stanovanja lahko sestavni del delovne pogodbe na ta način, da predstavlja v njej le posebno določilo vključeno v celoto. Priče do popolne inkorporacije: Pravna narava dajatve je plačilo v naravi in pravica do stanovanja se nahaja v absolutni odvisnosti od delovne pogodbe. Gre za stanovanje, ki je akcesorij delovnega razmerja. Nasprotna možnost pa je, da delovna in najemna pogodba, sklenjeni med istima strankama, istočasno obstojita druga poleg druge. Načeloma ni med njima nobene zveze, vendar v določenem trenutku vplivata druga na drugo. Med tema nasprotnima hipotezama pa se nahajajo vmesne oblike, kjer se lahko z eno pogodbo uredita obe operaciji ali pa se skleneta dve pogodbi, od katerih je ena odvisna od druge.

Tudi v naši pravni teoriji je zastopano mnenje, da je stanovanje, ki je bilo dano zaradi dela, v bistvu akcesorni del delovne pogodbe<sup>2</sup>. Ker naša zakonodaja predvideva več načinov povezave delovnega in stanovanjskega razmerja, bomo na vsakega od teh primerov proučili ali je stanovanje mogoče smatrati za akcesorni del delovnega razmerja.

b) Cigoj dr. Stojan: Obligacijsko pravo, splošni del, Ljubljana, 1962, str.98, 99: "Kadar pa se več pogodb zlije v eno pogodbo tako, da ta pogodba ne vsebuje posameznih pogodb v celoti, marveč le nekatere od njihovih sestavin, govorimo o mešani pogodbi. Taka je n.pr. hišniška pogodba: hišnik je dolžan opravljati določene storitve kakor pri delovni pogodbi. Toda namesto plačila prejme stanovanje (najemna, stanovanjska pogodba). Obe pogodbi, delovna in najemna ne stojita tukaj druga poleg druge, marveč je od vsake pridržana le nedenzarna spolnitev - denarna spolnitev je tako od obeh pogodb odpadla: nastala je nova pogodba, po kateri ima ena stranka pravico zahtevati, da se opravi delo, druga pa, da se ji prepusti stanovanje v nemoteno rabo."

c) Blagojević dr. Borislav: Gradjevsko - pravni obligacioni ugovori, Beograd, 1947, str.13-15

4. a) Cigoj, Splošni del, str.99

b) Blagojević, op.cit.str.13-15

1. Vivier Gerard; Le logement accessoire au contrat de travail, Paris, 1953, str.13,14

2. Žalik, op.cit.str.61

Pri tem pa moramo opozoriti še na sledeče: Prav tako kot bi moglo biti stanovanje akcesorij delovnega razmerja, bi bilo tudi opravljanje dela lahko akcesorij stanovanjskega razmerja. V tem primeru pa po našem mnenju ne bi imeli opravka s delovnim razmerjem, kakor ga opredeljuje ZDR v 3. členu. Najsi gre za delovna razmerja v delovnih organizacijah ali pa za delovno razmerje s privatnim delodajalcom, vedno se pravice in dolžnosti iz delovnega razmerja nanašajo na delavce, ki osebno in stalno opravljajo delo kot svoj redni in glavni poklic, na določenem delovnem mestu, v rednem delovnem času, s pravico do osebnega dohodka oz. do plače po višini delu. Delovno razmerje z vseni temi elementi ne more biti akcesorij stanovanjske pogodbe; ker bi v tem primeru po našemu mnenju *accessorium sequitur principale* morale biti odvisne od usode stanovanjske pogodbe. To pa ni mogoče, ker delovno razmerje lahko preneha samo na način, ki ga določa zakon. S prenehanjem stanovanjske pogodbe ne bi moglo avtomatično prenehati tudi delovno razmerje. Pravice, ki jih imajo delavci iz delovnega razmerja po ustavi in zakonih ni mogoče omejevati niti s akti delovne organizacije in tudi ne s kolektivno pogodbo ali sporazumom med delavcem in organizacijo in sate tudi ne s eventualno stanovanjsko pogodbo.

Delovno razmerje ne more biti akcesorij stanovanjske pogodbe, pač pa bi akcesorij stanovanjske pogodbe lahko bilo določeno opravljanje dela, katero se ne smatra za delovno razmerje. Ta problem pa presega okvir obravnavane teme, ki se ukvarja le s stanovanjskimi razmerji oseb v delovnem razmerju.

Proučiti je torej treba le vprašanje, ali lahko stanovanjske pogodbe nosilca stanovanjske pravice, ki je dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje ali zaradi svoje služ-

bane funkcije, smatrao za akcesorij delovnega razmerja.

Delovno razmerje se sklene s sporazumom med delavcem in gospodarsko organizacijo (151. čl. ZDR)<sup>1</sup>. V privatnem sektorju pa delovno razmerje nastane s delovno pogodbo med delavcem in delodajalcem. Ker je tudi za nastanek stanovanjske pravice potrebna pogodba, bomo obravnavali najprej vprašanje, ali je stanovanjska pogodba lahko akcesorij delovnega razmerja katero nastane s delovno pogodbo.

Stanovanjska pogodba se lahko odpove samo iz razlogov, ki so takrativno naštetih v zakonu. Zaradi prenehanja delovne pogodbe, na katero bi bila vezana stanovanjska pogodba, stanovanjska pravica avtomatično ne preneha. Prenehanje delovnega razmerja je samo razlog, zaradi katerega se stanovanjska pogodba lahko odpove in tudi to le, če je delovno razmerje prenehalo po volji ali krivdi delavca, in če je delavec v stanovanju, ki ga je dobil glede na delovno razmerje stanoval manj kot 10 let ali krajši dogovorjeni čas ter če ni delovno razmerje prenehalo s smrtjo ali upokojitvijo. Možnost odpovedi stanovanjske pogodbe zaradi prenehanja delovnega razmerja sicer obstaja, toda to ni avtomatično, s katerim bi morala po pravilu *accessorium sequit principali* akcesorna pogodba biti odvisna od glavne. Stanovanjska pogodba v naših prava ne more biti akcesorij delovne pogodbe.

Vendar delovna zakonodaja v nekaterih primerih predpisuje, da se mora delavec ob prenehanju delovnega razmerja iz stanovanja izseliti. Tako določbe vsebuječa n.pr. republiška

1. Diskusionalni material za pripravo novog zakona o radnim odnosima: "III Zasnivanje radnog odnosa i uključivanje u radnu zajednicu, 3) Radni odnos zasniva radna zajednica sa radnikom plemenita sporazumom između radnika i radne organizacije."

zakona o delovnih razmerjih kmetijskih delavcev v zasebnih kmetijskih gospodarstvih in o delovnih razmerjih gospodinjiskih pomočnic. V tem primeru je stanovanje akcesorij delovne pogodbe, saj se dogovori z delovno pogodbo samo kot prejemek v naravi in v tem primeru tudi preneha istočasno z delovno pogodbo. Kmetijski delavec oz. gospodinjiska pomočnica pa nista nosilca stanovanjske pravice po ZStR in ne uživata stanovanjskega varstva. Stanovanje oz. uporaba stanovanjskega prostora kot dejatev v naravi je torej lahko akcesorij delovne pogodbe, pač pa v tem primeru to ni stanovanjska pravica po ZStR.<sup>1</sup> Da je v tem primeru stanovanje resnično dejatev v naravi, je razvidno že iz citiranih republiških zakonov, ki izrecno določata, da se stanovanje, hrana itd. snabrejo za plačilo v naravi in tudi predpisujeta, da je treba v delovni pogodbi določiti skupni znesek plače ter koliko od tega odpade na plačilo v denarju in koliko snabavrednost prejemkov v naravi. V času dopusta delodajalec v gotovini plača dejatve, ki bi jih sicer dal v naravi. V zvezi s tem naj omenimo, da tudi zakon o proračunskem prispevku iz osebnega dohodka delavcev<sup>2</sup> šteje za osebni dohodek prav tako tudi prejemke v naravi iz naslova delovnega razmerja.

V podobnem položaju kot gospodinjiske pomočnice in kmetijski delavci pri zasebnih delodajalcih so tudi hišniki. Zakon o hišniku izrecno določa, da če se da hišniku stanovanje, ki je v hiši namenjeno za hišnika, je treba to določiti v delovni pogodbi. Delovno razmerje hišnika nauredi nastane z delovno pogodbo. ZStR in zakon o hišnikih, oba določata, da ko hišniku prene-

1. Rozman, op.cit.str.397 in 405

2. Zakon o proračunskem prispevku iz osebnega dohodka delavcev, Ur.l.PLRJ, 52/58, 47/59, 27/60, 44/60, 9/61, 52/61, 5/62; 15.61.,3.odst.



ha delovno razmerje, se morajo on in tisti, ki skupaj s njim stanujejo, iz stanovanja izseliti. Stanovanjske pogodbe torej ni treba odpovedovati, ker stanovanjska pravica preneha avtomatično s prenehanjem delovnega razmerja. Hišniku po zakonu ob izselitvi tudi ni treba prestrbeti drugih prostorov<sup>1</sup>, razen če delovno razmerje preneha zaradi upokojitve ali smrti, ali če je tako določeno s predpisi občinske skupščine. Čeprav je v delovni pogodbi določeno, da se hišniku dodeli stanovanje, izhaja iz ZStR, da se tudi za to stanovanje sklene stanovanjska pogodba. Delovno razmerje in stanovanjska pravica sta urejena s dvema različnima pogodbama, vendar smo mnenja, da je hišniško stanovanje kljub temu treba smatrati za akcesorij delovnega razmerja. Usoda stanovanjske pogodbe je namreč v popolni odvisnosti od delovne pogodbe, saj stanovanjska pravica preneha ne glede na takratno naštetih razloge v ZStR s smisla prenehanjem delovne pogodbe.

Hišniško stanovanje je v našem pozitivnem pravu torej edini primer, da je stanovanje oz. stanovanjska pravica, kakor jo uraja ZStR, akcesorij delovnega razmerja.

1. Gigoj dr. Stojan, Poslovne in neposlovne obveznosti, op.cit. str.156

## 29. Stanovanje in delovne razmerje kot dve različni vesi med delavca in delovno organizacijo

Stanovanjska pravica za stanovanjsko, ki je dodeljena glede na delovno razmerje ali službeno funkcijo, se pridobi s stanovanjsko pogodbo. Delovno in stanovanjsko razmerje nosilca stanovanjske pravice nastaneta s dvema različnima pravnima aktoza, ki pa veljata isto pravnemu subjektu. Kot smo že ugotovili, je med tema pravnima razmerjema določena povezovalna.

Funkcijsko stanovanje je za opravljanje službene funkcije običajno najino potrebno. Pri teh stanovanjih je dejanska funkcionalna vez med stanovanjem in delovnim razmerjem najtesnejša. Ravno se vpliv delovnega razmerja na stanovanjsko pravico nosilca kaže v tem, da je v primeru prenehanja delovnega razmerja tako stanovanje mogoče odpovedati in to ne glede na to, se-kaj je delovno razmerje prenehalo. Stanovanjska pravica ob prenehanju delovnega razmerja sama po sebi ne preneha, ampak je treba stanovanjsko pogodbo sodno odpovedati. Stanodajalca je dano, da sam odloči, ali bo stanovanjsko pogodbo odpovedal ali ne. V tem primeru stanovanje ne more biti accessorij delovnega razmerja. Odvisnost stanovanjske pravice od delovnega razmerja temelji na izrecni določbi zakona, katere predstavlja izjema od načela trajnosti stanovanjske pravice.

Če bi podoben režim veljal tudi za stanovanjsko, ki jih dobijo delavci glede na svoje delovne razmerje po 134. čl. ZSTZ. Funkcionalna in pravna vez med delovnim in stanovanjskim razmerjem je v tem primeru rahlejša kot pri funkcijskih stanovanjih. Narava dela zahteva, da se v funkcijsko stanovanje delavec vseli normalno istočasno kot same opravlja svoje službene funkcije.

levoa stanovanjske pogodbe odpovedati, oz. mu ga lahko odpove, kajti stanovanjska pogodba lahko preneha le v tistih primerih, in na tak način kot to določa zakon.

Če na kratko povzimo gornje ugotovitve vidimo, da stanovanjska pogodba glede funkcijjskih stanovanj in stanovanj, dodeljenih glede na delovno razmerje po 134. čl. ZStR ne moremo sestrtati na sukcesorij delovnega razmerja. Vpliv prenehanja delovnega razmerja na stanovanjske pravice je izredno določen v zakonu in pononi izjemo od načela trajnosti stanovanjske pravice, ker to zahteva sedanja stanovanjska situacija.

### 30. Reševanje sporov iz stanovanjskih razmerij pri organih delovne organizacije

Spori, ki nastanejo pri dodeljevanju stanovanj delavcem se rešujejo v okviru delovne organizacije same. Pristojni organ delovne organizacije izdaja odločbe o dodelitvi stanovanja na temelju pravilnika o razdeljevanju stanovanj. Vsaka taka odločba mora biti objavljena, tako, da se lahko z njo seznanijo vsi člani delovnega kolektiva stanodajalca. Če odločba ni v skladu s veljavnim pravilnikom o dodeljevanju stanovanj, lahko vsaka oseba, ki bi po tem pravilniku lahko dobila stanovanje, vloži ugovor na delavski svet oz. drug najvišji organ stanodajalca, ki je predpisal pravilnik (51. čl. ZStR). Isto načelo velja tudi pri dodeljevanju funkcijjskih stanovanj. Zoper odločbe o oddaji teh stanovanj je dovoljen ugovor na prvi višji organ od organa, ki je izdal odločbo. (59. čl. ZStR). Zoper odločbo o ugovoru niti v primeru stanovanj, dodeljenih glede na delovno razmerje niti v primeru funkcijjskih stanovanj, ni mogoč niti upravni niti sod-

ni postopek (4. odst. 51. čl. in 3. odst. 59. čl. ZStR). Pri dodeljevanju stanovanj delavcem je torej zagotovljena pravica do pritožbe, toda o pritožbi odloča organ delovne organizacije. Ves postopek v zvezi s ugovorom zoper odločbo o oddaji stanovanja se opravi v delovni organizaciji sami. Stanovanjski fond spada med sredstva skupne porabe in po načelih samoupravljanja v delovni organizaciji delovni ljudje odločajo o rabi teh sredstev in o razpolaganju s njimi ter jih gospodarske sotrno uporabljajo, da se doseže čim večji učinek za delovno organizacijo in družbeno skupnost.<sup>1</sup> Dejstvo, da o razdeljevanju stanovanj delavcem delovne organizacije odločijo delovni ljudje v tej organizaciji sami, je izraz ustavnega načela samoupravljanja delovnih ljudi v delovni organizaciji.

Če je stanodajalec občina, je postopek pri dodeljevanju stanovanj v bistvu isti. Zoper odločbo, s katero stanovanjski organ občine odda stanovanje ali zavrne zahtevo za stanovanje, je dovoljena pritožba na komisijo, ki jo imenuje pristojni občinski organ. Odločba o pritožbi je dokončna.

Delovna organizacija kot stanodajalec je pri dodeljevanju stanovanj prav tako neodvisna kot občina. Vezana je le na svoj pravilnik o dodeljevanju stanovanj, s katerim določi svoje stanovanjske politike. Pri odpovedovanju stanovanjske pogodbe pa ima še večje pravice kot občina, kajti poleg splošnih razlogov za odpoved stanovanjske pogodbe lahko odpove stanovanjske pogodbe tudi iz razlogov 134., 135. in 138. čl. ZStR.

Prav zaradi te samostojnosti investitorja je pravilnik o razdeljevanju stanovanj v delovnih organizacijah še posebno pomemben ker se v njem določijo temeljna načela stanovanjske politike, katero izvaja določena delovna organizacija.

### 31. Reševanje sporov iz stanovanjskih razmerij pri upravnih organih

O razdeljevanju stanovanj na osnovi pravilnika odloča delovna organizacija samostojno. Upravni organi pri tem ne smejo posegati v njeno pravico razpolaganja s stanovanji. Edini primer, kjer odločitev upravnega organa lahko, čeprav posredno, omeji razpolagalno pravico delovne organizacije, je odločanje občinske arbitražne komisije v primeru razveze zakona, če se prejšnja zakonca, ki sta skupna nosilca stanovanjske pravice, ne sproti sporazumeti o tem, kdo od njiju naj ostane nosilec stanovanjske pravice. Te zadeve so bile namenene dane v pristojnost arbitražnih komisij, ker je v razmerjih med zakonci veliko socialnih elementov.<sup>1</sup>

Glede na določbe 53. in 54. čl. ZStR ter sodno prakso, ima na funkcijskih stanovanjih, hišniških stanovanjih in stanovanjih, ki so bila dodeljena glede na delovno razmerje stanovanjsko pravico samo eden od zakoncev in to tisti, kateremu je bilo stanovanje s določbe stanodajalca izrecno dodeljeno. Vendar je možno, da sta tudi na stanovanja, ki je bilo dodeljeno glede na delovno razmerje obojima zakonca nosilca stanovanjske pravice. Možno je namreč, da sta obojima zakonca v delovnem razmerju s isto delovno organizacijo in da se jima stanovanje dodeli glede na delovno razmerje obeh. V tem primeru je občinska arbitražna komisija tista, ki odloči, kdo od njiju naj bo bodoči nosilec stanovanjske pravice. Če se o tem sama ne sproti sporazumeti. Občinska

1. Juhart dr. Jožef: Civilno procesno pravo FRSJ, Ljubljana, 1961, str. 579: "Arbitražne komisije so upravni organi. Zadeve, ki so jim dane v odločanje s formalno organizacijske strani, niso civilne, ampak upravne zadeve. Z materialno funkcionalnega stališča pa so to civilne zadeve, le da niso odkazane v sodno pristojnost."

arbitražna komisija pri odločanju o tem vprašanju upošteva potrebe obeh prejšnjih zakoncev, njunih otrok in drugih oseb, ki skupaj z njima stanujejo, razloge, zaradi katerih je bil zakon razvesen in druge okoliščine primera. Ta komisija lahko odloči, da ostane nosilec stanovanjske pravice tisti od zakoncev, katerega delovno mesto je za delovno organizacijo manj pomembno. Taka odločitev lahko negativno vpliva na interese delovne organizacije, vendar delovna organizacija razpolagašno pravico na stanovanju še vedno obdrži, le da je prej eno stanovanje pomenilo rešen stanovanjski problem za dva njena delavca, zdaj pa le za enega.

Soper odločbe občinske arbitražne komisije je dovoljena pritožba na okrajno arbitražno komisijo, odločba okrajne arbitražne komisije pa je dokončna in soper nje ni mogoč upravni spor.

Odločanje po 28. čl. ZStR lahko povzroči tudi to, da delovna organizacija popolnoma izgubi razpolagašno pravico na stanovanju, katerega je dodelila po 1. odst. 15. čl. ZStR. Sodna praksa sicer smatra, da je nosilec stanovanjske pravice na takem stanovanju samo eden od zakoncev in tukaj občinska arbitražna komisija ne bi smela o čem odločati, kajti ZStR pravi, da občinska arbitražna komisija odloča, kdo od prejšnjih zakoncev, ki sta skupna nosilca stanovanjske pravice, naj ostane v stanovanju, če se o tem sama ne moreta sporazumeti. Vendar v praksi arbitražne komisije občine oz. okraja odločajo tudi o vprašanju, kdo od prejšnjih zakoncev bo ostal v stanovanju, ki je bilo dodeljeno glede na delovno razmerje enega od njiju. Praksa občinskih arbitražnih komisij stoji namreč na stališču, da sta tudi v primerih, ko je bilo stanovanje dodeljeno po 15. čl. ZStR nosilca stanovanjske pravice oba zakonca. Sodna praksa in praksa arbitražnih komisij sta prišli do različnih zaključkov v istem vprašanju.

Do različnih stališč sodne in upravne prakse je prišlo zaradi različne interpretacije določb ZStR. 27.šl., 2.odst. tega zakona pravi, da sta zakonca, ki živita v skupnem gospodinjstvu, oba nosilca stanovanjske pravice, čeprav je sklenil stanovanjsko pogodbo le eden od njiju, razen če sta se drugače dogovorila ali če je v tem zakonu drugače določeno. V skladu s citirano določbo je ZStR v 53. in 54.šl. nadalje določil, da za funkcijska stanovanja in stanovanja hišnikov ne velja določba 2.odst.27.šl. To se pravi, da je na teh stanovanjih nosilec stanovanjske pravice le tisti od zakoncev, ki je sklenil stanovanjsko pogodbo in da v teh primerih ne more priti do odločanja občinske arbitražne komisije o tem, kateri zakonec bo ostal v stanovanju, če se zakon razveže. Glede funkcijskih in hišniških stanovanj je položaj jasen. Pač pa zakon ne vsebuje analognih določb glede stanovanj, ki so bila dana glede na delovno razmerje v skladu s 134.šl.ZStR. Praksino v zakonu sta uprava in sodna praksa izpolnili na različne načine.

Vrhovno sodišče SRS je zavzelo stališče<sup>1</sup>, da 27.šl. ZStR ureja pridobitev stanovanjske pravice v hišah, ki se upravljajo po določbah 6.šl. tega zakona, 134.šl. (pred novelo 140.šl.) pa ureja pridobitev stanovanjske pravice v hišah, ki jih je zgradil stanodajalec iz lastnih sredstev za svoje delavce in jia stanovanja dodeljuje glede na delovno razmerje. 134. in 138.šl. ZStR osvajata tedaj 27.šl. tega zakona in sta proti njemu kot splošni določbi - specialni določbi glede na pridobitev stanovanjske pravice na temelju delovnega razmerja. Enako vsebuje tudi 53.šl. zakona specialne določbe za tak navedene primere.

1. Poročilo o sodni praksi VS LRS od 1.7. - 31.12.1960, Civilno pravo, št.22, str.31

Določbe 2. odst., 27. čl. niso uporabne za stanovanjska razserja navedena v 13<sup>a</sup>. in 13<sup>b</sup>. čl. ZStR.

Praksa upravnih organov je ubrala drugo pot. Ker za ta stanovanja v zakonu ni analogne določbe kot za funkcijska stanovanja, se je argumentus a contrario postavila na stališče, da sta na stanovanjih, dodeljenih po 13<sup>a</sup>. čl. ZStR nosilca stanovanjske pravice oba zakonca, čeprav je stanovanjsko pogodbo sklenil le eden od njiju. Arbitražne komisije sstrajo 27. čl. ZStR za temeljno določilo, ki ne velja le v primerih, ko zakon to izrecno določa.<sup>1</sup>

Za delovne organizacije ima razlika med sodno in upravno prakso naslednje posledice: Če preneha delovna razserje po njegovi volji ali krivdi tistemu od zakoncev, ki je sklenil stanovanjsko pogodbo, mu delovna organizacija stanovanjsko pogodbo lahko odpove. Vsa družina se mora v določenem roku izseliti iz stanovanja v najmanjše prostore. Delovna organizacija ima pravico s tem stanovanjem ponovno razpolagati v skladu s določbami svojega pravilnika o razdeljevanju stanovanj.

Če pa se zakon nosilec stanovanjske pravice, ki je dobil stanovanje glede na delovno razserje razveče, lahko občinska arbitražna komisija odloči, da ostane v stanovanju drugi zakonec, ki ni sklenil stanovanjske pogodbe in ni v nikakršnem razserju s delovno organizacije, ki je stanovanje dodelila njegovemu bivšemu zakoncu. Ta zakonec se mora iz stanovanja izseliti ko se mu negotovljeni najpotrebnejši prostori. Za delovno organizacije to pomeni, da je eden od članov kolektiva spet v težen stanovanjskem položaju in spet postane prosilec za stanovanje. Istočasno pa je ta delovna organizacija popolnoma izgubila pra-

1. Odločbe arbitražne komisije Skupščine okraja Ljubljane, št. 35-114-164-5 z dne 13.7.1964 in št. 35-1/64-5 z dne 21.2.1964



vico razpolaganja s stanovanjem, katerega je občinska arbitražna komisija dodelila bivšemu zakoncu člana njenega delovnega kolektiva.

Prisli smo do nekoliko nenavadnega položaja, da oseba, katere zakončki drug je dobil stanovanje glede na svoje delovno razmerje po smenju sodne prakse ni skupni nosilec stanovanjske pravice na tem stanovanju. Če pa se zakonska zveza razveže, lahko, kot se je izkazalo v praksi, občinska arbitražna komisija odloči, da postane ta bivši zakonec celo edini nosilec stanovanjske pravice na spornem stanovanju.

Sodstvo in uprava isti zakon različno tolmačita, kar je po našem mnenju primer, ki bi ga morale obravnavati ustavno sodišče.

### 32. Reševanje sporov iz stanovanjskih razmerij povezanih s delovnim razmerjem pred sodišči

ZPP predvideva poseben postopek za reševanje sporov iz delovnih razmerij, ZSKR pa je uvedel novo vrsto mandatsnega postopka za reševanje sporov v vprašanjih, katere ureja ta zakon.<sup>1</sup>

Po ZPP je delovni spor samo tisti spor, ki se začne na tožbo delavca soper njegovega sopogodbenika, najsi bo to gospodarska organizacija ali pa zasebna fizična ali pravna oseba.<sup>2</sup> Iz tega sledi, da se spori iz stanovanjskih razmerij, povezanih s delovnim razmerjem norealno ne bodo reševali po postopku, ki

1. Juhart, op.cit.str.534

2. Zakon o pravdnem postopku s pojasnili, Juhart dr. Hoče, Ljubljana, 1963, str.461

je predviden za delovne spore. To bi bilo možno le v primerih, kjer se smatra stanovanje za akcesorij delovnega razmerja. V drugih primerih, in ti bodo v večini, kjer delovno in stanovanjsko razmerje sed' istina strankama obstojita vzporedno drug poleg drugega, pa bosta delavec in delovna organizacija zaradi stanovanja v sporu kot nosilec stanovanjske pravice in stanodajalec, ne pa zaradi medsebojnih pravic in dolžnosti iz delovnega razmerja kot takega.

Procesne določbe, ki jih vsebuje ZStR, se nanašajo na občinske in okrajne arbitralne komisije, ki sta upravna organa in katerih delo je bilo opisano v prejšnji točki, dalje na odpoved stanovanjske pogodbe nosilca stanovanjske pravice ter na odpoved podstanovalske pogodbe.

Še obravnavano teme so najnižinivajše določbe o odpovedi stanovanjske pogodbe. Odpoved se po splošnih načelih lahko poda ustno ali pisano,<sup>1</sup> ZStR pa za odpoved stanovanjske pogodbe predpisuje posebno kvalificirano obliko, to je tožbo, ki se vloži pri okrajnem sodišču (139. čl. ZStR). Za določba kaže posebno skrb stanodajalca, da bi bila ob odpovedi stanovanja zakonitost varovana v največji možni meri. Odpovedovalec odpove stanovanjsko pogodbo nosilca stanovanjske pravice tako, da vloži soper njega tožbo za ispraznitev, v tožbi pa obena odpoveduje pogodbo. Po 134. in 135. čl. ZStR odpove stanovanjsko pogodbo stanodajalec (136. čl., 1. odst. ZStR). Zahtevak za ispraznitev se odpira na dejstvo, da je stanovanjska pravica toženca prenehala zaradi odpovedi, ki je injavljena v sami tožbi. Tožba obsega dva pravna akta: materialno pravni posel odpovedi in procesno dejanje vložitve tožbe s katero se uveljavlja ispraznitveni zahtevak...

Obraznava se oseji na vprašanje, ali je podan zakoniti odgovorni razlog.<sup>1</sup>

Sodbe, s katero se ugodi odgovori stanovanjske pogodbe ni mogoče prisilno izvršiti, dokler ne preteče rok, ki ga sodišče določi za prostovoljno izvršitev sodbe; ta rok ne sme biti krajši kot 15 dni in ne daljši od 30 dni, računano od dneva, ko je nosilcu stanovanjske pravice vročena sodba. (140.šl., 1. odst.)

Kadar je v tem zakonu določeno, da je treba nosilcu stanovanjske pravice, ki se seli iz stanovanja, prekrbeti najpotrebnejše prostore, jih mora prekrbeti pristni izvršitveni odgovodovalec stanovanja, če tega ne more storiti, mu mora prekrbeti najpotrebnejše prostore organ občinskega ljudskega odbora (140.šl., 3. odst.). Dolžnost prekrbeti nosilcu stanovanjske pravice, ki se na odgovoduje stanovanjska pogodba po 1. odst. 134.šl., je predpisana v 3. odst. istega člena. Za najpotrebnejše prostore se štejejo prostori, ki varujejo stanovalce pred elementarnimi neugodami in njihovo pohištvo pred okvarami.

Zakon o stanovanjskih razmerjih tudi določa, da veljajo spori po tožbah za odpoved stanovanjske pogodbe za najne. Stanovanje je dan temeljnih pogojev za življenje, zato zakon skrbi, da bi bili prizadeti občani glede stanovanja čim krajši čas v negotovosti.

1. Jahart, op.cit.str.580

## ZAKLJUČEK

Predmet teze je bila predvsem pravna analiza povezave med stanovanjskim in delovnim razmerjem. Zaradi tega je bila pri obravnavi uporabljena primerjalna metoda, ki se v družbenih vedah največ uporablja.<sup>1</sup> Po predhodni analizi heteronomnih predpisov, ki urejajo povezavo med stanovanjskim in delovnim razmerjem, smo s njimi primerjali ustrezne avtonomne predpise delovnih organizacij nato pa tudi predpise delovnih organizacij med seboj. Od aktov delovnih organizacij so za obravnavano temo najpomembnejši pravilniki o razdeljevanju stanovanj, deloma pa tudi statuti.

Analiza je pokazala, da so avtonomni predpisi delovnih organizacij v mnogočem dopolnili državne predpise, v mnogočem pa jim tudi nasprotujejo. Prišlo je do kolizije nora med heteronomnim in avtonomnim pravom. Menimo, da je ta problem, ki se je v obravnavani temi pojavil ob stanovanjskih pravilnikih delovnih organizacij, splošnejši, in da se podobna vprašanja pojavljajo tudi na drugih področjih, ki so urejena deloma z državnimi deloma s samoupravnimi predpisi. Čeprav je zakon določil ustavno sodišče kot tisti organ, ki naj odloča o skladnosti avtonomnih nora s heteronomnimi, bi morale biti odločanje ustavnega sodišča samo eno od sredstev, ki naj zagotovijo razvoj enotnega in skladnega sistema samoupravnih in državnih predpisov. Zelo važna vloga pripada tudi družbeno-političnim činiteljem, predvsem pa delovnim organizacijam, ki s svojim

1. Duverger Maurice: Metodi političke nauke. Metodi društvenih nauka, Beograd, 1962, str.164

normativnim delom in pozitivnimi rešitvami bistveno prispeva-  
 jo k razvoju samoupravljanja istočasno pa tudi k krepitvi enot-  
 nosti pravnega sistema in zakonitosti. To pa od delovnih orga-  
 nizacij zahteva ne samo spoštovanje državnih predpisov, ampak  
 tudi visoko pravno kulturo v najširšem pomenu besede. Le na ta  
 način bodo samoupravni predpisi resnično pozitivno vplivali na  
 razvoj delovnega prava in celotnega pravnega sistema v SFRJ.

Na področju stanovanj pa je analiza pokazala, da sta-  
 novanjska zakonodaja SFRJ pozna dva <sup>naj</sup>važnejša rešima stanovanj-  
 skega razmerja povezanega s delovnim razmerjem. To so funkcij-  
 ska stanovanja in stanovanja dodeljena glede na delovno razmer-  
 je po 134. čl. ZStR. Prvi način je zaradi narave opravljanja ne-  
 katerih del nujen, toda napredek tehnike potrebo po takih sta-  
 novanjih zmanjšuje. Drugi režim za opravljanje dela ni nujen  
 ampak praviloma koristen. Večino stanovanj, ki so vezana na  
 delovno razmerje pa predstavljajo prav ta stanovanja.

ZStR je v okviru svojih določb dal delovnim organiza-  
 cijam, ki dodeljujejo stanovanja svojim delavcem razmeroma ši-  
 rok okvir, v katerem delovne organizacije svobodno vodijo svo-  
 je stanovanjsko politiko. S stališča nadaljnjega razvijanja sa-  
 moupravljanja je to dejstvo pozitivno. V praksi pa se kaže, da  
 delovne organizacije na tem področju pogosto kršijo zakon. V  
 okviru zakona pa večina delovnih organizacij izvaja svoje sta-  
 novanjsko politiko tako, da bolj upošteva interese delovne or-  
 ganizacije kot celote kot pa posameznih delavcev. Ker dodelju-  
 jejo stanovanja tistim članom kolektiva, ki so za delo organi-  
 zacije najbolj potrebni, to pa so običajno vodilni kadri, to  
 ustvarja neenakost med delavci. Osebe s najvišjimi dohodki uži-  
 vajo še dodatno prednost še s tem, da dobijo stanovanje. Čeprav

za boljše stanovanje plačajo višje stanarino, vendarle imajo dejansko nekaj več kot ostali člani kolektiva, kajti ponudba stanovanj še ne zadovoljuje povpraševanja. Delovne organizacije kot delovne skupnosti enakopravnih članov, bi morale upoštevati dejstvo, da so stanovanja, ki jih dodeljujejo posameznim članom kolektiva ne le element produktivnosti ampak tudi element standarda delovnega človeka. Po drugi strani pa predstavlja dodeljevanje stanovanj delavcem s strani delovnih organizacij omejevanje svobodne izbire zaposlitve, delovnega mesta in kretanja v delovnem razmerju.

Pravno stanovanjska pravica ni akcesorij delovnega razmerja, ampak temelji medsebojni vpliv stanovanjskega in delovnega razmerja na določbah zakona.

Kljub nekaterim negativnim posledicam, ki jih ima direktno dodeljevanje stanovanj delavcem s strani delovnih organizacij, je njihova skrb za stanovanja delavcev tako pomembna, da bo še dolgo nujen element naše stanovanjske izgradnje. Vendar bi v bodočnosti predvsem delovne organizacije same morale paziti na to, da njihovi pravilniki o dodeljevanju stanovanj ne samo ne bi kršili zakona, ampak bi v polni meri upoštevali načela enakosti ljudi v delovnem razmerju in socialističnega humanizma.

## BIBLIOGRAFIJA

1. ARANDJELOVIĆ, dr. Svetislav T.: Društveno upravljanje stambenim zgradama, Beograd, Institut društvenih nauka, 1963
2. BAJIĆ, dr. Stojan: Delovnopравни zbornik, Ljubljana, 1940
3. BALIĆ, dr. Aleksandar: Osnovi radnog prava Jugoslavije, Beograd, 1953
4. BALIĆ, dr. Aleksandar: Osnovi radnog prava Jugoslavije, Beograd, 1961
5. BALIĆ, dr. Aleksandar: Prilog pitanja ugovora o radu i radnog odnosa u vezi sa pripremom propisa o radnim odnosima u privredi, Arhiv za pravne i društvene nauke, 1954, str.158
6. BALIĆ, dr. Aleksandar: Radni odnosi u teoriji i praksi, Beograd, Savremena administracija, 1962
7. BALIĆ, Milutin: Neka aktuelna pitanja životnog standarda i raspodjele, Socialna politika, 2/1964
8. BARLIĆ, Minka: Stanovnijska problematika s posebnim osirom na saskke delavce in delavke v tovarni "Latostroj", VŠSD, 1959
9. BAZALA, dr. Branko: Otkasi i iseljenja po Uredbi o upravljanju stambenim zgradama, Naša zakonitost, 1954, str.259
10. BAZALA, Fedor: Komentar sekona o stambenim odnosima, Propisi - komentari - praksa, Zagreb, 1959
11. BIF: Les coopératives d'habitation, N.S., n° 66, Genève, 1964
12. BIF: Les Conditions de Logement aux États-Unis, Etudes et Documents, Série G, Genève, 1925

13. BIT: European Housing Problems since the War, 1914-1923, Studies and Reports, Series G, N<sup>o</sup>1, Geneva, 1924
14. BIT: Le logement des travailleurs, Genève
  - 44.sess., rapport VIII (1), 1959
  - 44.sess., rapport VIII (2), 1960
  - 45.sess., rapport V (1), 1960
  - 45.sess., rapport V (2), 1961
15. BIT: Politique du logement. Normes de logement. Organisation et financement des habitations à bon marché. Rapport entre la construction d' habitations et le niveau général de l' emploi - Montreal, 1945
16. BJELIČIĆ, Svetlan: Stambena politika i naš društveno-ekonomski sisten, Naša stvarnost, 6/1963
17. BLAGOJEVIĆ, Borislav T.: Eksproprijacija, pravo na stan i stambena isgradnja, Anali pravnog fakulteta u Beogradu, okt.-dec./1961
18. BLAGOJEVIĆ, dr. Borislav T.: Gradjansko - pravni obligacioni ugovori, Beograd, 1947
19. BORDESSOULE, A. et GUILLEMAIN, P.: Les collectivités locales et les problèmes de l' urbanisme et du logement, Sirey, 1956
20. BRKIĆ, Milan: Opći akti radnih organizacija, Informator, 29.8.1964, št.1039
21. BRUN, A., GALLARD, H.: Droit du travail, Sirey, 1958
22. BUDISAVLJEVIĆ, Josip: Stvararsko pravo bračnih drugova, Odvjetnik, 1960, str.132
23. BULJAN, dr. Jakov: Održavanje stanbenog fonda i radnici kućnih saveta, Socijalna politika, 2/1962
24. CECA: lo<sup>no</sup> Rapport général sur l' activité de la Communauté, Luxembourg, 1962



25. GEE: Exposé sur l' évolution de la situation sociale dans la Communauté en 1959, juin 1960
26. GEE: Exposé sur l' évolution de la situation sociale dans la Communauté en 1960, avg.1961
27. CHOMBART DE LAUWE, Paul: Famille et habitation, I, Paris, 1959
28. CIGOJ, dr. Stojan: Obligacijsko pravo, Poslovne in neposlovne obveznosti, Ljubljana, 1962
29. CIGOJ, dr. Stojan: Obligacijsko pravo, Splošni del, Ljubljana, 1962
30. The DICTIONARY of English Law, London, 1959
31. DISKUSIJA o prednacrtu ustava socijalistiške Jugoslavije, Dragatina Stojković-str.128, Aleksander Luković-str.135, Arhiv za pravne i društvene nauke, 1-2/1963
32. DOLNIČAR, Matej: Prispevek k stanovanjskim vprašanjem, Pravniki, 1960, str.359
33. DJORDJEVIĆ, dr. Jovan: Ustavno pravo i politički sistem Jugoslavije, II. skraćeno izdanje, Savremena administracija, Beograd, 1962
34. DORNBERGER, dr. Gerhard: Die Rolle der socialistischen Hausgemeinschaften bei der Verwaltung des volkseigenen Wohnungsfonds, Staat und Recht, 11-12/1959
35. DURAND, Paul: Traité de droit du travail, Paris, Dalloz, 1950
36. DUVERGER, Maurice: Metodi političke nauke, Metodi društvenih nauka, Beograd, 29 Institut društvenih nauka, 1962
37. ENCYCLOPÉDIE Juridique: Répertoire de droit social et de travail, Paris, Dalloz, 1962
38. ENGELS, Friedrich: O stambenom pitanju, Marx-Engels, Izabrana djela, I, Kultura, Beograd, 1949

39. ENGELS, Friedrich: Položaj delavskega razreda v Angliji, Ljubljana, Cankarjeva založba, 1948
40. FATHY, Hassan: Les programmes communautaires de construction de logements ruraux, RIT, vol.85, št.1, 1962
41. FINČGAR, dr. Alojzij: Neopravičeno razširjevanje pravic hišnega lastnika in lastnika stanovanja, Pravniki, 12/1961
42. FINČGAR, dr. Alojzij: Osebnostne pravice, Zbornik znanstvenih razprav, XXVII, 1.1956
43. FINČGAR, dr. Alojzij: Pravica do stanovanja, Zbornik znanstvenih razprav, XXVI, 1.1956
44. FINČGAR, dr. Alojzij: Pravna osebnost stanovanjskih hiš v družbeni lastnini, Pravniki, 3-4/1961
45. FINČGAR, dr. Alojzij: Rodbinsko pravo, Ljubljana, 1957
46. GANS, dr. Andrija: Ganovi stvarnog prava, Beograd, 1959
47. GARAY Jean: Les ouvriers <sup>en</sup> grand déplacement dans les entreprises de travaux publics et de bâtiment, Droit social, 12/1963
48. GERŠKOVIC, dr. Leon: O osnovna institutima imovinskog prava, Arhiv za pravne i društvene nauke, 3-4/1954
49. GERŠKOVIC, dr. Leon: Osnovni pravni instituti u stanbenia odnosima, Nova administracija, 5/1956
50. GO SEDL Slovenije, Izvršni odbor, Sekretariat: Problematika stanovanj za sance, Tedenski informativni bilten, 10. januar 1964, št.1
51. GRUPČE, Ason: Nekoi teoretski i praktični pravni problemi od oblasti na stanbenite odnosi, Pravna misla, 1-2/1960
52. HAS, Zdenko: Ne "radni odnos" - več medjuzobni odnosi ravnopravnih proizvođača, Rad, 16/1953
53. HAS, Zdenko: Od najamnog rada do asocijacije proizvođača, Novi karakter radnog odnosa, Rad, 13-16/1954

54. HAS, Zdenko: Šta je u pitanju, suština ili termin, Rad, 20/1963
55. HAVEL, J.-E.: Habitat et logement, que sais - je?, N° 763, Paris, 1957
56. HOWENSTEIN, M. Jay: La place du logement dans le développement économique, RIT, vol.75, N°1, 1957
57. IIIĆ, Aleksandar: Organizacija za iznajmljivanje stanova, Socijalna politika, 12/1963
58. Les INSTITUTIONS sociales de la France, La documentation française, Paris, 1955
59. JERMAN, Lucijan, DOLINAR, Filip: Problematika rudarjev Rudnika Velenje, ki žive na podešeljju, VŠSD, 1964
60. JOVANOVIĆ, Slobodan V.: Izgradnja stanova kroz prizmu interesa sadašnje i budućih generacija, Naša stvarnost, 2/1962
61. JUHART, dr. Jože: Civilno procesno pravo FNR Jugoslavije, Ljubljana, 1961
62. JUHART, dr. Jože: Zakon o pravdnem postopku s pojasnili, Ljubljana, 1963
63. EDO bo nosilec stanovanjske pravice ? Nekaj informacij o članku v "Delu" s dne 6.dec.1963 "Članice kolektiva TAM protestirajo" (Piše Adolf Ferline), Skozi TAM, jan.1964, leto XII, št.1
64. KOSMATEJN, Silva: Prevoz delavcev na delo in s dela v "Cinkarni" Celje z vidika potreb in možnosti za lastno organizacijo prevozov, VŠSD, 1963
65. KRIVEC, F.: "Velike družine" v Velenju, Delo, 15.II.1964
66. KRIŽANIĆ, Zlatko: Drugi stan ili najmanji sastaj u slučajevima otkaza ugovora o korištenju stana zbog prestanka radnog ili službeničkog odnosa, Naša zakonitost, 1953, str.131

67. KYOVSEY, dr. Rudi: Delovno razmerje ali delovna pogodba, Pravniki, 11-12/1960
68. KYOVSEY, dr. Rudi: Učbenik delovnega prava in socialnega sodelovanja, I. knjiga, Delovno pravo, I. del, Splošni del, Ljubljana, 1961
69. LAKIČ, Sivojin: Potstanarski odnosi, Socijalna politika, 2/1960
70. LASSERRE, Georges: Le syndicalisme en France, La Cité du Droit, 1960-1961
71. LEPOSTROJ: Financiranje stanovanjske graditve, Ljubljana, marca 1963 (cikl.)
72. LEPOSTROJ: Kadrovska problematika, 1962
73. LOZA, Bogdan: Sklapanje i prestanek ugovora o korišćenju stana po uredbi o upravljanju stanbenih zgradaba, Narodna uprava, 9-10/1954
74. MARKOVIČ, Mona: Neki problemi stambene izgradnje i održavanja stanbenih zgrada, Socijalna politika, 4/1963
75. MATER et Registra: Nova pot, 1/1963
76. MICHEL, Andrée: Famille industrialisation logement, Paris, 1959
77. MIKLIČ, Rado: Delovna razmerja v razvoju delavskega samoupravljanja, Pravniki, 1960, str.443
78. MILOJEVIČ, Stojka: Stambene potrebe i stambena izgradnja, Socijalna politika, 9-10/1962
79. MIROVIČ, B.: Ustanova pasakupa i pravo na stan, Pravni život, 7-8/1958
80. MLAKAR, Vinko: Perspektive stanovanjske zidave v naslednjih sedmih letih v Sloveniji in v okraju Ljubljana, Javna uprava, 9-12/1963
81. MLAKAR, Vinko: Stanovanje - sodobni ekonomski in družbeni problem, Naši razgledi, 12/1962

82. MOLLER, R.: Arbeitnehmer und Betrieb, 1929
83. MOR i stanbeni problemi radnika, Socijalna politika, 6/1960
84. MURFORD, Lewis: Une conception nouvelle du logement ouvrier, RIF, vol.75, n° 2, febr.1957
85. MURIL, Jiri: The Sociological Approach in Planning Workers' Housing: the Experience of Czechoslovakia, IIR, vol.86, n° 6, dec.1962
86. NAŠA stanovanja - naš problem, "Bnjaklirac", I.VII,26.dec.1963, št.25
87. NIKIŠCH, A.: Arbeitsvertrag und Arbeitsverhältnis, 1941
88. OŠUPTEK pravilnika gospodarske organizacije o dodeljevanju in odpovedi stanovanj, Gospodarski vestnik - Svetovalec, št.34/1960
89. OZN - Socialna komisija:  
 Report of the Fifth Session, 5-15 dec.1949 (N/1568)  
 Report of the Seventh Session, 19.marc-13.apr.1951 (N/1982)  
 Report of the Eight Session, 12.-19.maj 1952 (N/2247)  
 Report of the Ninth Session, 4.-20.maj 1953 (N/2437)  
 Report of the Tenth Session, 2.-20.maj 1955 (N/2758)  
 Report of the Eleventh Session, 6.-20.maj 1957 (N/3008)
90. PRASLER, Amos J.: Constitutions of Nations, The Dunford Press Concord, N.H., 1950
91. PERIĆ, dr. Boško: Negatorska teorija o radnom odnosu, Sarajevo, 1955 (sep.)
92. PERIĆ, dr. Boško: Radno pravo FNRJ, Sarajevo, 1950
93. PITANJE usvajanja Preporuke MOR (115) o radničkim stanovima (ciklostirano, brez označbe letnice in kraja)
94. PLANIOL, RIPERT: Traité de droit civil français, Paris, 1962, t.6

95. POPOVIĆ, Božidar: Daljne usavršavanje stambenog sistema, Socijalna politika, 4/1962
96. POPOVIĆ, Božidar: Potstaniarski odnosi i izgradnja stanova sa sence, Socijalna politika, 4/1960
97. POROČILO o sodni praksi VS LRS, Civilno pravo  
 1.7. - 31.12.1960, sv. II/60  
 1.1. - 30.6.1961, sv. I/61  
 1.9. - 31.12.1962, sv. II/1962  
 1.1. - 31.7.1963, sv. I/1963
98. POROČILO o sodni praksi VS LRS, Upravni spori  
 1.1. - 30.4.1961  
 1.5. - 30.9.1961
99. POZNIĆ, dr. B.: Novi stambeni zakoni, Arhiv, 1959, str.273
100. PROBLEMI stambene privrede, Biblioteka Savrsne skupštine, sveska 2, Beograd, 1964
101. PRAVNI leksikon, Savrsena administracija, Beograd, 1964
102. PROGRAM in statut Zvene komunistov Jugoslavije, sprejet na VII. kongresu ZKJ
103. PURIĆ, Ljubomir: Naert uredbe o radnim odnosima ne odraha promene u našem društveno - ekonomskom sistemu, Rad, 18/55
104. PURIĆ, Ljubomir: Odnosi proizvođača i radnog kolektiva ili radni odnosi u privrednim organizacijama, Socijalna politika, 11-12/1953
105. RADIČANIN, Stanka: Akcije Ujedinjenih nacija u oblasti stambene izgradnje, Socijalna politika, 12/1960
106. RADIČANIN, Stanka: Medjunarodna organizacija rada i stambeni problemi radnika, Socijalna politika, 6/1960
107. RAJIĆ, Rajko: Usavršavanje sistema stambene izgradnje i stanovanja, Socijalna politika, 11/1963
108. RAVANIĆ, Borislav: Sporovi o otkazu, Glasnik, Advokatske komore za AP Vojvodina, 3/1955
109. ROSSIGNOL Guglielmo: Le logement populaire dans la législation italienne, International Review of Administrative Sciences, Vol.XXVI, No 1, 1960

110. BOUAST, André; DURAND, Paul: Précis de Droit du Travail, Paris, Dallos, 1963
111. ROZMAN, dr. Vilko: Specifične določbe v republiških zakonih o delovnih razmerjih, Pravniki, 1961, str.390
112. RUDDEN, Bernard: Soviet Housing Law, The International and Comparative Law quarterly, April, 1963
113. SAVATIER, René: Les métamorphoses du louage d' immeuble et les aspects économiques du droit au bail, Droit social, 4/1964
114. SAVEZNI sekretariat za rad: Diskusioni material za pripravo novog zakona o radnim odnosima, junij 1964
115. SHRA, A.D.: La situation des travailleurs du pétrole dans les régions isolées: logement et intégration communautaire, RIT, No 6/1963, Vol.88
116. SIEBERT, W.: Das Arbeitverhältnis in der Ordnung der nationalen Arbeit, 1935
117. SOSNOVY Timothy: The Soviet Housing Situation Today, Soviet Studies, Vol.XI., julij 1959, No 1
118. SPORČIČ, Vinko: Stanovanjske razmere v ZTP Ljubljana, VŠSD, Ljubljana, 1963
119. SPANOVANJSKI problem še vedno pereč, Zvezsar, 18.aprila 1964, št.16
120. ŠTEPIHAR, dr. Jurij: Civilno pravo, Osnutek splošnega dela obveznosti, Ljubljana, 1952
121. ŠUKLJE, dr. Vladimir: Prispevek k uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš, Jugoslovanska advokatura, 1/1954
122. ŠVENT, Vera: Vazročna povezava stanovanjskih razmer delavca in osebne intenzivnosti pri delu, VŠSD, 1960
123. TINIČ, dr. Nikola: Osnovi radnog prava, Zagreb, 1955

124. TORELLI, Albin: Stanovanjski spori, ki se obravnavajo s pravnim postopku, Pravnik, št.9-10/1963
125. TRIFUNOVIĆ, D.: Nekoliko problema o stambenoj oblasti, Socijalna politika, 7-8/1963
126. USRATH, Heins: La propriété du logement dans l'Europe de l'ouest, RIT, Vol.LXXI, No 2, febr.1955
127. VASILJEVIĆ, dr. Tihomir: Osnovna načela upravljanja stambenih zgradama, Narodni odbor, 1/1954
128. VIDAKOVIĆ, Slobodan: Izgradnja gradova, komunalni uređja-ji i struktura optnosti stambenih zgrada, Izdanje Stalne konferencije gradova Jugoslavije, Beograd, 1956
129. VIVIER, Gerard: Le logement accessoire au contrat de travail, Librairies techniques, Paris, 1953
130. VUKMANOVIĆ, Svetozar-Tempo: Isjednačiti uvjete za ste- canje i korištenje stana, Rad, 49/1963
131. WEBSTER'S Dictionary of Synonyms, First edition, Spring- field, Mass, USA, 1951
132. Z VARČEVANJEM do stanovanja, Litostroji, 6/1962
133. ŽALIK, Martin: Stanovanjska pravica in odgovor stanovanja, ki je svezano z delovnim razmerjem, Pravnik, 1-2/1960



## P R E D P I S I

## I. Svezni predpisi

1. Uredba o finančnih olajšavah za gradnjo novih, za dovršitev sačutih in za popravila poškodovanih stanovanjskih zgradb, Ur.l.FIRJ, 38/46
2. Odločba o dodelitvi sredstev za gradnjo delavskih stanovanj v l.1948 CO ESJ, Ur.l.FIRJ, 61/48
3. Uredba o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev, Ur.l.FIRJ, 25/51
4. Navodilo za izvajanje uredbe o zidanju stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev, Ur.l.FIRJ, 36/51
5. Odločba o pomoči države k stroškom za zidanje stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev v l.1951, Ur.l.FIRJ, 36/51
6. Odločba o pomoči države k stroškom za zidanje stanovanjskih hiš delavcev in uslužbencev v l.1952, Ur.l.FIRJ, 37/52
7. Uredba o svišanju najemnin za stanovanjske in poslovne prostore, Ur.l.FIRJ, 54/52
8. Uredba o upravljanju stanovanjskih hiš, 52/53; prečiščeno besedilo, Ur.l.FIRJ, 29/54
9. Uredba o izključni pravici oddajati stanovanja v katerih stanujejo delavci in uslužbenci posameznih državnih organov in savodov, Ur.l.FIRJ, 26/59, 13/60
10. Pravilnik o oddajanju stanovanj s katerimi razpolaga ZIS, Ur.l.FIRJ, 39/59
11. Zakon o stanovanjskih razmerjih (ZSR) prečiščeno besedilo, Ur.l.FIRJ, 17/62
12. Ustava FIRJ, Ur.l.FIRJ, 10/46

13. Ustavni zakon o temeljnih društvene in politične ureditve  
FIRJ in o svetskih organih oblasti, Ur.l.FIRJ, 3/1953
14. Ustava SFRJ, 7.aprila 1963
15. Uredba o ustanovitvi in prenehanju delovnih razserij, Ur.  
l.FIRJ, 84/1948
16. Zakon o delovnih razserjih (ZDR) prečiščeno besedilo, Ur.  
l.FIRJ, 17/61
17. Temeljni zakon o gospodarjenju z državnimi gospodarskimi  
podjetji in višjimi gospodarskimi združenji po delovnih  
kollektivih, Ur.l.FIRJ, 43/50
18. Zakon o proračunskem prispevku iz osebnega dohodka delavcev  
Ur.l.FIRJ 52/58, 47/59, 27/60, 44/60, 9/61, 52/61, 5/62
19. Zakon o pravdnem postopku, Ur.l.FIRJ 4/57, 52/61
20. Zakon o Ustavnem sodišču Jugoslavije, Ur.l.SFRJ, 52/63

## II. Republiški predpisi

21. Uredba o stanovanjih in poslovnih prostorih, Ur.l.LRS,  
8/45, 20/45
22. Uredba Ministrstva za socialno politiko o začasni ureditvi  
najemnin, Ur.l.LRS, 21/45
23. Zakon o stanovanjskih in poslovnih prostorih, prečiščeno  
besedilo, Ur.l.LRS, 52/45
24. Pravilnik za izvajanje zakona o stanovanjskih in poslovnih  
prostorih, Ur.l.LRS, 48/48
25. Zakon o delovnih razserjih gospodinjskih pomočnic in po-  
strešnic, Ur.l.LRS, 38/59
26. Zakon o hišnikih, Ur.l.LRS, 38/59
27. Zakon o delovnih razserjih kmetijskih delavcev v zasebnih  
kmetijskih gospodarstvih, Ur.l.LRS, 9/60

28. Uredba o brezplačnem stanovanju in kurivu učnega in vzgojnega osebja, Ur.l.LRS, 12/60
29. Zakon o Ustavnem sodišču Socialistične republike Slovenije, Ur.l.SRS, 59/63

### III. Predpisi predvojne Jugoslavije

30. Naredba Narodne vlade o pravici občin do posega po stanovanjih, 6.decembra 1918, Ur.l.St.19/1918, str.59
31. Naredba celokupne deželne vlade za Slovenijo o ustanovitvi državnega stanovanjskega urada, 30.septembra 1919, Ur.l.St.169/1919, str.621
32. Naredba celokupne deželne vlade za Slovenijo po ustanovitvi začasne stanovanjske komisije, 16.avgusta 1919, Ur.l. St. 135/1919, str.487
33. Uredba o pospeševanju produkcije novih stanovanj, ki velja za ozemlje kraljestva SHS razen za prejšnje ozemlje kraljevine Srbije in Črne gore, 19.julija 1920, Ur.l.St.91/1920, str.409
34. Uredba o stanovanjih in zakupih zgradb vobče za ozemlje stare kraljevine Srbije in Črne gore, 8.aprila 1921, Službene Novine, St.81/1921
35. Uredba o stanovanjih in najemih zgradb vobče na ozemlju kraljevine SHS, razen na prejšnjem ozemlju kraljevine Srbije in Črne gore, 21.maja 1921, Ur.l.St.77/1921, str.379
36. Zakon o stanovanjih, 30.decembra 1921, Ur.l.St.28/1922
37. Zakon o stanovanjih, 15.maja 1925, Ur.l.St.46/1925, str. 297
38. Zakon o stanovanjih, 27.aprila 1929, Ur.l.St.47/1929, str. 566
39. Uredba s katero se omejuje rabsvočeva pravica odpovedati najem stanovanj in poslovnih prostorov, 17.oktobra 1940, Sl.l. kraljevske bankse uprave dravske banovine, St.86/1940, str.899

40. Naredba celokupne delalne vlade za Slovenijo, s katero se ureja službeno razmerje hišnih ali gospodinjских poslov, 18.julija 1921, Delovnopравни sbornik
41. Pravilnik o higienskih in tehničnih varnostnih odredbah v podjetjih, 25.oktobra 1921, dodatek z dne 12.decembra 1924, Delovnopравни sbornik
42. Zakon o inspekciji dela, 10.decembra 1921, Delovnopравни sbornik
43. Zakon o obstitih, 5.noveembra 1931, Delovnopравни sbornik
44. Uredba o posočnem osebju v gostinskih obratih, 11.maja 1937, Delovnopравни sbornik
45. Uredba o službenem razmerju med vinogradnikom in viničarjem (viničarski red) 13.julija 1939, Delovnopравни sbornik
46. Odredba bana dravske banovine o minimalnih mesdah za ne-kvalificirane delavce, 31.julija 1937, Delovnopравни sbornik
47. Odredba bana dravske banovine o minimalnih mesdah za trgovske in ostale višje posočne osebe, 30.januarja 1940, Delovnopравни sbornik
48. Odredba bana dravske banovine o minimalnih mesdah v gostinskih podjetjih, 4.maja 1940, Delovnopравни sbornik

#### IV. Mednarodni predpisi

49. Constitution de l' Organisation internationale du Travail et Règlement de la Conference internationale du Travail, Genève, 1955 Edition
50. Declaration de Philadelphie, Le Code international du Travail, vol.I, Genève, 1954, str.21
51. OZN - Generalna skupščina  
Resolution 53 (I), 10.decembra 1946 (A/64/Add.1)  
Resolution 217 (III), 10.dec.1948 (A/610)-Spl.dekl.o prđiz pravicah človeka

Resolution 535 (VI) 2.februarja 1952 (A/2119)

Resolution 537 (VI) 2.februarja 1952 (A/2119)

52. GEN - Ekonomsko - socialni svet

Resolution No 279 (X) B, 17.februarja 1950 (E/1661)

Resolutions No 434 (XIV), I, 25., 28. in 29. julija 1952  
(E/2332)

Resolution No 496 (XVI), 31. julija 1953, (E/2508)

Resolution No 627 (XXII), 2. avgusta 1956 (E/2929)

Resolution No 664 (XIV), B, 1. avgusta 1957 (E/3048)

53. Priporočilo 115 o delavskih stanovanjih, 7. junija 1961,  
BIT Rapport V (II) 1961

54. Resolucije Komisij MOB, Code internationale du travail,  
Genève, 1954 in Bulletin officiel

55. Conférence régionale Européenne, Résolution concernant  
la construction de logements, Bulletin officiel, vol. XXXVIII  
No 2, 1955

56. Conférence régionale asiennne

Résolution concernant le logement - 1947, Le Code inter-  
national du travail II, str. 346

Résolution concernant les moyens à prévoir pour améliorer  
le bien - être des travailleurs des pays d'Asie - 1950,  
Le Code international du travail, vol. II, str. 348

Résolution concernant le logement ouvrier - 1953, Bulletin  
officiel, vol. XXXVI, No 4, 1953

57. Réunion régionale pour le Proche et Moyen-Orient, Résolu-  
tion concernant la politique économique destinée à pour-  
suivre dans le Proche et Moyen-Orient, Le Code internati-  
onal du travail, II, str. 342

58. Conférence du travail des Etats d'Amérique Membres de l'  
OIT, Résolution générale sur les coopératives, Bulletin  
officiel, vol. XXXIX, No 8, 1956

59. Recommendation sur le logement et le couchage (agriculture), 1921, BIT, Conventions et recommandations, Genève, 1949
60. Recommendation sur l' utilisation des loisirs, 1924, BIT, Conventions et recommandations, Genève, 1949
61. Recommendations sur la politique sociale dans les territoires dépendants, 1944, BIT, Conventions et recommandations, Genève, 1949
62. Convention sur la politique sociale (territoires non métropolitains), 1947, BIT, Conventions et recommandations, Genève, 1949

#### V. Predpisi delovnih organizacij

63. Ginkarna Celje: Pravilnik o oddajanju stanovanj, 16. decembra 1959
64. "Gradis" Ljubljana: Pravilnik o delitvi stanovanj gradbenega industrijskega podjetja "Gradis", 26.9.1959
65. "Jugotekstil" Ljubljana: Pravilnik o formiranju in uporabi sredstev za stanovanjsko gradnjo v podjetju, 23.12.1960
66. Titovi zavodi "Litostroj" Ljubljana: Pravilnik o razdeljevanju stanovanj, 16. oktobra 1959
67. "Metalna" Maribor: Statut podjetja, junij 1964
68. Rudnik lignita Velenje: Pravilnik o oddajanju stanovanj s katerimi razpolaga Rudnik lignita Velenje, 30.3.1961
69. Rudnik rjavega premoga Trbovlje-Hrastnik: Pravilnik o razdeljevanju in oddaji stanovanj v stanovanjskih zgradbah, ki jih je zgradil Rudnik rjavega premoga Trbovlje-Hrastnik, 22.9.1959
70. "TAM" Maribor: Pravilnik o oddajanju stanovanj, 21.4.1960
71. Tovarna celuloze in papirja Vevče-Medvode: Pravilnik o oddajanju stanovanj, 29.10.1963
72. Železarna Jesenice: Pravilnik o oddajanju stanovanj, 1.9.1959

# K A Z A L O

	str.	1
Uved		
I. poglavje: Temeljni pojmi	"	5
1. Stanovanje	"	5
2. Pravica do stanovanja v mednarodnem pravu	"	9
3. Stanovenjska pravica v SFRJ	"	15
4. Delovno razmerje v mednarodni pravni teoriji	"	21
5. Delovno razmerje v SFRJ	"	27
6. Delavsko stanovanje in stanovanje povezano z delovnim razmerjem	"	32
7. Funkcijsko stanovanje	"	39
8. Stanovanje, dodeljeno glede na delovno razmerje	"	43
9. Nastanitev delavcev in samska stanovanja	"	46
II. poglavje: Mednarodno urejanje vprašanja delavskih stanovanj	"	49
10. Vloga delodajalca na področju delavskih stanovanj	"	49
11. Vloga države	"	62
12. Vloga mednarodnih organizacij	"	73
13. Prizadevanja delavcev in sindikatov	"	82
III. poglavje: Razvoj jugoslovanske stanovenjske zakonodaje s posebnim osirom na delavska stanovanja	"	85
14. Delavska stanovanja v stari Jugoslaviji	"	85
15. Stanovenjska politika in stanovenjska zakonodaja do uredbe o družbenem upravljanju stanovenjskih hiš	"	94
16. Uredba o upravljanju stanovenjskih hiš	"	100
17. Pozitivna stanovenjska zakonodaja v SFRJ	"	104

IV. poglavje: Skrb delovnih organizacij za stanovanja delavcev	str.118
18. Pomen stanovanjskih razmerij za delovno organizacijo	" 118
19. Razni načini skrbi delovnih organizacij za stanovanja delavcev	" 125
20. Dodeljevanje stanovanj na temelju razpoložalne pravice delovnih organizacij	" 136
21. Stanovanja za samske delavce	" 150
V. poglavje: Vpliv delovnega razmerja na stanovanjsko razmerje	" 159
22. Posebne določbe, ki se nanašajo na delovno razmerje nosilca stanovanjske pravice	" 159
23. Vpliv povezave stanovanjske pravice in delovnega razmerja nosilca stanovanjske pravice na stanovanjsko razmerje njegovih družinskih članov	" 168
24. Vpliv prenehanja delovnega razmerja na stanovanjsko pravico	" 175
25. Stanovanje, vezano na delovno razmerje in svoboda izbiranja zaposlitve	" 190
VI. poglavje: Pravni problemi povezave stanovanjskega in delovnega razmerja ter reševanje sporov	" 195
26. Avtonomno in heteronomno delovno prave v SFRJ	" 195
27. Odnos med civilnim in delovnim pravom v SFRJ	" 200
28. Stanovanje kot akcesorij delovnega razmerja	" 202
29. Stanovanje in delovno razmerje kot dve različni vezi med delavcem in delovno organizacijo	" 208



30. Reševanje sporov iz stanovanjskih razmerij pred organi delovne organizacije	st.210
31. Reševanje sporov iz stanovanjskih razmerij pri upravnih organih	" 212
32. Reševanje sporov iz stanovanjskih razmerij povezanih s delovnim razmerjem pred sodišči	" 216
Zaključek	" 219
Bibliografija	" 222
Predpisi	" 232

COBISS 3842400

NARODNA IN UNIVERZITETNA  
KNJIŽNICA



00000439172

30. Resenja sporov in stanovateljskih  
delovne organizacije

31. Resenja sporov in stanovateljskih  
upravnih organov

32. Resenja sporov in stanovateljskih  
a delovna razmerja pred sodišči

Knjižnik

Bibliografija

Prejeto