

za izvajanje tega programa, in sicer tako, da samoupravne stanovanjske skupnosti kot članice banke ne bi bile v tolikšnem delu udeležene pri skupnem dohodku banke, ampak bi se najprej pokrili stroški tovrstnega poslovanja. Na ta način ne bi izvajali pritiska na povečanje cene m² stanovanjske površine, kar je že primer pri premostitvenem kreditiranju izvajalcev gradbenih del, ker je to potem vgrajeno v ceno. Zato kaže o tej dilemi v fazi javne razprave posebej razpravljati.

Medsebojne obveznosti in odgovornosti za opravljanje del

S tem sporazumom se vzpostavlja obojestranska odgovornost in obveznost za izvajanje tako opredeljenih nalog. Prav tako so podpisnice materialno in samoupravno odgovorne za izvajanje tega sporazuma. Pri tem je važno, da sta banka in delovna skupnost odgovorni za pravočasno in kvalitetno opravljanje teh poslov.

Način koordiniranja dela med stanovanjskimi skupnostmi in LB, SKB

Tako opredeljene naloge bodo zahtevale kontinuirano medsebojno sodelovanje organov samoupravljanja v stanovanjskih skupnostih in banki, kakor tudi tesno strokovno sodelovanje s strokovnimi službami Zavoda za izgradnjo Ljubljane ter drugimi udeleženci v procesu družbene usmerjene izgradnje, zato je obveznost banke in delovne skupnosti v tem smislu še posebej poudarjena.

Spremljanje izvajanja samoupravnega sporazuma in način urejanja medsebojnih odnosov

V osnutku predloženega sporazuma je predvidena posebna komisija za spremljanje izvajanja tega sporazuma, kakor tudi arbitražna komisija v primeru, da pride do sporov med samoupravnimi stanovanjskimi skupnostmi ter banko in njeno delovno skupnostjo. V okviru javne razprave bi bilo smotno razmisliti tudi o rešitvi, da bi to vlogo opravljal komisija za izvajanje in spremljanje samoupravnega sporazuma v odnosih med banko in delovno skupnostjo, oziroma ista arbitraža, ki se itak imenuje za vsak primer posebej. To bi bilo ustrezno tudi zaradi tega, ker so samoupravne stanovanjske skupnosti članice banke, kakor tudi vse organizacije združenega dela, ki so povezane v samoupravnih stanovanjskih skupnostih in imajo torej neposredni interes, da se uresničujejo zastavljeni cilji v okviru samoupravnih stanovanjskih skupnosti. S tem ne bi ustanavljali nepotrebnih dodatnih organov.

Prehodne in končne določbe

Ta sporazum naj bi veljal za nedoločen čas in ga je možno odpovedati v okviru enoletnega odpovednega roka s strani posamezne podpisnice.

Sestavil:
Ivan Nerad

Samoupravni sporazum o opravljanju strokovnih storitev pooblaščenega investitorja s področja stanovanjske graditve in prenove v Ljubljani

Gradivo smo obravnavali na 1. seji skupnega zasedanja obeh zborov z ločenim glasovanjem dne 28. 6. 1982. Zato vam novega gradiva ne prilagamo. Danes prilagamo stališča do odprtih vprašanj.

Obrazložitev

k predlogu samoupravnega sporazuma o opravljanju strokovnih storitev pooblaščenega investitorja s področja stanovanjske graditve in prenove v Ljubljani (Zavod za izgradnjo Ljubljane). S predlaganim amandmajem odbora za graditev se Zavod za izgradnjo Ljubljane strinja in ostane v predlaganem besedilu:

- 5. člen: k 6. točki 5. člena se doda 9. alineja:
- opravljal celoten finančni inženiring v zvezi z gradnjo objektov razen finančnega usposabljanja soinvestitorjev;
- v 24. členu se upošteva pripomba odbora za graditev in spremeni stavek: ... za odstop od samoupravnega sporazuma velja enoletni odpovedni rok. — Namesto »enoletni« se vstavi beseda »pogodbeni«.

Odgovor konferencama delegacij ISKRA IEZE in Litostroj

V osnutku samoupravnega sporazuma med ZIL in SSS je bila v 10. členu kot varianta načina obračunavanja plačila za opravljene storitve ZIL predložena tudi svobodna menjava dela.

Redakcijska komisija, ki jo je imenoval IO SSS Ljubljana in je bila pooblaščenca pripraviti dokončno besedilo predloga samoupravnega sporazuma, je iz 10. člena črtala varianto o svobodni menjavi dela iz naslednjih razlogov:

— inženiring nastopa s svojimi storitvami že v najzgodnejši fazi pridobivanja dokumentacije, in to: programskih osnov za ZN, zasnovalni projekti objektov, projektnih nalog, idejnih projektov, investicijskih programov, izbor tehnologije in drugih pripravljalnih delih,

— vsa navedena dela se izvajajo več let pred dejanskim pričetkom graditve soseske ali objekta in seveda morajo biti pripravljena prej, preden se vključijo soinvestitorji,

— stanovanjske skupnosti kot investitorji nimajo na razpolago namenskih sredstev za začasno pokrivanje teh stroškov in zato tudi ne morejo sklepiti pogodb o svobodni menjavi dela za ta pripravljalna dela,

— cene stanovanj so pod neposredno družbeno kontrolo in s tem so pod kontrolo tudi plačila storitev strokovnih služb,

— sankcije za povrnitev škode so zakonsko določene, dogovarjajo pa se s posameznimi pogodbami na podlagi določil 7. člena samoupravnega sporazuma.

Informacija o poteku samoupravnega organiziranja skupnosti stanovalcev

Uveljavljanje družbenoekonomskih samoupravnih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu izhaja iz načela, da je delavec ustvarjalec in gospodar nad celotnim dohodkom in družbenimi sredstvi; zato tudi oblikuje stanovanjsko politiko in odloča o zagotavljanju sredstev, namenjenih za njegovo celovito uresničevanje.

Po določilih novega zakona o stanovanjskem gospodarstvu je postala stanovanjska hiša oziroma skupnost stanovalcev v njej ena od temeljnih celic krajevne skupnosti. Po tem zakonu je skupnost stanovalcev postala pravna oseba in prevzema nase vse pravice in odgovornosti, ki zadevajo gospodarjenje in upravljanje s stanovanjsko hišo.

Gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (pa tudi s hišami, kjer je del stanovanj v družbeni, del pa v zasebni lasti) vzajemno gospodarijo stanovalci v skupnosti stanovalcev in njenih samoupravnih organih skupno z delavci, delovnimi ljudmi in občani v okviru stanovanjske skupnosti.

Z uveljavitvijo novega zakona je tako gospodarjenje in upravljanje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini prešlo s stanovanjske skupnosti na skupnost stanovalcev.

S 27. 1. letos bi morali stanovalci v skupnostih stanovalcev in hišah poslovati na novih osnovah, ki jih predpisuje zgoraj omenjeni zakon. Dejstvo je, da organiziranost tako ne poteka in to predvsem iz razloga, ker skupnosti stanovalcev niso v celoti konstituirane.

Čeprav z zamudo, je bilo storjeno vse, da se pripravijo ustrezni strokovni pripomočki, pa akcija kljub temu ne teče tako kot bi morala.

V novembru 1981 smo posredovali vsem KK SZDL in KS rokovnik ter obširno gradivo v zvezi s konstituiranjem skupnosti stanovalcev, prenosom upravljanja na hiše ter konstituiranju svetov stanovalcev pri KS. V zvezi s tem gradivom so KK SZDL organizirale sestanke s hišnimi sveti v decembru in januarju 1982, na katerih smo podali strokovno informacijo o organiziranju skupnosti stanovalcev po novem Zakonu o stanovanjskem gospodarstvu in smo se tudi dogovorili za roke ustanavljanja skupnosti stanovalcev in sprejema normativnih aktov. Ker rezultati niso bili zadovoljivi, smo spet v sodelovanju KK SZDL organizirali ponovno akcijo po KS. V večini KS so ti sestanki ponovljeni v marcu, aprilu in maju 1982.

Do sedaj je bilo posredovano hišnim svetom:

- Zakon o stanovanjskem gospodarstvu v februarju 1981.
- Priloga Občan — samoupravljanje stanovalcev, v juliju 1981.

— Gradivo v zvezi z ustanavljanjem skupnosti stanovalcev in prenosom gospodarjenja na skupnosti stanovalcev v decembru 1981 (v zvezi s tem gradivom so bili v decembru že omenjeni sestanki).

— Samoupravni sporazum o skupnih osnovah in merilih za uresničevanje svobodne menjave dela na področju izvajanja strokovnih nalog pri gospodarjenju, opis teh nalog, normative in cenik, v marcu 1982.

— Navodila za samoupravno organiziranje stanovalcev v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini v skupnosti stanovalcev z izvodom sklepa Statuta in Poslovnika v maju 1982.

— Dopis o podaljšanju roka za konstituiranje do 1. 9. 1982. Po vseh teh akcijah so dosednji rezultati naslednji: do 31. 8. 1982 je na območju občine Ljubljana-Siška registriranih 490 hišnih svetov, od tega se je do danes samoupravno organiziralo le 273 skupnosti stanovalcev. Razen teh imamo v Šiški še 110 objektov z manj kot 5 stanovanjskimi enotami.

Prav tako je nezadovoljivo nedosledno ustvarjanje pogojev (za nemoteno upravljanje in gospodarjenje) v tistih skupnostih

stanovalcev, ki so že konstituirane. Zlasti ne tam, kjer niso uredili medsebojnih pogodbenih odnosov, t.j. sklenili pogodb med skupnostjo stanovalcev in etažnimi lastniki.

Znano je, da je bilo področje razmerij z etažnimi lastniki v preteklih letih v Ljubljani povsem neurejeno. Kljub večkratnim poskusom stanovanjske skupnosti niso uspeli skleniti ustreznih pogodb z etažnimi lastniki, posledica česar so seveda tudi spori pri obračunavanju dejanskih stroškov gospodarjenja. Eden od vzrokov takšnega stanja je nedvomno bila tudi ne dovolj precizna zakonodaja. Novi zakon o stanovanjskem gospodarstvu pa je urejanje teh razmerij postavil na povsem nove temelje.

Bistveno je vsekakor, da se pogodbe sklepajo med skupnostjo stanovalcev in posameznim etažnim lastnikom, da se dogovori medsebojna razmera ter da se s pogodbo uredi način mesečnega akontiranja posameznih stroškov. Po izdaji (sredi leta 1981) komentarja k Zakonu o stanovanjskem gospodarstvu ter predvsem brošure »Samoupravljanje stanovalcev«, ki v prilogi vsebuje pravno verificiran osnutek »pogodbe o vzajemnih razmerjih pri gospodarjenju s stanovanjsko hišo«, je bilo možno pristopiti k akciji priprave teh pogodb tudi v Ljubljani. Tako je konec septembra oz. v začetku oktobra 1981 prišlo do soglasnega sklepa vseh stanovanjskih skupnosti, da se prične z akcijo, ne glede na to, da skupnosti stanovalcev takrat še niso bile konstituirane. V začetku leta so bili že natisnjeni obrazci pogodb ter pripravljeno in dostavljeno pojasnilo vsem etažnim lastnikom in skupnostim stanovalcev o namenu in vsebini pogodb. Stanovanjska skupnost in strokovna služba sta prevzeli obvezo, da organizirata sestanke s hišnimi sveti, kjer bi jih seznanili s potekom in namenom akcije. Ker pa so se ti sestanki nato razširili še na obravnavo preobrazbe hišne samouprave in prehoda na gospodarjenje s hišami ter ob tem terjali daljše priprave, se je akcija sklepanja pogodb nekoliko upočasnila.

Takoj po izvedenem informiranju hišnih svetov na teh seminarjih se je pričelo z izpisovanjem in osebnim vročanjem kompletov pogodb predsednikom hišnih svetov.

Ne glede na določene zamude, ki so v tej akciji nastale, pa sedanje stanje ni zadovoljivo. To najbolj ilustrira naslednji podatek: število etažno lastniških stanovanj 6.269 in število podpisanih pogodb 720.

Na podlagi zgoraj navedenega Odbor za gospodarjenje predlaga naslednje sklepe:

1. Odbor za gospodarjenje pooblasti strokovno službo Staninvest, TOZD TRS, da ta izvaja nujne naloge hišnega sveta v vseh hišah, kjer se niso do 31.8.1982 konstituirali skladno z Zakonom o stanovanjskem gospodarstvu (77. člen zakona).

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Šiška izda v ta namen ustrezen sklep za vsako hišo.

2. V hišah, kjer Staninvest izvaja nujne naloge hišnega sveta in so v hiši lastniška stanovanja, mora Staninvest, TOZD TRS takoj pričeti vlagati nepravdne postopke in si tako pridobiti sklepe sodišča, ki nadomeščajo sklenjene pogodbe med posameznim etažnim lastnikom in skupnostjo stanovalcev.

3. V hišah, kjer je hišna samoupravna organizirana in so samo nekateri etažni lastniki podpisali pogodbo s skupnostjo stanovalcev o vzajemnem vzdrževanju hiše, mora hišni svet za vsakega etažnega lastnika, ki ni sklenil pogodbe, izdati stanovanjski skupnosti pooblastilo za vložitev nepravdnega postopka in zastopanje pred sodiščem.

V primeru, da hišni svet pooblastila ne izda, mora stanovanjska skupnost prav tako izdati sklep o začasni upravi (77. člen), ker tak hišni svet ne izpolnjuje pogojev za nemoteno gospodarjenje s stanovanjsko hišo.

Odbor za gospodarjenje

**predlog:
1. 9. 1982**

Točkovanje stanovanj in poslovnih prostorov na območju SSS Ljubljana-Šiška

Osnova za pristopitev k izvedbi točkovanja stanovanj in poslovnih prostorov je določilo 92. člena Zakona o stanovanjskem gospodarstvu (Ur. list SRS št. 3/81) in v ta namen sprejeti sklep 3. seje Odbora za gospodarjenje mesta Ljubljane z dne 8. 7. 1982.

Na podlagi 94. člena omenjenega zakona je bil izdan Priročnik za ugotavljanje vrednosti stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov.

Merilo oz. novi sistem točkovanja stanovanj po metodi združenih kriterijev opušča dosednji način podrobnega vrednotenja stanovanj s številnimi sestavnimi deli stanovanja, vendar pa opravi to tako, da združuje vse elemente, ki sestavljajo stanovanje v štiri značilne skupine. Tri od teh skupin (**konstrukcije, instalacije, skupni prostori**) so ovrednotene s točkami in pomenijo osnovo za ugotovitev vrednosti stanovanja, od katere se izračuna stanarina. Četrta skupina (oprema) pa se samo evidentira na posebnem obrazcu.

Novi sistem točkovanja je poenostavljen do meje, ki je sprejemljiva s hujšepodoben udarjaj souklopnjs ez vlijwaf hišami in večidel razumljiv stanovalcem. Odpravljajo se nesporazmerja med posameznimi bistvenejšimi sestavnimi deli (elementi stanovanja), zmanjšujejo možnost subjektivnega vrednotenja elementov stanovanja zaradi njihovega zastarevanja in se hkrati omogoča sprotno realno vrednotenje vseh tistih bistvenih elementov stanovanja, ki so bili prenovljeni oziroma zamenjani.

K površini stanovanja se po novem točkovanju vključujejo vse uporabne površine, v skladu z JUS predpisi, kar bo prispevalo k realnejšemu vrednotenju stanovanj in resničnemu prikazu stanovanjskih površin.

Z izločitvijo opreme in sistema točkovanja kot enega od osnovnih kriterijev za ugotavljanje vrednosti stanovanja in združitve dosedanjega tekočega in investicijskega vzdrževanja v združevanje stanovanjskega objekta bodo dane tudi večje možnosti stanovalcem, da sami urejajo vsa vprašanja v zvezi z nabavo in vzdrževanjem opreme in da kot uporabniki in upravitelji skupnih delov stanovanjskega objekta naročajo popravilo, ne da bi bili pri tem vezani na poprejšnje ugotavljanje, za kakšno obliko vzdrževanja gre.

Na osnovi samo nekaj navedenih novosti, ki jih prinaša novi sistem točkovanja, lahko ugotovimo — da bodo stanarine za posamezna stanovanja določene na realnejših osnovah in bodo tako vsklajene z vrednostmi posameznih stanovanj v stanovanjskem fondu.

Ugotovljene vrednosti stanovanjskih hiš bodo služile tudi pri ugotavljanju izkazovanja in razporejanja rezultatov revalorizacije stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastni skladno s Pravilnikom o revalorizaciji (Ur. list SRS št. 15/81), ki je bil izdan na podlagi 102. člena Zakona o stanovanjskem gospodarstvu.

V stanovanjskem fondu bo možno ustvariti pravilno evidenco vseh podatkov. Za realizacijo točkovanja je potrebno:

1. Z DO Staninvest TOZD TRS skleniti pogodbo, v kateri je potrebno opredeliti ceno (skladno z varianto izvedbe), rok izvedbe, dela in naloge, ki so pri točkovanju potrebna, način plačila.

2. Takoj pristopiti k točkovanju poslovnih prostorov in na tej osnovi sklepanju novih najemnih pogodb. Zadeva je nujna tudi zaradi tega, da zmanjšamo izpad dohodka iz naslova najemnin. Pogodba in cena velja od 1. 7. 1982 dalje.

3. Po končanem točkovanju poslovnih prostorov naj bi se pričelo s točkovanjem stanovanj, in sicer najprej v objektih v mešani lastnini in na koncu preostali del.

4. Staninvest TOZD TRS si mora za morebitno popoldansko delo pridobiti soglasje Skupščine občine Bežigrad.

5. Odbor za gospodarjenje formira komisijo, ki bo redno reševala pritožbe na opravljeno točkovanje. V komisiji naj bi bil zaradi kontinuitete dela tudi predstavnik Staninvesta, sicer pa naj bo komisija tričlanska.

Stroški točkovanja za družbeni fond bremenijo stanarino oz. najemnino, etažni lastniki pa plačajo točkovanje sočasno s stroški upravljanja.

Pred pričetkom točkovanja morajo biti hišni sveti o akciji in načinu izvedbe točkovanja na ustrezen način obveščeni. To izvrši svetovalec za gospodarjenje pri SSS Ljubljana-Šiška.

VPRAŠANJA DELEGATOV IN ODGOVORI

Odgovor na delegatsko vprašanje KS Koseze:

Kako je z denarnimi sredstvi za razvoj obrtniških deficitarnih dejavnosti?

Odgovor:

Za razvoj deficitarnih dejavnosti nekaterih obrti je Skupščina občine Ljubljana-Šiška namenila 6.200.000 din. Ta sredstva se bodo uporabljala za pomoč pri nakupu lokalov obrtnikom, ki bi prišli v poštev s svojo dejavnostjo po programu krajevnih skupnosti in Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Šiška. Prav tako se združuje del sredstev iz amortizacije poslovnih prostorov na nivoju mesta Ljubljane za nakup novih poslovnih prostorov.

Odgovor na delegatsko vprašanje 55. konference delegacije (delegat Inštituta za turbinske stroje)

Kako je z lastno udeležbo pri pridobitvi stanovanjske pravice?

Odgovor:

Vprašanje lastne udeležbe pri pridobitvi stanovanjske pravice oziroma pri pridobitvi družbeno najemnega stanovanja je razvidno iz osnutka Aneksa II. Samoupravnega sporazuma o temeljih plana SSS občine Ljubljana-Šiška za obdobje 1981—1985 v 40. členu.

**Odgovore pripravil
svetovalec za graditev stanovanj
Marjka Jamšek**