

DOGOVORI

SAMOUPRAVNA
STANOVANJSKA
SKUPNOST
LJUBLJANA CENTER
GREGORČIČEVA 7,
TEL. 20-137



*gradivo za pomoč
skupnosti
stanovalcev*



Ljubljana, september 1981

Kazalo:

	str.
● Razvoj stanovanjskega gospodarstva	3
● Zakon o stanovanjskem gospodarstvu	9
● Komentar zakona o stanovanjskem gospodarstvu	27
● Družbeni dogovor o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji	65
● Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja	75
● Enotna metodologija za določanje in evidentiranje stanarin v SR Sloveniji	85
● Pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih ter standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini	93



Razvoj stanovanjskega gospodarstva

DO LETA 1974

Obdobje do leta 1955

Med drugo svetovno vojno je stanovanjski sklad v naši državi izredno trpel. Od skupnega števila stanovanj iz leta 1941 je bilo porušeno in poškodovano 20,5% stanovanj. Tako spada Jugoslavija med dežele, ki so utrpeli največjo izgubo v stanovanjskem skladu.

Zato je bila obnova stanovanjskega sklada po koncu vojne ena izmed prednostnih nalog nove države. Stanovanjska izgradnja je bila usmerjena z državno investicijsko politiko po planski delitvi sredstev in gradbenega materiala. Obdobje do leta 1955 lahko imenujemo tudi administrativno-proračunsko, ker je bil obseg stanovanjske izgradnje odvisen od razpoložljivih sredstev proračuna družbenopolitičnih organizacij na različnih ravneh. Že od leta 1951 začnejo v financiranju stanovanjske izgradnje v skromnih merah sodelovati tudi delovne organizacije.

Intenzivna izgradnja industrijskih centrov in s tem prekvalifikacija kmečkega prebivalstva v industrijske delavce sta povzročili večje povpraševanje po stanovanjih v mestih in tako še večjo stanovanjsko stisko. Zato je bil stanovanjski sklad v mestih postavljen pod administrativni nadzor države. Organi narodne oblasti so po določenih merilih delili stanovanja ne glede na to, ali je bilo stanovanje v družbeni ali v privatni lasti.

S tem so se izboljšali pogoji stanovanja največjega dela delovnih ljudi na račun tistih, ki so imeli pred vojno višji ali visok stanovanjski standard. Hudo stanovanjsko stisko so skušali omiliti tudi s tem, da so ob tem, ko so delavci gradili tovarne, z raznimi prostovoljnimi akcijami gradili tudi stanovanjske hiše.

Bistvo tega sistema je bilo v omejevanju delovanja ekonomskih zakonitosti. Značilna je bila neenotna, neplanska, neracionalna in delno tudi nestrokovna gradnja, kar je imelo za posledico nekomunalno opremljena zemljišča, čezmerno trošenje gradbenega materiala, zidavo zasebnih hiš na zemljiščih, kjer bi bile lahko večje soseske ipd. Pri skupnih naporih za zmanjševanje stanovanjske stiske je močno izstopala tovariška pomoč in udarniško delo, kot nadaljevanje izročil iz narodnoosvobodilne borbe.

Obdobje od leta 1955 do 1965 (stanovanjski skladi)

V drugem povojnem obdobju so ugodna gospodarska gibanja, preusmeritev socialno-ekonomske politike k hitrejšemu razvoju življenjske ravni in uvajanje primernejših meril v politiki in sistemu stanovanjske graditve vplivala, da se je pomembno povečal obseg stanovanjske izgradnje.

Investicije v stanovanjski graditvi so se povečale, posebno je bil pospešen tempo stanovanjske graditve v mestih in industrijskih središčih. Namesto planskega in proračunskega zbiranja sredstev za stanovanjsko graditev je uvedena avtomatizacija v zbiranju sredstev in nevratlivo financiranje zamenja mehanizem kreditiranja. V letu 1955 so bili ustanovljeni republiški in občinski skladi za kreditiranje stanovanjske graditve. Zato je bilo to obdobje značilno predvsem po tem, da je največji del financiranja stanovanjske graditve potekal iz teh skladov.

Že v letu 1956 je bilo prvič uvedeno plačevanje pri-

spevka za stanovanjsko graditev, ki je še do danes z določenimi spremembami osnovni in najpomembnejši vir sredstev financiranja stanovanjske izgradnje. Pogoji kreditiranja so bili enotni za družbeno-pravne osebe in delovne ljudi. Iz teh skladov so kreditirali tudi izgradnjo komunalne infrastrukture in šol. Ob kreditiranju stanovanjske graditve je prišlo do hitrega razmaha stanovanjskega združništva, ki pa je bil izrazitejši v drugih republikah kot v Sloveniji. Stanovanjske zadruge so bile z zakonom opredeljene gospodarske organizacije, ki so imele nalogo, da za svoje člane zbirajo prosta denarna sredstva za stanovanjsko graditev in pridobivajo stanovanja.

V nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva je politika pospeševanja gradnje stanovanj za trg in ostrejši pogoji kreditiranja stanovanjske graditve povzročilo najprej popoln zastoj in nato postopno odmiranje stanovanjskih zadrug.

Pomembnejša prelomnica za razvoj stanovanjskega gospodarstva je bila prva stanovanjska reforma leta 1959, ki je uveljavila stališča Zvezne skupščine, ki so bila podana v Resoluciji o osnovnih načelih stanovanjske zakonodaje iz leta 1957.

Cilji reforme so bili predvsem v povečanju obsega stanovanjske graditve in stanovanjskega standarda in sicer z uvajanjem ekonomskih pravil gospodarjenja pri uporabi občinskih in republiških skladov za kreditiranje stanovanjske graditve. Predvideno je bilo tudi, da se prenese odgovornost za vzdrževanje in upravljanje s stanovanjskimi hišami neposredno na stanovalce in hišne svete. Stanarina bi morala kriti stroške enostavne reprodukcije stanovanjskega sklada in velik pomen so imela lastna sredstva za stanovanjsko graditev.

Vzporedno z reformo so bile nacionalizirane velike stanovanjske hiše, da bi preprečili zasebno kapitalistično izkoriščanje stanovanj ob povečanih stanarinah.

Za to reformo je bilo značilno, da je obdržala decentralizirana načela gospodarjenja s posameznimi hišami v družbeni lasti, kar se je kasneje pokazalo predvsem v velikem razvrednotenju stanovanjskega sklada. Prevrednotena so bila stanovanja zaradi nove osnove za izračun stanarine. Stanarine so bile določene po enotnih merilih in enotni metodologiji, občine so imele omejene pooblastitve pri določanju vrednosti valorizacijske točke. Delovne organizacije so pričele izločati vse več sredstev v sklade skupne porabe za namen stanovanjske graditve. Pri upravljanju stanovanjskih hiš so bile težave, saj pri neekonomskih stanarinah, zlasti stare zgradbe, niso bile sposobne za samostojno gospodarjenje. To je zaviralo delo takratnih HS in povečalo pritisk stanovalcev starih hiš, da se presele v nova stanovanja. Vse te slabosti so bile posledica širokih gospodarskih gibanj, predvsem nagle inflacije. Pozitivna je tedaj bila višja raven skrbi za gospodarjenje s stanovanjskim skladom, za kar so največ prispevali občinski skladi za kreditiranje stanovanjske graditve, čeprav so imeli precejšen administrativni značaj in je bil premajhen materialni interes stanovalcev.

Pokazalo so je, da stanovanjska reforma ne more uspeti, če ukrepi niso preračunani na posebnosti stanovanjskega gospodarstva oziroma, če ne upoštevajo njegovih posebnih zakonitosti.

Obdobje od leta 1965 – 1972 (stanovanjska podjetja)

Administrativna vloga države v stanovanjskem gospodarstvu je bila leta 1965 z resolucijo o nadaljnjem razvoju sistema stanovanjskega gospodarstva omejena in poudarjen je bil ekonomski in družbeni pomen stanovanja. Istega leta se je na osnovi resolucije in zakonskih predpisov Zvezne skupščine začela uvajati druga stanovanjska reforma. Postavke reforme so bile: nadaljevanje prizadevanj za povečanje obsega stanovanjske gradnje, stanarina mora biti določena tako, da vsebuje tudi del za razširjeno reprodukcijo in tako določa realno ceno stanovanja. Stanarina naj postane osnovni dejavnik, ki bi stanovanjske interesente opredelil kot najemnike stanovanj, ali bodoče lastnike, ki odplačujejo kredit za stanovanjsko izgradnjo.

Glavne značilnosti te reforme so bile kreditiranje in financiranje stanovanjske graditve po banki in delovnih organizacijah, gradbene delovne organizacije so nosilci gradnje stanovanj za trg, upravljanje in gospodarjenje z družbenim skladom stanovanj pa za to specializirane delovne organizacije – stanovanjska podjetja.

Prehodno obdobje od leta 1972–1974

Resolucija iz leta 1965 ter zakonski predpisi, ki so bili podlaga za izvajanje stanovanjske reforme so pripomogli, da je stanovanjsko gospodarstvo v obdobju 1965–72 naredilo korak naprej. Ta napredek se kaže predvsem v postopnem uveljavljanju načela, da je reševanje stanovanjskih vprašanj, v sodelovanju s širšo družbeno skupnostjo predvsem dolžnost občana in delavca samega.

Glede na to se je pokazala splošna družbena potreba po ustvarjanju takšnih razmer, ki omogočajo delavcem in občanom, da rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje samostojno v temeljnih organizacijah združenega dela in v vseh oblikah njihovega združevanja na podlagi samoupravnega sporazumevanja, družbenega dogovarjanja in na temelju vzajemnosti in solidarnosti ter lastnega prispevka. Tako bi uveljavili svojo odločujočo vlogo, ki jo imajo pri razpolaganju z uspehi svojega dela.

Razvoj stanovanjskega gospodarstva je zasnovan za daljše obdobje in se prilagaja družbeno-ekonomskemu razvoju. Odpravili bi socialno razlikovanje, ki je bilo v preteklem obdobju posledica prepočasnega uveljavljanja ekonomskih odnosov in pomanjkanja čvrstih socialnih meril v stanovanjskem gospodarstvu. Med pomembnimi načeli v resoluciji je financiranje stanovanjskega gospodarstva. Šibka točka preteklega obdobja pa je bila tudi v raziskovalnem delu.

Za samoupravni mehanizem v obdobju pred resolucijo je bilo značilno, da je zajel le upravljanje danega stanovanjskega sklada.

V ta mehanizem je sedaj zajeto tudi področje graditve. Stanovalci so postali aktivni dejavnik v sistemu samoupravljanja in sicer tako, da izražajo svoj interes na zborih in skupščinah stanovalcev v organih upravljanja stanovanjskih podjetij – ter v okviru krajevnih skupnosti, sodelujejo pri sprejemanju samoupravnih splošnih aktov, pri oblikovanju programa za tekoče in investicijsko vzdrževanje, pri določanju stroškov upravljanja, pri urejanju in vzdrževanju okolice stanovanjskih hiš in podobno.

Načela o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva, ki so bila zapisana v resoluciji so se uresničevala postopoma in skladno z razvijajočimi se družbeno-ekonomskimi odnosi ter z razvojem gospodar-

stva, naraščanjem produktivnosti dela in dvigom življenjske ravni. Organizacije združenega dela na osnovi samoupravnega sporazuma določijo % sredstev za stanovanjsko gradnjo in družbeno pomoč. Ta sredstva vlagajo v svoje sklade za skupno porabo in sicer ob vsakem izplačilu OD od skupnega zneska sredstev, iz katerih plačajo prispevke.

Nova institucija v sistemu financiranja stanovanjske graditve so solidarnostni stanovanjski skladi, ki so se ustanovili za območje občine in so pravne osebe. Pomembno vlogo v sistemu financiranja stanovanjske graditve imajo tudi poslovne banke, ki so pri določevanju pogojev za posojila upoštevale tudi socialno stanje posojiljemalca.

SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI

Že v letu 1972 so stekle prve akcije za ustanovitev stanovanjskih skupnosti, ki so bile s sprejetjem zakona leta 1974 v večini slovenskih občin istega leta tudi ustanovljene. Zakon o samoupravni stanovanjski skupnosti je določal temeljna razmerja po katerih delovni ljudje v združenem delu in občani v KS, na podlagi samoupravnega sporazuma ustanavljajo SSS in v njih po načelih vzajemnosti in solidarnosti, organizirano uresničujejo svoje osebne in skupne potrebe in interese pri graditvi, uporabi in gospodarjenju s stanovanji. V stanovanjski skupnosti se delovni ljudje povežejo neposredno in preko svojih OZD in drugih samoupravnih organov v KS in drugih skupnosti. V tej skupnosti ljudje zagotavljajo in združujejo sredstva za stanovanjsko gradnjo, zagotavljajo družbeno pomoč, načrtujejo razvoj stanovanjskega gospodarstva, odločajo o uresničevanju programa tega razvoja in skupno upravljajo s skladom stanovanjskih hiš ter tako zagotavljajo smotno vzdrževanje, obnavljanje in izgradnjo stanovanj in uresničujejo še druge interese na področju stanovanjskega gospodarstva. Denarna in materialna sredstva, s katerimi so v preteklem obdobju upravljala stanovanjska podjetja, so prenešana v upravljanje stanovanjskim skupnostim, saj so se stanovanjska podjetja obnašala podjetniško in tako ni bil zgotovljen vpliv delovnih ljudi in občanov ter vlagateljev. Stanovanjske skupnosti so vedno bolj postajale mesto sporazumevanja in dogovarjanja delovnih ljudi in občanov o načrtih stanovanjskega gospodarstva, o cenah stanovanj ter mesto upravljanja in gospodarjenja s stanovanjskim skladom ipd. V tem obdobju postanejo tudi zadruga spet del sistema v stanovanjskem gospodarstvu, ko so prej nekaj let popolnoma mirovale. Stanovanjska združba sloni na načelu vzajemnosti med delovnimi ljudmi, na svobodnem dogovarjanju in usklajevanju interesov, zato je najprimernejša oblika za združevanje individualnih interesov s širšimi interesi pri graditvi in vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš. Tako so ustvarjeni pogoji za delo zadrug, da se razvijajo kot nedobičarske organizacije na samoupravnih osnovah.

Upravljanje v stanovanjski skupnosti temelji na načelih samoupravljanja. Skupščina stanovanjske skupnosti je sestavljena iz delegatov uporabnikov. Z novim zakonom o stanovanjskih skupnostih leta 1978, pa postane skupščina stanovanjske skupnosti dvozborna in sicer sestavljena iz zbora uporabnikov tako kot v prvem mandatu in zbora izvajalcev, kamor delegirajo svoje delegate delavski sveti vseh tistih delovnih organizacij, ki izvajajo kakršnakoli dela na področju stanovanjskega gospodarstva v posamezni občini in pod pogojem, da pristopijo k samoupravnemu sporazumu o ustanovitvi stanovanjske skupnosti.

Stanovanje mora biti uveljavljeno kot ekonomska dobrina dolgoročne porabe s posebnimi socialnimi značilnostmi, stanovanjsko gospodarstvo pa kot del družbene reprodukcije, o kateri celovito odločajo in z njo gospodarijo delavci.

Temeljno vodilo mora postati, da delovni ljudje in občani v skladu s svojimi možnostmi skrbijo predvsem za reševanje svojega stanovanjskega vprašanja. Razreševanje nalog, ki vodijo k uveljavljanju celovitih družbeno-ekonomskih odnosov, so sprememba oz. dopolnitev načina zbiranja in namenjanja sredstev za stanovanjsko izgradnjo in na gospodarjenju in upravljanju s stanovanji, kjer mora postati osnovna prvina postopna uvedba ekonomskih stanarin. Zagotoviti je treba, da postane programiranje stanovanjskih potreb pomembna sestavina planov OZD in delovnih skupnosti. Dosledno bo treba izpeljati obveznost lastne udeležbe vsakega posameznika pri pridobitvi družbenega stanovanja.

Temeljni nosilec vseh pravic in obvez pri upravljanju s stanovanjsko hišo so samoupravno organizirani stanovalci, to so stanovalci družbenih stanovanj in ETL, ki se v stanovanjskih hišah povezujejo v zbor stanovalcev, ki pomenijo temeljno obliko organiziranega upravljanja. ZS izvoli HS, povezujejo pa se v KS in se po delegatskem načelu vključujejo in sodelujejo v samoupravno stanovanjsko skupnost. V taki povezavi stanovalci celovito gospodarijo z vsemi stanovanji v družbenem upravljanju. ZS sodeluje tudi v procesu planiranja in to kot nosilec planiranja in gospodarjenja s stanovanjsko hišo. Poleg tega oblikuje in sprejema program upravljanja, vzdrževanja in izvajanja nalog SLO in družbene samozagrade v stanovanjski hiši.

Samoupravno organizirani stanovalci skupaj z vsemi drugimi krajanji izvolijo delegacijo KS za skupščino stanovanjske SIS ter oblikujejo svete stanovalcev v KS kot obliko dela KS. V primeru potreb ustanovijo s posebnim samoupravnim sporazumom tudi enote SSS. Na nivoju KS se zlasti vsklajuje in razrešuje probleme, ki so povezani s pogoji bivanja v najširšem smislu.

Da bi lahko uresničili interese delovnih ljudi so predvidene tudi posebne samoupravne enote za posamezna področja, kot je graditev, gospodarjenje in podobno.

V zadnjem desetletju je republika Slovenija doživela hiter gospodarski razvoj, za katerega so značilni tudi nagla urbanizacija, naraščanje števila zaposlenih in bistveno povečanje stanovanjske graditve. Slovenija ima med vsemi republikami največji delež družbenih stanovanj v skupnem številu vseh stanovanj.

Vprašanje uvažanja ekonomskih stanarin je uspešno zastavila že stanovanjska reforma v letu 1965, vendar takratnih dosežkov nismo mogli zadržati, ker jih je inflacija razvrednotila. Zadrževanje ravni stanarin je občutno zmanjšalo sredstva, s katerimi so razpolagali HS. Vse to je zmanjšalo aktivnost stanovalcev, v samoupravljanju in skrbi za vzdrževanje stanovanjskih hiš in hkrati omogočilo preusmeritev osebne porabe, ki je značilno potrošniško usmerjena. V preteklem letu in letos so bili v občinah sklenjeni samoupravni sporazumi o prehodu na ekonomske stanarine, kar je zajeto tudi v samoupravnih sporazumih, o temeljih plana za obdobje 1981-1985. Na osnovi ekonomskih stanarin bomo dosegli, da bo tu tudi stanovanje v celotni družbenoekonomski reprodukciji delovalo kot ekonomska dobrina, odprle bodo pot za svobodno menjavo dela, in delitev po delu in učinku dela tudi na stanovanjskem področju. Poleg tega se bo povečalo neposredno zanimanje in odločanje stanovalcev o vseh vprašanih na

stanovanjskem področju. Za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami je materialna osnova samouprave lahko le ekonomska stanarina, ki bo tudi prispevala h gospodarnejšemu vzdrževanju hiš.

Rast stanarin zahteva razvitejši in obsežnejši sistem subvencioniranja stanovanjskih stroškov za gospodinjstva, ki zaradi nizkih dohodkov ne bi prenesla dodatnih obremenitev.

Temeljni nosilci vseh odločitev v stanovanjskem gospodarstvu so delavci v TOZD-ih in delovnih skupnostih in delovni ljudje in občani v KS.

Tako kot KS, kjer so izvoljene posebne delegacije, ki delegirajo delegate v zbor uporabnikov v skupščini SSS, tako so tudi v organizacijah združenega dela in drugih organizacijah izvoljene posebne delegacije za stanovanjsko skupnost ali delegacija za skupnost socialnega varstva, v katero se vključuje tudi stanovanjska skupnost. V tistih občinah, kjer je število delovnih organizacij večje kot je število delegatskih mest delavcev iz združenega dela v zboru uporabnikov skupščine stanovanjske skupnosti, pa se na osnovi ustreznega občinskega odloka povezujejo delegacije iz delovnih organizacij v konferenco delegacij, ki delegira svojega delegata v zbor uporabnikov SSS.

URESNICEVANJE DRUŽBENO-EKONOMSKIH ODNOSOV NA OSNOVI ZAKONA O STANOVANJSKEM GOSPODARSTVU

Potrebno bo pristopiti k preoblikovanju samoupravne organiziranosti stanovanjskega gospodarstva na vseh področjih in v vseh oblikah samoupravnega organiziranja. Dosledno bomo morali uveljaviti določila Ustave SR Slovenije, Zakona o združenem delu in druge predpise, ki določajo način zagotavljanja sredstev za reševanje stanovanjskih vprašanj delovnih ljudi in občanov iz dohodka, čistega dohodka in lastne udeležbe ter zagotoviti smotrno gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

Skupnosti stanovalcev

Stanovalci ter lastniki posameznih delov stanovanjske hiše in imetniki pravice uporabe posameznih delov stanovanjske hiše se povezujejo v skupnost stanovalcev kot temeljni nosilci vseh pravic in obveznosti pri gospodarjenju s stanovanjsko hišo.

Skupnost stanovalcev kot temeljna celica samouprave v stanovanjskem gospodarstvu v krajevni skupnosti se oblikuje za stanovanjsko hišo, ki ima pet ali več stanovanj. Stanovanjske hiše, ki imajo, manj kot pet stanovanj ali katerih stanovalci ter lastniki posameznih delov stanovanjske hiše in imetniki pravice uporabe posameznih delov stanovanjske hiše, če se tako opredelijo, oblikujejo skupnost stanovalcev s sosednjimi stanovanjskimi hišami.

Organ skupnosti stanovalcev je zbor stanovalcev, ki ga sestavljajo delegati vsakega stanovanja in poslovnega prostora v stanovanjski hiši.

Izvršilni organ zbora stanovalcev je hišni svet, ki ga vodi predsednik. Predsednik hišnega sveta vodi tudi zbor stanovalcev in zastopa skupnost stanovalcev.

Za vsklajevanje in razreševanje vseh problemov, ki so povezani s pogoji bivanja in pri uveljavljanju politike razvoja krajevne skupnosti, kakor tudi za sestavo delegacije krajevne skupnosti za skupščino stanovanjske skupnosti ali njeno enoto se v skladu s statutom krajevne skupnosti ustanovijo pri krajevni skupnosti sveti stanovalcev v katere delegirajo delegate skupnosti stanovalcev.

Za skupno in enostavno odločanje o pogojih in načinu opravljanja dejavnosti in družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva, o združevanju in uporabi sredstev za stanovanjsko gospodarstvo ter za uresničevanje drugih skupnih interesov na tem področju udeleženci na podlagi samoupravnega sporazuma ustanovijo samoupravno stanovanjsko skupnost in njene enote.

Skupnosti stanovalcev sprejmejo programe gospodarjenja s stanovanjsko hišo, v okviru samoupravnega sporazuma o temeljih plana SSS pa se dogovorijo o obsegu vzajemnega združevanja sredstev iz stanarine za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

Stanovanja in stanovanjske hiše v družbeni lastnini, s katerimi gospodarji stanovanjska skupnost le-ta prenese v gospodarjenje skupnosti stanovalcev in vskladi svoje poslovanje z zakonom – oboje najkasneje do 31. 12. 1981.

Temeljne organizacije združenega dela in druge organizacije

V temeljni organizaciji združenega dela in delovni skupnosti vskladijo svoje samoupravne splošne akte o razporejanju čistega dohodka s 53. členom zakona o ugotavljanju in razporejanju celotnega prihodka in dohodka in zagotovijo začasno razporeditev sredstev v skupno porabo v delu namenjenem za zagotavljanje stanovanjskih potreb med letom tako, da bo možno z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu predviden način zagotavljanja sredstev za reševanje stanovanjskih vprašanj delovnih ljudi in občanov uveljaviti še v začetku leta 1981.

Vskladitev samoupravnih splošnih aktov o razporejanju čistega dohodka je osnova za sprejem samoupravnega sporazuma o temeljih plana temeljne organizacije združenega dela in delovne skupnosti, kakor tudi za sprejem samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

Temeljne organizacije združenega dela in delovne skupnosti sprejmejo plane in programe potreb razreševanja stanovanjskih vprašanj delavcev vsklajene z dohodkovnimi možnostmi. Ti plani so sestavni del samoupravnega sporazuma o temeljih plana temeljne organizacije združenega dela ali delovne skupnosti.

Organizacije združenega dela, ki nastopajo kot izvajalec in investitor v družbeno usmerjeni stanovanjski gradnji vskladijo svoje poslovanje v zvezi z družbeno usmerjeno stanovanjsko gradnjo z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu do 31. 12. 1981.

Samoupravne stanovanjske skupnosti

V samoupravnih stanovanjskih skupnostih je treba ugotoviti in dogovoriti potrebe po združevanju sredstev za solidarnost v stanovanjskem gospodarstvu iz dohodka na osnovi brutto OD in sicer za solidarnostna stanovanja, delno nadomeščanje stanarine in za kredite za gradnjo ali rekonstrukcijo stanovanj in stanovanjskih hiš kmetov borcev NOV, med občinami dogovoriti združevanje sredstev za gradnjo solidarnostnih stanovanj za delavce, ki združujejo delo v eni občini, stanujejo pa v drugi, ter na nivoju republike zagotavljati sredstva za dijaške in študentske domove. Ugotoviti in dogovoriti je tudi treba obseg združevanja sredstev iz čistega dohodka za razreševanje stanovanjskih vprašanj delavcev v organizacijah združenega dela v skladu s planom in samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

Skupne naloge

Za zagotavljanje medsebojne vsklajenosti vseh udeležencev, njihovih interesov in možnosti medsebojnih pravic, obveznosti in odgovornosti ter medsebojnih razmerij pri stanovanjski gradnji morajo samoupravne interesne skupnosti udeležene v stanovanjski gradnji sprejeti samoupravni sporazum o vsklajevanju plana (med SIS-i). Skupnost stanovalcev gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, zato si v ta namen mora zagotoviti tudi primerno organizacijo in način vodenja finančnega poslovanja. Te naloge opravlja za skupnost stanovalcev hišni svet ali delovna skupnost stanovanjske skupnosti oziroma specializirana organizacija združenega dela.

Samoupravne stanovanjske skupnosti in banke sprejmejo poseben samoupravni sporazum o združevanju sredstev za vzajemnost pri temeljni stanovanjski komunalni banki oziroma posebni samostojni enoti temeljne banke. Ta samoupravni sporazum mora biti vsklajen s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti, katerega udeleženec je temeljna banka oziroma njena poslovna enota.

Udeleženci Družbenega dogovora za zagotavljanje in vsklajevanje družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji pa pospešijo pripravo in sprejem tega dogovora, da ga bo možno uveljaviti že v začetku leta 1981.

Bistvene novosti zakona

3. 5. 1. Zakon o stanovanjskem gospodarstvu postavlja pred vse dejavnike na področju stanovanjskega gospodarstva, poleg uveljavitve načel vzajemnosti in solidarnosti, mnoge pomembne naloge.

Obveza sklenitve družbenega dogovora o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva.

Za reševanje pretežne večine sporov in razmerij, ki jih ureja zakon o stanovanjskem gospodarstvu in drugi zakoni s stanovanjskega področja, bodo v bodoče pristojna posebna sodišča združenega dela. V stanovanjskih skupnostih morajo takoj šteči ustrezne priprave za ustanovitev teh sodišč, ki morajo biti ustanovljena najkasneje do 1. januarja 1983.

Združevanje sredstev solidarnosti med stanovanjskimi skupnostmi ter predhodno usklajevanje vseh elementov, ki imajo socialno varstveni pomen, v skupnosti socialnega varstva.

Obvezno združevanje sredstev solidarnosti med stanovanjskimi skupnostmi z dnevno migracijo delavcev temelji na uveljavitvi načela združevanja sredstev solidarnosti po sedežu TOZD, ne pa po domicilu kot doslej.

Stanovanjska skupnost mora v bodoče skleniti s komunalno skupnostjo, stavbno-zemljiško skupnostjo, skupnostjo otroškega varstva, izobraževalno skupnostjo in drugimi samoupravnimi interesnimi skupnostmi, ki so udeležene pri stanovanjski gradnji, samoupravni sporazum o usklajevanju plana za zagotovitev medsebojne vsklajenosti vseh dejavnikov pri stanovanjski gradnji.

Zakon tudi določa, da stanovanjska skupnost in druge zainteresirane samoupravne interesne skupnosti sprejmejo programe za uresničevanje plansko sprejetih obveznosti pri gradnji in prenovi stanovanjskih objektov in naselij.

Zagotavljanje sredstev v organizacijah združenega dela ali delovnih skupnostih, kjer delavci zagotavljajo

reševanje stanovanjskih vprašanj po načelih vzajemnosti.

Pomembna novost je tudi, da pristojni organ stanovanjske skupnosti lahko s sklepom ali v celoti odloži obveznosti vplačevanja prispevka za vzajemnost, če nastajajo viški pri uporabi le-teh. Sklep pristojnega organa stanovanjske skupnosti mora biti objavljen v občinskem uradnem glasilu.

Najpomembnejša sistemska novost, povezana s sprejetimi usmeritvami glede krepitve hišne samouprave, je vsekakor prenos stanovanj ali stanovanjskih hiš v gospodarjenje skupnosti stanovalcev.

Lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše ter imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši sklene pogodbo o plačevanju svojih obveznosti s skupnostjo stanovalcev.

Iz zakona izhaja obveznost sklenitve pogodbe za opravljanje del in opravil v zvezi z gospodarjenjem s stanovanji med organizacijo združenega dela, hišnim svetom, delovno skupnostjo, stanovanjsko skupnostjo oziroma njeno enoto. Te pogodbe ali posebne po-

godbe morajo ustrezno odraziti razmerja, vzpostavljena na relaciji skupnost stanovalcev, hišni svet, delovna skupnost, organizacija združenega dela in stanovanjska skupnost oziroma enota.

V členu, ki opredeljuje naloge, ki se opravljajo v stanovanjski skupnosti velja opozoriti predvsem na sprejetje osnov in meril za združevanje sredstev za financiranje družbene usmerjene gradnje in o združevanju sredstev iz stanarin za vzdrževanje in prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini, kar mora biti sestavni del samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti s tem, da bo treba posebej določiti način dotoka sredstev čistega dohodka, namenjenega za lastne potrebe organizacij združenega dela. V tem členu je tudi predvidena ustanovitev posebnega organa za sporazumno odpravo sporov s področja stanovanjskega gospodarstva.

O uporabi amortizacije odločajo stanovalci v skupnostih stanovalcev in vlagatelji v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti in planom stanovanjske skupnosti.

BELEŽKE:

BELEŽKE:

Zakon o stanovanjskem gospodarstvu

I. TEMELJNE IN SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Ta zakon določa temeljna načela za uveljavljanje družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu ob upoštevanju, da je stanovanje ekonomska dobrina dolgoročne porabe s posebnimi socialnimi značilnostmi, stanovanjsko gospodarstvo pa del družbene reprodukcije, o katerem odločajo delavci, delovni ljudje in občani ter stanovalci v stanovanjih in stanovanjskih hišah v družbeni lastnini (v nadaljnjem besedilu: stanovalci).

2. člen

Stanovanjsko gospodarstvo obsega gradnjo, gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, zagotavljanje vzajemnosti in solidarnosti pri pridobivanju in uporabi stanovanj ter varstvo stanovanjskega in bivalnega okolja.

3. člen

V zadevah stanovanjskega gospodarstva odločajo delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih ter delovni ljudje in občani v krajevnih skupnostih in stanovalci v skupnostih stanovalcev.

Delavci, delovni ljudje, občani in stanovalci uresničujejo svoje potrebe in interese v stanovanjskem gospodarstvu v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, v krajevnih skupnostih, v skupnostih stanovalcev, v samoupravnih interesnih stanovanjskih skupnostih (v nadaljnjem besedilu: stanovanjska skupnost), enotah stanovanjske skupnosti in v stanovanjskih zadrugah.

4. člen

Delavci, delovni ljudje, občani in stanovalci ustanovijo neposredno in po svojih organizacijah združenega dela, delovnih skupnostih ter drugih samoupravnih organizacijah in skupnostih stanovanjsko skupnost in njene enote.

V stanovanjski skupnosti in njenih enotah se ustanovitelji dogovarjajo o združevanju sredstev za graditev stanovanj, določajo politiko in planirajo graditev stanovanj, zagotavljajo vzajemnost in solidarnost, se dogovarjajo o pravicah, obveznostih in odgovornostih pri vzajemnem gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, se dogovarjajo o enotnih merilih in osnovah za oblikovanje in namensko uporabo stanarin ter uresničujejo druge kupne interese.

5. člen

Stanovalci, lastniki posameznih delov stanovanjske hiše in imetniki pravice uporabe posameznih delov stanovanjske hiše se povezujejo v skupnost stanovalcev.

Stanovalci v skupnosti stanovalcev in njenih samoupravnih organih skupno z delavci, delovnimi ljudmi in občani v okviru stanovanjske skupnosti vzajemno gospodarijo s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

6. člen

Z družbenim dogovorom, ki ga sklenejo izvršni svet Skupščine SR Slovenije, skupščine občin, zainteresirane družbenopolitične organizacije in samoupravne interesne skupnosti ter njihove zveze, temeljne banke in Gospodarska zbornica Slovenije, se udeleženci dogovorijo o zagotavljanju in usklajevanju samoupravnega urejanja družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji.

7. člen

Dejavnost stanovanjske skupnosti je posebnega družbenega pomena.

Temeljne organizacije združenega dela, ki pretežno opravljajo naloge v zvezi z vzdrževanjem, prenovo in nadomeščanjem stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini, opravljajo dejavnost posebnega družbenega pomena.

8. člen

Za uresničevanje svojih potreb in interesov na področju stanovanjskega gospodarstva namenjajo delavci, delovni ljudje in občani lastna sredstva, sredstva iz čistega dohodka, sredstva iz dohodka ter druga sredstva v skladu s tem in drugimi zakoni.

9. člen

Delavec rešuje svoje stanovanjsko vprašanje sam in skupaj z drugimi delavci v temeljni organizaciji združenega dela in delovni skupnosti na način, kot to določijo delavci v svojih samoupravnih splošnih aktih, planskih aktih ter v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

Vsako je dolžan prispevati tudi lastna sredstva za reševanje svojega stanovanjskega vprašanja skladno s svojim socialnim stanjem in ekonomskimi možnostmi.

10. člen

V skladu s planskimi akti in dogovorjenimi merili ter po načelu vzajemnosti zagotavljajo delavci in delovni ljudje v stanovanjski skupnosti tudi reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev tistih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, ki začasno iz čistega dohodka ne morejo zagotavljati sredstev za stanovanjsko gradnjo.

V skladu s planskimi akti in dogovorjenimi merili ter po načelu solidarnosti zagotavljajo delavci, delovni ljudje in občani v stanovanjski skupnosti družbeno pomoč občanom pri pridobitvi stanovanjske pravice na družbenem stanovanju in pri delnem nadomeščanju stanarin.

11. člen

Družbeno usmerjena stanovanjska gradnja je tista, ki je opredeljena s planskimi akti družbenopolitične skupnosti.

Investitor družbeno usmerjene stanovanjske gradnje je lahko stanovanjska skupnost, organizacija združenega dela, stanovanjska zadruga in poslovna skupnost, če jo za to poblasti stanovanjska skupnost.

Stanovanjska skupnost lahko poveri investitorska dela organizaciji združenega dela, ki ne sme biti izvajalec del na stanovanjskih objektih, za katera opravlja

investitorska dela. Izjemoma pa lahko ta dela opravlja tudi delovna skupnost stanovanjske skupnosti.

12. člen

S stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini gospodarijo stanovalci v skupnosti stanovalcev v skladu s pravicami in obveznostmi, določenimi s samoupravnimi splošnimi akti organizacij združenega dela in delovnih skupnosti – imetnikov razpolagalne pravice in samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti, njenimi samoupravnimi splošnimi akti in v skladu z zakonom ter drugimi predpisi.

13. člen

Za uporabo stanovanja plačujejo imetniki stanovanjske pravice družbeno dogovorjeno ceno v obliki stanarine, ki zagotavlja enostavno reprodukcijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

14. člen

Za uresničevanje skupnih nalog, potreb in interesov pri graditvi in gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami se lahko delovni ljudje in občani po načelih vzajemnosti in enakopravnosti združujejo v stanovanjsko zadrugo.

Stanovanjske zadruge se vključujejo v stanovanjsko skupnost in njene enote ter se povezujejo s krajevnimi skupnostmi.

15. člen

Če zakon ne določa drugače, so za reševanje sporov iz razmerij, ki jih ureja ta zakon in drugi zakoni s stanovanjskega področja, pristojna posebna sodišča združenega dela.

16. člen

Za stanovanja in stanovanjske hiše, ki jih uporabljajo določeni zvezni organi in Jugoslovanska ljudska armada za svoje potrebe, se uporabljajo določbe tega zakona, če ni v zveznem predpisu drugače določeno.

II. DRUŽBENO EKONOMSKI ODNOSI

1. Planiranje

17. člen

Delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, delovni ljudje in občani v krajevnih skupnostih, stanovalci v skupnosti stanovalcev ter člani stanovanjskih zadrug ugotavljajo svoje potrebe in možnosti za enostavno in razširjeno reprodukcijo ter za solidarnost in vzajemnost v stanovanjskem gospodarstvu. Na podlagi elementov za sklepanje samoupravnih sporazumov o temeljih planov in temeljev planov organizacij združenega dela sprejmejo samoupravne sporazume o temeljih plana in plane delovne organizacije, krajevne skupnosti in stanovanjske skupnosti.

18. člen

Elemente za samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti usklajujejo udeleženci v skupščini stanovanjske skupnosti.

Uporabniki, ki sklepajo samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti, sprejemajo zlasti naslednje elemente:

- obseg stanovanjske gradnje, strukturo, vrsto in kvaliteto stanovanj;
- površino in lokacijo stavbnih zemljišč;

– obseg združevanja sredstev v stanovanjski skupnosti za stanovanjsko gradnjo ter pogoje, način uporabe in upravljanja teh sredstev;

– obseg združevanja sredstev v stanovanjski skupnosti za solidarnost ter pogoje, način uporabe in upravljanja teh sredstev pri gradnji in uporabi stanovanja ter združevanja sredstev med stanovanjskimi skupnostmi;

– obseg in pogoje vzajemnega združevanja sredstev za stanovanjsko gradnjo v stanovanjski skupnosti, način uporabe in upravljanja teh sredstev, roke, način in druga merila za vračanje teh sredstev;

– pogoje in merila za razreševanje stanovanjskih vprašanj mladih družin;

– število, vrsto in kvaliteto stanovanj, prilagojenih za občane s posebnimi potrebami;

– pogoje in merila za pridobitev pravice uporabe na stanovanjih, zgrajenih iz sredstev solidarnosti;

– pogoje in merila oblikovanja cen stanovanjske gradnje;

– pogoje in merila za delno nadomeščanje stanarin in način poračunavanja stanarin občanov z nizkimi dohodki;

– razmerja med sredstvi, namenjenimi za gradnjo stanovanj in kreditiranje nakupa stanovanj glede na strukturo in namen stanovanjske gradnje;

– temeljne usmeritve za oblikovanje in namensko uporabo stanarine;

– temeljne usmeritve za oblikovanje in namensko uporabo najemnin za poslovne prostore, s katerimi upravlja stanovanjska skupnost;

– temeljne usmeritve o višini, pogojih, rokih plačila in načinu vračanja lastne udeležbe delavcev, delovnih ljudi in občanov;

– oblikovanje stanarin in najemnin ter merila za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini in o uporabi sredstev stanarin in najemnin;

– osnove in merila za vzajemno združevanje in razpolaganje z delom stanarine za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini;

– obseg vzajemnega združevanja sredstev za nujno odpravo nepredvidenih poškodb na stanovanjih in stanovanjskih hišah v družbeni lastnini;

– osnova in merila za združevanje in razpolaganje s sredstvi amortizacije stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini;

– naloge in sredstva za financiranje znanstveno raziskovalnega dela na področju stanovanjskega gospodarstva;

– naloge in ukrepe s področja splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite in varstva bivalnega okolja.

Izvajalci, ki sklepajo samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti, sprejmejo zlasti naslednje elemente:

– obveznosti in zmogljivosti izvajalcev za uresničevanje planiranega obsega stanovanjske gradnje po posameznih letih in etapah gradnje;

– tehnologijo stanovanjske gradnje;

– osnove in merila za oblikovanje cen stanovanjske gradnje;

– tipizacijo gradbenih elementov;

– ukrepe za racionalizacijo na področju gradnje, vzdrževanja in prenov stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

Elementi za samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti, ki imajo socialno varstveni pomen, se uskladijo pred sprejemom v skupnosti socialnega varstva.

19. člen

Z namenom, da se zagotovi medsebojna usklajenost vseh dejavnikov, njihovi interesi in možnosti, medsebojne pravice, obveznosti in odgovornosti ter medsebojna razmerja pri stanovanjski gradnji sprejmejo stanovanjska skupnost, komunalna skupnost, stavbno zemljiška skupnost, skupnost otroškega varstva, izobraževalna skupnost in druge samoupravne interesne skupnosti, ki so udeležene pri stanovanjski gradnji, samoupravni sporazum o usklajevanju plana.

20. člen

Stanovanjske skupnosti, ki združujejo sredstva za solidarnostno graditev stanovanj in delno nadomeščanje stanarin, urejajo medsebojne odnose s posebnim samoupravnim sporazumom. S tem samoupravnim sporazumom urejajo tudi združevanje sredstev za tiste delavce, ki se dnevno vozijo na delo iz drugih občin, z območja katerih so udeležene tega sporazuma.

21. člen

Stanovanjske skupnosti sprejmejo dolgoročni plan najmanj za obdobje desetih let. Ta določa zlasti:

- dogovorjene cilje in smeri urejanja prostora za potrebe stanovanjske gradnje in prenove naselij, upošteva pri tem planirani gospodarski in družbeni razvoj;
- temeljne usmeritve in pogoje gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini;
- varstvo, razvoj in izboljšanje bivalnega okolja ter ohranitev in razvoj naravnih in z delom pridobljenih vrednot;
- dolgoročne razvojne usmeritve kadrovske politike in vzgoje kadrov za potrebe stanovanjskega gospodarstva;
- dolgoročne usmeritve znanstveno raziskovalnega dela ter razvoj informacijskega sistema;
- osnove usmeritve razvoja gradbenih in drugih izvaljskih zmogljivosti za potrebe stanovanjskega gospodarstva;
- dolgoročne usmeritve razvoja tehnologije in uvažanja racionalizacijskih ukrepov pri stanovanjski gradnji;
- dogovorjene cilje in naloge na področju splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite.

22. člen

Delavci organizacij združenega dela in delovnih skupnosti rešujejo stanovanjske potrebe v skladu s svojimi planskimi akti.

S planskimi akti organizacij združenega dela in delovnih skupnosti delavci določajo tudi način reševanja stanovanjskih potreb delavcev pred upokojitvijo ter upokojenec, ki so v njih združevali delo pred upokojitvijo.

S planskimi akti stanovanjske skupnosti udeleženci določajo način reševanja stanovanjskih potreb občanov, ki ne združujejo dela v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih (borci NOV, invalidi, starejši občani, za delo nesposobni občani), in tistih upokojenec in invalidov, ki niso zajeti s planskimi akti iz prejšnjega odstavka tega člena ter tistih delovnih ljudi, ki samostojno z osebnim delom opravljajo dejavnost s sredstvi v lasti občanov in pri njih zaposlenih delavcev ter delovnih ljudi, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost.

23. člen

Stanovanjska skupnost in druge zainteresirane sa-

moupravne interesne skupnosti sprejmejo programe za uresničevanje s planskimi akti sprejetih obveznosti pri gradnji in prenovi stanovanjskih objektov in naselij.

2. Zagotavljanje sredstev

24. člen

Delavci, delovni ljudi in občani namenajo za stanovanjsko gradnjo sredstva iz naslednjih virov:

- sredstva organizacij združenega dela in delovnih skupnosti iz čistega dohodka;
 - sredstva organizacij združenega dela in delovnih skupnosti iz dohodka;
 - lastna sredstva delavcev, delovnih ljudi in občanov;
 - sredstva čistega dohodka in dohodka iz dejavnosti delovnih ljudi, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov ter delovnih ljudi, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost;
 - sredstva čistega dohodka in dohodka kmetov ter drugih delovnih ljudi, ki jih pridobivajo z združevanjem dela in sredstev v kmetijskih zadrugah in drugih oblikah združevanja kmetov, ki so družbeno pravne osebe;
 - del investicijskih sredstev organizacij združenega dela, ki so namenjena za rešitev stanovanjskih vprašanj novo zaposlenih delavcev zaradi razširitve materialne osnove združenega dela;
 - del amortizacije, namenjene za enostavno reprodukcijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini;
 - sredstva anuitet kreditov odpravljenih stanovanjskih skladov in druga namenska sredstva anuitet namenskih kreditov, danih za stanovanjsko gradnjo;
 - sredstva, ki se z aktom družbenopolitične skupnosti namenajo za stanovanjsko gradnjo.
- Za stanovanjsko gradnjo se namenajo tudi namenska kreditna sredstva bank, del sredstev občanov na vpogled in sredstva izvajalcev stanovanjske gradnje na podlagi družbenega dogovora iz 6. člena tega zakona.

25. člen

Delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih namenajo za stanovanjsko gradnjo sredstva iz čistega dohodka v višini, kot so to določili s svojim planom, samoupravnim sporazumom o temeljih plana organizacije združenega dela, s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti in dogovorom o temeljih družbenega plana družbenopolitične skupnosti.

26. člen

V organizacijah združenega dela ali delovnih skupnostih zagotavljajo delavci reševanje stanovanjskih vprašanj po načelih vzajemnosti. V skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih planov stanovanjskih skupnosti razrešujejo po načelih vzajemnosti tudi stanovanjska vprašanja delavcev drugih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti.

Z dogovorom o temeljih družbenega plana družbenopolitične skupnosti in s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti se udeleženci dogovorijo o vzajemnem združevanju sredstev iz čistega dohodka temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti in iz čistega dohodka iz dejavnosti delovnih ljudi, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov in iz dejavnosti delovnih ljudi, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost.

27. člen

Delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih zagotavljajo po načelih vzajemnosti v stanovanjski skupnosti reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev tistih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, ki začasno ne morejo zagotoviti dovolj čistega dohodka, da bi v skladu skupne porabe oblikovali tudi sredstva za planirani obseg stanovanjske gradnje, določeni s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

28. člen

Če k samoupravnemu sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti posamezni udeleženci ne pristopijo in so s tem ogroženi interesi kontinuirane stanovanjske gradnje in skladnega razvoja, lahko skupščina občine predpiše, da so posamezne samoupravne organizacije in skupnosti dolžne do določenega roka opraviti postopek samoupravnega sporazumevanja.

29. člen

Določbe 26., 27. in 28. člena se ne uporabljajo za organe za notranje zadeve.

30. člen

Prispevki za vzajemno združevanje sredstev za stanovanjsko gradnjo iz čistega dohodka se obračunavajo na osnovi bruto osebnih dohodkov ob dvigu sredstev za izplačilo osebnih dohodkov. Ob dvigu sredstev za izplačilo osebnih dohodkov predložijo izplačevalci osebnih dohodkov Službi družbenega knjigovodstva naloge za vplačilo obračunanih prispevkov.

Akontacije obračunanih prispevkov za vzajemnost se poravnajo ob izplačilu osebnih dohodkov, začasna oziroma dokončna obveznost pa se ugotovi in poročuna v rokih za predložitev periodičnega oziroma zaključnega računa in dela čistega dohodka, ki ga temeljna organizacija združenega dela oziroma delovna skupnost začasno oziroma dokončno razporedi za skupno porabo za te namene.

Pristojni organ stanovanjske skupnosti lahko s sklepom deloma ali v celoti odloži obveznosti plačila obračunanega prispevka za vzajemnost na podlagi pogojev in meril, določenih s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti. Sklep mora biti objavljen v občinskem uradnem glasilu.

31. člen

Vzajemno združena sredstva za stanovanjsko gradnjo se uporabljajo za gradnjo in nakup stanovanj v družbeni lastnini, za kreditiranje nakupa ali gradnje stanovanj in stanovanjskih hiš in za prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš. Sredstva za vzajemno graditev stanovanj so vračljiva in se vračajo v skladu z merili in kriteriji, ki se določijo s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

Vzajemno združena sredstva za stanovanjsko gradnjo se vračajo na način, v rokih v skladu z merili, ki se določijo s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

32. člen

Stanovanjska skupnost združuje vzajemno združena sredstva za stanovanjsko gradnjo s samoupravnim sporazumom o združevanju sredstev za določen namen v temeljni stanovanjsko-komunalni banki oziroma posebni samostojni poslovni enoti temeljne banke. Ta samoupravni sporazum mora biti usklajen s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske

skupnosti, katerega udeleženec je tudi temeljna banka oziroma njena posebna poslovna enota.

S samoupravnim sporazumom iz prejšnjega odstavka lahko stanovanjska skupnost združuje v temeljni stanovanjski banki oziroma poslovni enoti temeljne banke tudi anuitete od združenih sredstev ter na dan uveljavitve tega zakona neuporabljena sredstva iz 13. člena zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Uradni list SRS, št. 5/72, 54/72, 24/73, 15/76 in 13/77).

33. člen

Vsakdo, ki pridobi stanovanjsko pravico na stanovanju v družbeni lastnini oziroma se preseli v večje ali večvredno stanovanje ali pridobi posojilo za nakup stanovanja v etažni lastnini ali za graditev stanovanjske hiše, mora prispevati lastna sredstva glede na vrednost stanovanja in v skladu s svojim socialnim in zdravstvenim stanjem ter ekonomskimi možnostmi.

Sredstva lastne udeležbe za pridobitev stanovanjske pravice so vračljiva.

Kdor se preseli v večje ali večvredno stanovanje in je že plačal lastno udeležbo, plača lastno udeležbo glede na razliko v revalorizirani vrednosti prejšnjega in novopridobljenega stanovanja.

Kdor se preseli iz večjega v manjše stanovanje, je upravičen do povrnitve lastne udeležbe v sorazmerju z revalorizirano vrednostjo prejšnjega in novopridobljenega stanovanja.

Kdor se izseli iz stanovanja pred iztekom dobe za vračilo lastne udeležbe je upravičen na povrnitev vplačanih sredstev lastne udeležbe v skladu z določenimi merili in kriteriji.

Lastne udeležbe za pridobitev stanovanjske pravice na družbenem stanovanju ni dolžan prispevati:

- zakonec, ki pridobi stanovanjsko pravico zaradi smrti zakonca ali po razvezi zakonske zveze;
- občan, ki pridobi stanovanjsko pravico na stanovanju, namenjenem osebi, ki opravlja službeno obveznost;
- nosilec družbene funkcije, ki je pridobil stanovanjsko pravico v kraju zunaj stalnega prebivališča, za čas opravljanja funkcije v tem kraju.

Pogoji, merila in kriteriji ter postopki za določitev višine ter vračilo lastne udeležbe se določijo s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

Za lastno udeležbo pri pridobitvi stanovanjske pravice na stanovanju v družbeni lastnini se štejejo lastna sredstva in namensko posojilo na vezana ali privarčevana sredstva občana v banki.

34. člen

Delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, delovni ljudje, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov ter delovni ljudje, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost, zagotavljajo v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti iz dohodka sredstva za solidarnostno gradnjo stanovanj in delno nadomeščanje starihin.

Za solidarnostno gradnjo stanovanj se poleg sredstev iz prejšnjega odstavka namenjajo tudi:

- sredstva lastne udeležbe upravičencev do stanovanj, zgrajenih iz sredstev za solidarnost;
- sredstva anuitet kreditov, ki so bila dana za reševanje stanovanjskih vprašanj borcev NOV;
- neporabljena sredstva anuitet kreditov odpravljenih občinskih stanovanjskih skladov;

– namenska kreditna sredstva temeljnih bank oziroma posebnih poslovnih enot.

35. člen

S samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti in z dogovorom o temeljih družbenega plana družbenopolitične skupnosti določijo udeleženci glede na možnosti in potrebe obseg sredstev za solidarnostno gradnjo stanovanj in delno nadomeščanje stanarin iz dohodka organizacij združenega dela in delovnih skupnosti in drugih udeležencev samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

36. člen

Temeljne organizacije združenega dela in delovne skupnosti ter drugi zavezanici plačujejo prispevek za solidarnost pri gradnji in uporabi stanovanj iz dohodka na osnovi bruto osebnih dohodkov. Višina prispevka se določi s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

V primeru, da ni bil sklenjen samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti, oziroma k temu sporazumu posamezni udeleženci niso pristopili in bi bila s tem ogrožena solidarnostna gradnja stanovanj in delno nadomeščanje stanarin, lahko skupščina družbenopolitične skupnosti z odlokom ugotovi potreben obseg teh sredstev ter o njem predpiše obveznost plačevanja za tiste udeležence, ki tega sporazuma niso sklenili.

Prispevki za solidarnost se obračunavajo ob dvigu sredstev za izplačilo osebnih dohodkov. O dvigu sredstev za izplačilo osebnih dohodkov predložijo izplačevalci osebnih dohodkov službi družbenega knjigovodstva naloge za vplačilo obračunanih prispevkov za solidarnost.

Pristojni organ stanovanjske skupnosti lahko s sklepom deloma ali v celoti odloži obveznost plačila obračunane prispevka za solidarnost na podlagi pogojev in meril, določenih v samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti. Sklep mora biti objavljen v občinskem uradnem glasilu.

37. člen

Sredstva za solidarnost se uporabljajo:

- za gradnjo stanovanj v družbeni lastnini za delovne ljudi, občane in družine z nižjimi dohodki, ki živijo v težkih materialnih razmerah in to: za delovne ljudi, ki združujejo delo v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih; za občane in družine, ki nimajo pogojev, da bi rešili svoje stanovanjsko vprašanje v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih; za občane, ki s svojimi skupnimi dohodki ne morejo rešiti svojega stanovanjskega vprašanja: upokoenci, invalidi, borci NOV, kmetje borci NOV, starejši in za delo nesposobni občani;

- za delno nadomeščanje stanarin tistim imetnikom stanovanjske pravice na stanovanjih v družbeni lastnini in stanovanjih v lasti občanov, ki izpolnjujejo splošnem aktu stanovanjske skupnosti določene pogoje;

- za vračilo lastne udeležbe za pridobitev stanovanja, zgrajenega iz sredstev za solidarnost;

- za vračilo namenskih kreditnih sredstev, pridobljenih za potrebe solidarnosti od temeljnih bank oziroma njihovih posebnih poslovnih enot.

3. Gospodarjenje s stanovanji in s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini

38. člen

Gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini po tem zakonu obsega:

- vzdrževanje, prenovo in nadomestitev stanovanj tako, da se zagotovi nezmanjšana uporabna vrednost stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini;

- upravljanje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini;

- odločanje o oblikovanju in uporabi sredstev stanarin in o drugih sredstvih za gospodarjenje s stanovanji in s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

Pri gospodarjenju s stanovanji in s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini je treba upoštevati tudi potrebe splošne ljudske obrambe in družbene samozagrade ter varstvo bivalnega okolja.

39. člen

Stanovalci v skupnosti stanovalcev so skupaj z delavci, delovnimi ljudmi in občani v stanovanjski skupnosti, odgovorni za vzajemno gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini v skladu z dogovorjenimi kriteriji in merili samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti. Pri tem so odgovorni tudi za reševanje tistih nalog gospodarjenja, ki jih skupnost stanovalcev zaradi dotrajanosti stanovanj in stanovanjskih hiš ne more rešiti sama.

Pri vzajemnem gospodarjenju s stanovanjsko hišo se skupnost stanovalcev povezuje z delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih ter delovnimi ljudmi in občani v krajevni skupnosti in v stanovanjskih skupnosti oziroma v njenih enotah.

40. člen

Stanovanja ali stanovanjske hiše, ki so jih organizacije združenega dela, delovne skupnosti ali druge družbenopravne osebe (v nadaljnjem besedilu: vlagatelji) zgradile ali kako drugače pridobile, se v skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnostiprenesejo v gospodarjenje skupnosti stanovalcev s posebnim aktom vlagateljev, vlagatelji pa zadržijo pravico razpolaganja in oddajanja stanovanj.

41. člen

Določbe tega zakona, ki se nanašajo na gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, se smiselno uporabljajo tudi za stanovanja in za poslovne prostore v stanovanjskih hišah z več kot dvema stanovanjema, ki so v lasti občanov ali civilnih pravnih oseb.

42. člen

Lastnik posameznega dela stanovanjske hiše ima glede gospodarjenja tiste samoupravne pravice in obveznosti, ki jih ima po zakonu imetnik stanovanjske pravice oziroma najemnik, ne glede na to ali v takem stanovanju stanuje ali ne, oziroma ne glede na to ali uporablja ta posamezni del sam za svojo poslovno dejavnost ali ne.

Določbe prejšnjega odstavka ne posegajo glede gospodarjenja s stanovanjsko hišo v samoupravne pravice tistega, ki uporablja ta posamezni del kot stanovalec ali kot najemnik.

43. člen

Lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše mora plačevati sorazmeren del stroškov gospodarjenja s stanovanjsko hišo, stroškov za prenovo skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in skupnih funkcionalnih stroškov.

Osnova za določanje sorazmernega dela stroškov iz prejšnjega odstavka je v odstotku izraženo razmerje

med revalorizirano vrednostjo stanovanja oziroma poslovnega prostora in revalorizirano vrednostjo stanovanjske hiše.

Lastnik stanovanja ali poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše plačuje stroške iz prvega odstavka v obliki mesečnih akontacij.

Če lastnik stanovanja ali poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše tega ne uporablja sam, plačuje imetnik stanovanjske pravice oziroma imetnik pravice uporabe poslovnega prostora skupnosti stanovalcev sorazmerni del stroškov iz prvega odstavka tega člena.

44. člen

Stroški iz prejšnjega člena se določijo s pogodbo, ki jo lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše ter imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši sklene skupnostjo stanovalcev.

45. člen

Če se lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše ali imetnik pravice uporabe poslovnega prostora v stanovanjski hiši ali skupnosti stanovalcev ne moreta sporazumeti o višini stroškov, lahko vsaka prizadeta stranka zahteva, da določi te stroške posebno sodišče združenega dela.

Dokler ni pravnomočno končan postopek pred posebno sodiščem združenega dela, je dolžan lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora ali imetnik pravice uporabe poslovnega prostora v stanovanjski hiši plačevati akontacijo stroškov v višini, ki jo določi posebno sodišče združenega dela z začasno odredbo ob prejemu zahtevka za določitev stroškov.

46. člen

Posamezna dela in opravila v zvezi z gospodarjenjem s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini opravljajo stanovalci, hišni sveti, delovne skupnosti stanovanjskih skupnosti, organizacije združenega dela, ki so usposobljene za to delo in delovni ljudje, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov.

Če posamezna dela in opravila v zvezi z gospodarjenjem s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini opravlja organizacija združenega dela oziroma delovni človek, ki samostojno opravlja dejavnost, s sredstvi v lasti občanov, opravlja taka dela in opravila na podlagi pogodbe, sklenjene s hišnim svetom, stanovanjsko skupnostjo oziroma njeno enoto.

47. člen

Statut organizacije združenega dela, ki opravlja dejavnost iz prejšnjega člena kot glavno dejavnost, potrdi v soglasju s stanovanjsko skupnostjo izvršni svet občinske skupščine, na katere območju ima ta organizacija svoj sedež.

Stanovalci v skupnosti stanovalcev, delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih ter delovni ljudje in občani v krajevnih skupnostih prek svojih delegatov kot uporabniki ter delegati organov družbenopolitičnih skupnosti in družbenopolitičnih organizacij uveljavljajo poseben družbeni interes s tem, da enakopravno z delavci odločajo v delavskem svetu ali njemu ustreznem organu te organizacije združenega dela:

- o srednjeročnih in dolgoročnih planih razvoja;
- o pogojih in načinu opravljanja posameznih nalog in storitev pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanj-

skimi hišami v družbeni lastnini kakor tudi o pravicah in obveznostih v zvezi z opravljanjem takih nalog in storitev;

– o spremembah poslovnega predmeta, o njegovi razširitvi oziroma zožitvi ter o spremembi sedeža organizacije združenega dela;

– o statusnih spremembah organizacije združenega dela;

– o cenah za opravljanje nalog in storitev pri gospodarjanju s stanovanji in stanovanjskimi hišami;

– o imenovanju in razreševanju poslovnih organov;

– o predlogu statuta;

– o načelih in merilih kadrovska politike;

– o drugih vprašanjih, za katera je tako določeno v statutu organizacije združenega dela.

Odločitev o zadevah iz prejšnjega odstavka je sprejeta, če se zanjo izreče tudi večina delegatov družbene skupnosti.

Način sodelovanja delegatov družbene skupnosti se uredi v statutu te organizacije združenega dela.

48. člen

Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora predpiše minimalne tehnične in druge normative ter standarde za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini v roku enega leta. Ti standardi in merila določajo tudi, kaj se šteje za vzdrževanje in prenovno stanovanj, za zamenjavo in obnovo dotrajanih gradbenih konstrukcij, inštalacij in naprav ter za stroške upravljanja stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

Minimalni tehnični in drugi normativi za vzdrževanje stanovanjskih hiš iz prejšnjega odstavka do obvezni tudi za stanovanjske hiše, v katerih so vsa stanovanja lastnina občanov ali civilnih pravnih oseb in za stanovanja in stanovanjske hiše v družbeni lastnini, ki se uporabljajo za službene potrebe.

49. člen

Če pride do poškodb stanovanjske hiše zaradi okoliščin, na katere stanovalci niso mogli vplivati, potrebno pa je zagotoviti varnost hiše in stanovalcev, lahko skupnost za odpravo poškodb uporabi sredstva, s katerimi upravlja po določbah tega zakona.

Če za kritje stroškov iz prejšnjega odstavka sredstva, s katerim gospodarijo stanovalci v stanovanjski hiši, ne zadoščajo, se namenijo skupnosti stanovalcev dodatna sredstva za odpravo poškodb iz prejšnjega odstavka iz dela vzajemno združenih sredstev.

50. člen

Nihče ne sme brez soglasja hišnega sveta preurejati skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ali jih nadomestiti z drugimi napravami.

Hišni svet lahko odkloni soglasje za preureditev iz prejšnjega odstavka v primeru, če se s tem zmanjša vrednost stanovanjske hiše ali če se poslabšajo pogoji bivanja v hiši ali če bi preureditev povzročila večje stroške vzdrževanja skupnih delov in naprav v hiši.

Soglasje hišnega sveta ni potrebno v primerih, ko se izvaja prenova stanovanj in stanovanjskih hiš v skladu s sprejetimi programi prenove na podlagi planskih aktov stanovanjske skupnosti.

51. člen

Če imetnik stanovanjske pravice, lastnik posameznega dela stanovanjske hiše in imetnik pravice uporabe poslovnega prostora v stanovanjski hiši v roku, ki

ga določi hišni svet, ne plača dobavljene vode, odvoza smeti, ogrevanja in podobnih storitev, ki jih je dolžan plačati, sporoči hišni svet organizaciji združenega dela, ki dobavlja te proizvode in opravlja te storitve, podatke o dolžnikih in dolžnih zneskih, da ta vloži tožbo zaradi plačila pri rednem sodišču.

Če imetnik stanovanjske pravice tri mesece zapored ali tri mesece v zadnjih dveh letih ne plača katere od storitev iz prejšnjega odstavka, lahko zahteva skupnost stanovalcev od stanodajalca, da mu odpove stanovanjsko razmerje po predpisih o stanovanjskih razmerjih. Če mu stanodajalec v 30 dneh po prejemu te zahteve ne odpove stanovanjskega razmerja, je sam dolžan kriti te stroške.

52. člen

Da se zagotovijo pogoji za nemoteno uporabo stanovanjskih hiš in stanovanj ter določijo obveznosti, ki jih imajo stanovalci, predpiše občinska skupščina na predlog stanovanjske skupnosti hišni red za stanovanjske hiše na svojem območju.

53. člen

Organizacije združenega dela in delovne skupnosti, imetniki pravice uporabe na stanovanjskih in poslovnih stavbah v družbeni lastnini, imetniki stanovanjske pravice na stanovanjih in najemniki poslovnih prostorov v lasti občanov, lastniki stanovanj in poslovnih prostorov, kulturna skupnost, zavod za spomeniško varstvo in druge zainteresirane samoupravne organizacije in skupnosti lahko sklenejo na pobudo stanovanjske skupnosti samoupravni sporazum za prenovo starih mestnih jeder ter spomenikov stavbne dediščine.

S samoupravnim sporazumom iz prejšnjega odstavka se dogovorijo obveznosti in naloge za izdelavo programov in planov prenove, zagotavljanje sredstev ter način pokrivanja stroškov prenove.

54. člen

Sredstva za prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini so sredstva amortizacije, lastna sredstva stanovalcev, namenska bančna sredstva organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, združena na podlagi samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti. S samoupravnim sporazumom o prenovi se v ta namen lahko združujejo tudi sredstva imetnikov pravice uporabe na stanovanjskih in poslovnih stavbah v družbeni lastnini, imetnikov stanovanjske pravice na stanovanjih in najemnih poslovnih prostorih v lasti občanov, lastnikov stanovanj in poslovnih prostorov, kulturne skupnosti, družbenopolitične skupnosti in drugih zainteresiranih samoupravnih organizacij in skupnosti.

4. Stanarine

55. člen

Stanarine se oblikujejo v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti ob upoštevanju cene izgradnje stanovanj, potreb za enostavno reprodukcijo stanovanj in stanovanjskih hiš v posamezni občini in v skladu s sprejetimi normativi in standardi za vzdrževanje in upravljanje stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

S sredstvi stanarin gospodarijo stanovalci v skupnosti stanovalcev v skladu s tem zakonom.

56. člen

Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora predpiše enotno metodologijo za določanje in

evidentiranje stanarin v SR Sloveniji v roku šestih mesecev po uveljavitvi tega zakona.

57. člen

Stanarina mora zagotavljati:

- amortizacijo stanovanja oziroma stanovanjske hiše;
- sredstva za vzdrževanje stanovanja in stanovanjske hiše;
- sredstva za upravljanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav, ki so potrebna za uporabo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- sredstva za funkcionalne stroške stanovanj in stanovanjskih hiš;
- sredstva za nakup in vzdrževanje požarne opreme, opreme za prvo pomoč in druge opreme za reševanje ter za kolektivno radiološko, biološko in kemično zaščito.

58. člen

Imetnika stanovanjske pravice bremenijo poleg stanarine tudi stroški za vzdrževanje stanovanja, ki niso zajeti v stanarini in stroški, ki se nanašajo zlasti na ogrevanje, odvoz smeti, vodarino in kanalščino, razsvetljavo in čiščenje skupnih delov hiše ter nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča. Te stroške plačujejo imetniki stanovanjske pravice v višini dejanskih stroškov skupnostim stanovalcev ali neposredno organizacijam združenega dela, ki opravljajo te storitve.

59. člen

Skupnost stanovalcev vodi za stanovanja oziroma stanovanjske hiše, s katerimi gospodari, pregled o sredstvih stanarine in prispevkih lastnikov posameznih delov stanovanjske hiše po posameznih elementih stanarin, najemnin in stroškov iz prejšnjega člena.

60. člen

Sredstva za vzdrževanje stanovanjskih hiš se oblikujejo in uporabljajo na podlagi letnih planskih aktov, ki temeljijo na srednjeročnih in dolgoročnih planih vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

Vzajemno združena sredstva za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš se razporedijo na posamezne hiše v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti in programov vzdrževanja.

61. člen

Sredstva za upravljanje stanovanjske hiše ter njenih skupnih delov in naprav se uporabljajo za stroške zbora stanovalcev, hišnega sveta, stanovanjske skupnosti in njenih enot za opravljanje nalog in opravil pri upravljanju s stanovanji in stanovanjsko hišo v družbeni lastnini.

Sredstva za pokrivanje funkcionalnih stroškov se uporabljajo za zavarovalne premije, za provizije, bančne storitve in stroške, ki so potrebni za smotno gospodarjenje s stanovanjskimi hišami, kot so dimnikarske storitve, deratizacija, dezinfekcija, dezinsekcija in stroški za hišnika, če ti opravljajo naloge in opravila, ki so potrebna za gospodarjenje s hišo.

O sredstvih za upravljanje in pokrivanje funkcionalnih stroškov odločajo na osnovi samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti stanovalci v skupnosti stanovalcev.

62. člen

Osnova za določanje stanarine posameznega stanovanja je nabavna vrednost oziroma revalorizirana vre-

dnost stanovanja, določena po tem zakonu ter po družbenih dogovorih in samoupravnih sporazumih o oblikovanju cen stanovanj.

V primerih, ko se v stanovanju ali stanovanjski hiši izvede prenova ali druga izboljšava oziroma poveča stanovanjska površina in s tem poveča vrednost stanovanja oziroma stanovanjske hiše, se temu primerno poveča tudi stanarina na podlagi metodologije za določanje stanarine. Če so bila navedena dela izvedena s sredstvi imetnika stanovanjske pravice, se določitvi stanarine oziroma njenega povečanja dogovorijo tudi načini in pogoji proračunavanja teh sredstev.

Če se vrednost stanovanja zmanjša brez krivde imetnika stanovanjske pravice za več kot 20%, lahko imetnik stanovanjske pravice zahteva ponovno določitev stanarine.

63. člen

Višino stanarine posameznega stanovanja ugotovi delovna skupnost stanovanjske skupnosti ali organizacija združenega dela, ki jo za to pooblasti stanovanjska skupnost na podlagi določb tega zakona in samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti. Tako se določi tudi stanarina za stanovanja v lasti občanov in civilnopravnih oseb, če so ta oddana na podlagi odločbe o oddaji stanovanja.

Če samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti ne bi bil podpisan, lahko občinska skupščina sprejme odlok o začasnem ureditvi oblikovanja in plačevanja stanarin.

Stanarina se plačuje skupnosti stanovalcev. Skupnost stanovalcev lahko zaupa zbiranje stanarine delovni skupnosti stanovanjske skupnosti ali organizaciji združenega dela.

Stanarina se plačuje mesečno vnaprej.

64. člen

Imetnik stanovanjske pravice lahko vloži zahtevo za presojo določene stanarine pri posebnem organu stanovanjske skupnosti. Če se imetnik stanovanjske pravice s presojo in odločitvijo ne strinja, lahko vloži zahtevo za ponovno presojo določene stanarine pri posebnem sodišču združenega dela v roku trideset dni od prejema odločbe posebnega organa stanovanjske skupnosti.

Zahteva iz prejšnjega odstavka ne zadrži obveznosti plačevanja stanarine, določene po prvem odstavku prejšnjega člena.

65. člen

Če imetnik stanovanjske pravice ne plačuje stanarine redno, lahko stanovanjska skupnost na zahtevo skupnosti stanovalcev izda odločbo, s katero ugotovi višino zneska, ki ga je dolžan plačati ter mu naloži, da v roku petnajstih dni plača zaostalo stanarino. Če imetnik stanovanjske pravice v tem roku ne plača stanarine, ali zoper to odločbo ne ugovarja, postane odločba izvršilni naslov v smislu predpisov o izvršilnem postopku.

Če imetnik stanovanjske pravice tri mesece zapored ali tri mesece v zadnjih dveh letih ne plača stanarine, lahko zahteva skupnost stanovalcev od stanodajalca, da mu odpove stanovanjsko razmerje po predpisih o stanovanjskih razmerjih. Če mu stanodajalec v 30 dneh po prejemu te zahteve ne odpove stanovanjskega razmerja po predpisih o stanovanjskih razmerjih, je sam dolžan kriti zaostalo stanarino.

66. člen

Stanodajalec ali imetnik stanovanjske pravice je dolžan plačevati stanarino, dokler stanovanja ne odda oziroma ne vrne.

67. člen

Pravico do delne nadomestitve stanarine ima vsak imetnik stanovanjske pravice na družbenem stanovanju ali stanovanju v lasti občanov ali civilnih pravnih oseb, če izpolnjuje dogovorjena merila.

S samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti se določi najnižji odstotek stanarine, ki ga je dolžan prispevati vsak imetnik stanovanjske pravice, ki ima glede na družinski dohodek pravico do delne nadomestitve stanarine. Ta odstotek ne sme biti manjši od 20% stanarine, določene za stanovanje, ki ga ima.

Pravico do delne nadomestitve stanarine uveljavlja imetnik stanovanjske pravice z zahtevo, ki jo vloži pri stanovanjski skupnosti občine, v kateri ima stalno prebivališče.

Delno nadomestitev stanarine lahko imetnik stanovanjske pravice dobi le za stanovanje, ki mu po dogovorjenem standardu stanovanj v občini pripada.

Delna nadomestitev stanarine se določi za koledarsko leto, šteto od prvega dne v naslednjem mesecu, ko je bila vložena zahteva.

68. člen

O pravici do delne nadomestitve stanarine odloča organ stanovanjske skupnosti v skladu s mnenjem pristojnega organa krajevnne skupnosti. Pristojni organ krajevnne skupnosti lahko pridobi tudi mnenje hišnega sveta. Organ stanovanjske skupnosti mora odločiti o pravici do delne nadomestitve stanarine v roku tridesetih dni.

Imetnik stanovanjske pravice, ki mu je bila zavrnjena zahteva do delne nadomestitve stanarine, lahko v roku tridesetih dni po vročitvi odločbe zahteva, da o tem odloči posebno sodišče združenega dela.

III. SAMOUPRAVNA ORGANIZIRANOST STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA

69. člen

Da bi skupno in enakopravno odločali o pogojih in načinu opravljanja dejavnosti in o družbenoekonomskih odnosih na področju stanovanjskega gospodarstva, o združevanju in uporabi sredstev za stanovanjsko gospodarstvo ter o uresničevanju drugih skupnih interesov na tem področju ustanovijo s samoupravnim sporazumom stanovanjsko skupnost:

- delavci prek organizacij združenega dela in delovnih skupnosti in drugih samoupravnih organizacij in skupnosti;

- upokojenci in invalidi prek svojih združenj in društev;

- delovni ljudje, občani in stanovalci prek krajevnih skupnosti;

- delavci, zaposleni pri delovnih ljudeh, ki samostojno opravljajo dejavnosti z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov, prek osnovnih organizacij zveze sindikatov..

- delovni ljudje, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov ter delovni ljudje, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost, prek občinskih, obrtnih in drugih združenj;

– imetniki stanovanjske pravice in lastniki stanovanj kot posebnih delov stanovanjskih hiš prek krajevne skupnosti;

– delovni ljudje in občani, ki pri bankah namensko varčujejo za reševanje svojega stanovanjskega vprašanja, prek zbora stanovanjskih varčevalcev pri banki;

– člani stanovanjskih zadrug prek stanovanjske zadruge;

– delavci v organizaciji združenega dela in delovni skupnosti, ki sodelujejo kot izvajalci v stanovanjskem gospodarstvu pri programiranju, urbanističnem načrtovanju, projektiranju, graditvi, urejanju stavbnih zemljišč, vzdrževanju, prenovi ali opravljanju drugih del in opravi za potrebe gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini prek teh organizacij združenega dela in delovnih skupnosti.

Stanovanjska skupnost se ustanovi za območje ene občine ali več občin.

Samoupravni sporazum o ustanovitvi stanovanjske skupnosti potrdi občinska skupščina, če pa se stanovanjska skupnost ustanovi za območje več občin, pa občinske skupščine tistih občin, za območje katerih se ustanovi stanovanjska skupnost.

70. člen

Delavci delovni ljudje in občani, organizirani v stanovanjskih skupnostih, skupaj z delavci, delovnimi ljudmi in občani, organiziranimi v drugih samoupravnih interesnih skupnostih, ki opravljajo naloge na področju socialnega varstva, usklajujejo v skupnosti socialnega varstva zlasti standarde za stanovanja občanov s posebnimi potrebami ter osnove in merila za dodelitev stanovanj, zgrajenih s sredstvi za solidarnost in za uveljavljanje pravic občanov do delnega nadomeščanja stanarin.

71. člen

Delavci, delovni ljudje in občani v stanovanjski skupnosti opravljajo zlasti naslednje naloge:

– sprejemajo planske akte, s katerimi opredeljujejo politiko in cilje družbenega razvoja v občini na področju stanovanjskega gospodarstva ter sprejemajo ukrepe za njihovo uresničevanje;

– organizirajo družbeno usmerjeno stanovanjsko gradnjo ter skrbijo za izvajanje racionalizacijskih ukrepov pri graditvi in vzdrževanju stanovanj;

– se dogovarjajo o združevanju in upravljanju s sredstvi za financiranje družbeno usmerjene gradnje in o združevanju in upravljanju s sredstvi iz stanarine za vzdrževanje in prenovu stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini;

– določajo politiko in sprejemajo osnove in merila za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini;

– skrbijo, da ima vsaka stanovanjska hiša posebej pregled sredstev stanarin, najemnin in stroškov in sicer po posameznih elementih stanarine, najemnine in stroškov;

– skrbijo, da so hišni sveti najmanj vsakih šest mesecev seznanjeni o stanju in porabi sredstev, ki pripadajo stanovanjski hiši;

– skrbijo za varstvo in izboljšanje bivalnega okolja in izboljšanja stanovanjske kulture;

– skrbijo za izvajanje ukrepov civilne zaščite oziroma zaščitnih ukrepov in reševalnih akcij v stanovanjskih hišah ob naravnih ali drugih hudih nesrečah, v vojni in drugih izrednih razmerah;

– organizirajo in izvajajo solidarnostne naloge pri graditvi in uporabi družbenih stanovanj;

– dajejo pobudo za ustanavljanje poslovnih skupnosti za stanovanjsko gradnjo;

– določajo izvajalce investitorskih del za družbeno usmerjeno stanovanjsko gradnjo;

– ustanovijo poseben organ za sporazumno odpravo sporov s področja stanovanjskega gospodarstva.

72. člen

Stanovalci uresničujejo pravice in dolžnosti pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini v skupnosti stanovalcev in v stanovanjski skupnosti.

Skupnost stanovalcev ustanovijo stanovalci na zboru stanovalcev.

73. člen

Skupnost stanovalcev je pravna oseba in jo zastopa predsednik hišnega sveta.

Skupnost stanovalcev se oblikuje za stanovanjsko hišo, ki ima pet ali več stanovanj. Stanovanjske hiše, ki imajo manj kot pet stanovanj, oblikujejo skupnost stanovalcev s sosednjimi stanovanjskimi hišami.

74. člen

Organ skupnosti stanovalcev sta zbor stanovalcev, ki ga sestavljajo delegati vsakega stanovanja in poslovnega prostora v stanovanjski hiši in hišni svet.

75. člen

Zbor stanovalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

– sprejema statut skupnosti stanovalcev;

– izvoli hišni svet, predsednika hišnega sveta, njegovega namestnika, blagajnika in druge organe;

– voli delegate v svet stanovalcev pri krajevni skupnosti;

– sprejema srednjeročni plan na področju gospodarjenja s stanovanjsko hišo;

– sprejema program vzdrževanja, preнове, upravljanja in obratovanja stanovanjske hiše;

– sprejema samoupravne splošne akte o medsebojnih pravicah in obveznostih stanovalcev pri gospodarjenju s stanovanjsko hišo;

– sprejema samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti in druge akte stanovanjske skupnosti, ki se nanašajo na gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini;

– sprejema finančni načrt in zaključni račun o vseh sredstvih, s katerimi upravlja;

– sprejema program izvajanja nalog splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite v stanovanjski hiši.

76. člen

Hišni svet opravlja zlasti naslednje naloge:

– opravlja funkcijo delegacije za delegiranje delegatov v zbor uporabnikov enote stanovanjske skupnosti za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, če je ta ustanovljena, če statut ali drugi samoupravni splošni akt skupnosti stanovalcev ne določa drugače;

– skrbi za smotno gospodarjenje s stanovanji in stanovanjsko hišo;

– skrbi za izvajanje programa dela zbora stanovalcev;

– skrbi za izvajanje vseh vzdrževalnih del v stanovanjski hiši;

– skrbi za operativno izvajanje del pri uporabi stanovanjske hiše;

– vodi poslovne knjige za skupnost stanovalcev;

– sklepa pogodbe o oddaji nalog in opravi v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjskimi hišami organizaci-

jam združenega dela oziroma delovnim skupnostim in delovnim ljudem, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov;

- skrbi za varstvo bivalnega okolja;
- pripravlja osnutek statuta in drugih splošnih aktov, programov finančnih načrtov, zaključnih računov in drugih aktov, ki jih sprejema zbor stanovalcev in jih daje stanovalcem v razpravo;
- sklepa pogodbe o začasni oddaji stanovanja, ki je namenjeno hišniku, snažilki ali drugim delavcem pri obratovanju stanovanjske hiše;
- daje mnenje za preureditev podstrešnih, kletnih ali drugih skupnih prostorov v stanovanje oziroma v poslovne prostore;
- sklepa pogodbe z lastniki stanovanj in imetniki pravice uporabe in imetniki stanovanjske pravice;
- skrbi za opravljanje nalog in ukrepov splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite;
- skrbi za izvajanje hišnega reda.

77. člen

Če hišni svet ni izvoljen ali če ne opravlja nalog, prenese stanovanjska skupnost po lastni pobudi ali po predlogu pristojnega organa krajevnne skupnosti na organizacijo združenega dela, ki opravlja strokovne naloge in opravlja pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami, dolžnost, da v imenu hišnega sveta in v breme sredstev za upravljanje stanovanjske hiše opravlja nujne naloge hišnega sveta.

Če stanovanjska skupnost ne izda ukrepov iz prejšnjega odstavka tridesetih dneh po tem, ko bi moral zbor stanovalcev izvoliti hišni svet oziroma, če v tem roku ne odloči o predlogu pristojnega organa krajevnne skupnosti za izdajo takega ukrepa, sprejme tak ukrep z odločbo občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve. Tak ukrep sprejme občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve, tudi v primeru, če hišni svet ne opravlja svojih nalog, pa bi zato utegnili nastati občutnejša škoda na stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, stanovanjska skupnost pa ni pravočasno ukrepala.

Hišni svet, če pa hišni svet ni izvoljen, lahko vsak stanovalac, ki z odločitvijo stanovanjske skupnosti po prvem odstavku ni zadovoljen, sproži postopek pri posebnem organu stanovanjske skupnosti za sporazumno odpravo spora. Dokler postopek ni končan, opravlja zadeve tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav in obratovanja stanovanjske hiše organizacija iz prvega odstavka.

Dokler hišni svet ni izvoljen opravlja naloge hišnega sveta organizacija iz prvega odstavka.

78. člen

Pravilnost dela zbora stanovalcev in hišnega sveta nadzoruje organ samoupravne delavske kontrole, ki ga izvoli zbor stanovalcev.

Zakonitost dela zborov stanovalcev in hišnih svetov nadzoruje občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve.

79. člen

Skupščino stanovanjske skupnosti sestavljata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev.

Delegate v zboru uporabnikov stanovanjske skupnosti delegirajo:

- delegacije temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti,
- delovni ljudje in občani ter skupnosti stanovalcev prek delegacije krajevnne skupnosti

- druge samoupravne organizacije in skupnosti, ki so ustanovitelj stanovanjske skupnosti.

Delegate v zbor izvajalcev stanovanjske skupnosti delegirajo delegacije izvajalcev, ki so člani te skupnosti.

S samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti se določi število delegatskih mest v zborih skupščine ter število delegatov, ki jih v zbor skupščine delegirajo uporabniki in izvajalci.

Oba zbora skupščine stanovanjske skupnosti obravnavata in odločata enakopravno zlasti o naslednjih vprašanjih:

- o samoupravni organiziranosti stanovanjske skupnosti;
- o organiziranju in izvajanju družbeno usmerjene stanovanjske gradnje;
- o planskih aktih stanovanjske skupnosti;
- o politiki in ciljih na področju oblikovanja in uporabe stanarin in najemnin;
- o organiziranju del pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini;
- o ukrepih za varstvo in izboljšane bivalnega okolja, organiziranju in izvajanju preventivnih in drugih ukrepov za preprečevanje in zmanjševanje posledic naravnih in drugih nesreč;
- o ukrepih civilne zaščite;
- o racionalizaciji in industrializaciji na področju stanovanjske gradnje in vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini;
- o oblikovanju cen, o rokih in drugih pogojih družbeno usmerjene stanovanjske gradnje, o vzdrževanju in prenovi stanovanj in stanovanjskih hiš;
- o ustanovitvi posebnega sodišča združenega dela in posebnega organa za sporazumno odpravo sporov s področja stanovanjskega gospodarstva.

Zbor uporabnikov samostojno obravnava in odloča zlasti o naslednjih zadevah:

- o upravljanju z združenimi sredstvi;
- o osnovah in elementih za oblikovanje stanarin in najemnin ter o prispevkih lastnikov posameznih delov stanovanjskih hiš;
- o solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu;
- o splošnih aktih o dodeljevanju solidarnostnih stanovanj posameznim upravičencem;
- o splošnih aktih o dodeljevanju stanovanj, s katerimi razpolaga stanovanjska skupnost.

Zbor izvajalcev obravnava in odloča zlasti o naslednjih zadevah:

- o načinu izvajanja stanovanjske gradnje in del pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami;
- o tehnologiji gradnje stanovanj in tipizaciji gradbenih elementov;
- o ustanavljanju in delovanju poslovnih skupnosti za kompleksno stanovanjsko gradnjo.

80. člen

V samoupravnem sporazumu o ustanovitvi stanovanjske skupnosti se določi taka samoupravna organiziranost zborov uporabnikov, ki bo omogočala uveljavljanje posebnih interesov pri stanovanjski gradnji in gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Določi se tudi način odločanja zbora uporabnikov, kadar ta odloča o združevanju in uporabi sredstev. Odločitev o teh vprašanjih ne more biti sprejeta, če je ne sprejmejo uporabniki, ki združujejo ta sredstva.

81. člen

Če med zborom zaradi različnih stališč ni doseženo soglasje, se izvede usklajevalni postopek, ki je določen

s statutom stanovanjske skupnosti. Če tudi po usklajevalnem postopku ni prišlo do odločitve o vprašanju, ki je bistvenega pomena za zagotovitev potreb in interesov delovnih ljudi in občanov na področju stanovanjskega gospodarstva, lahko skupščina občine na predlog izvršnega sveta skupščine občine začasno uredi to vprašanje.

Če je ustanovljena stanovanjska skupnost za več občin, sprejmejo začasno ureditev teh vprašanj skupščine vseh občin v enakem besedilu.

82. člen

Stanovanjska skupnost je pravna oseba in ima svoj statut.

Statut in drugi samoupravni splošni akti stanovanjske skupnosti podrobneje urejajo pravice, obveznosti in odgovornosti udeležencev samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti, natančneje določijo organiziranost stanovanjske skupnosti in njenih enot ter tudi naloge in pooblastila delavcev, ki zanj opravljajo strokovna dela.

Statut enakopravno sprejemata oba zbora stanovanjske skupnosti.

83. člen

Zaradi dogovarjanja in usklajevanja stališč pri reševanju in izvajanju nalog, ki so skupnega pomena za vso SR Slovenijo na področju stanovanjskega gospodarstva, ustanovijo stanovanjske skupnosti Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Zveza). Temeljna razmerja med stanovanjskimi skupnostmi in Zvezo se določijo s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi Zveze.

Skupščino Zveze sestavljata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev.

Skupščina Zveze sprejme statut Zveze.

S statutom se določajo zlasti notranja organizacija Zveze, postopek za sprejemanje odločitev, pristojnosti njenih organov in način financiranja in njene dejavnosti.

84. člen

Za neposredno uresničevanje samoupravnih pravic, posebnih interesov in posebnih potreb pri gradnji, prenovi in gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini ter za reševanje drugih vprašanj iz stanovanjskega gospodarstva, lahko uporabniki in izvajalci v skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti in njenim statutom ustanovijo enote stanovanjske skupnosti.

85. člen

Enota stanovanjske skupnosti se ustanovi s samoupravnim sporazumom, s katerim se opredelijo naloge, postopki sprejemanja splošnih aktov, samoupravna organiziranost, način zagotavljanja sredstev za njeno delovanje in druga pomembna vprašanja za delovanje enote.

Enota stanovanjske skupnosti je pravna oseba in ima svoj statut.

Statut mora biti v skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti in njenim statutom.

Glede sestave in delegiranja delegatov v zbor uporabnikov in zbor izvajalcev ter glede obravnave in odločanja v enoti stanovanjske skupnosti se smiselno uporabljajo določbe 79. člena.

86. člen

Samoupravni sporazum o ustanovitvi enote stanovanjske skupnosti in njen statut potrdi skupščina stanovanjske skupnosti.

Pravilnost dela organov stanovanjske skupnosti oziroma njenih enot nadzoruje njena samoupravna delavska kontrola.

87. člen

Za opravljanje administrativno-strokovnih, pomožnih in tem podobnih del lahko stanovanjska skupnost oblikuje delovno skupnost ali si zagotovi opravljanje teh del z dogovorom z drugo stanovanjsko skupnostjo, samoupravno interesno skupnostjo, organizacijo ali organom.

Če stanovanjska skupnost za opravljanje del iz prejšnjega odstavka oblikuje delovno skupnost, imenuje in razrešuje vodjo te delovne skupnosti skupščina po tem, ko je dobila mnenje organa upravljanja delovne skupnosti.

K določbam statuta, ki se nanašajo na uresničevanje nalog, zaradi katerih se delovna skupnost oblikuje, programu njenega dela ter k razvidu del in nalog, je potrebno predhodno soglasje skupščine stanovanjske skupnosti, ki je tako delovno skupnost oblikovala.

IV. UGOTAVLJANJE VREDNOSTI STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ, DOLOČANJE REVALORIZACIJE IN AMORTIZACIJE

88. člen

Pri določanju vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš se upošteva:

- kakovost konstrukcije glede na čas izgradnje objekta;
- vrsta in kakovost stavbnega pohištva (okna, vrata);
- vrsta in kakovost obdelave talnih in stenskih površin;
- vrsta in kakovost opremljenosti stanovanj z instalacijskimi napravami;
- vrsta in možnost rabe skupnih prostorov stavbe;
- kakovost toplotne in zvočne zaščite;
- negativni vplivi na rabo stanovanja (kletno, podstrešno, senca, vlaga, hrup, onesnaženi zrak in okolica ter druge motnje).

89. člen

Vrednost stanovanja se ugotovi za stanovanje kot gradbeno celoto ne glede na število uporabnikov stanovanja. Vrednost stanovanja se ugotovi z ovrednotenjem elementov iz prejšnjega člena na podlagi točkovanja in uporabne tlorisne površine.

Za uporabno tlorisno površino po prejšnjem odstavku se šteje čista tlorisna površina sob, predsob, hodnikov v stanovanju, kuhinje, kopalnice, shrambe in drugih prostorov, ki spadajo k stanovanju kot so balkoni, odprte in pokrite terase, lože, kleti, drvarnice, garaže v stanovanjski hiši in drugi prostori.

90. člen

Pristojni organ stanovanjske skupnosti določi vsako leto vrednost točke tako, da poprečno ceno kvadratnega metra novozgrajenih stanovanj v občini v prejšnjem letu deli s poprečnim številom točk novo zgrajenih stanovanj.

Za poprečno ceno kvadratnega metra stanovanj se šteje cena stanovanj v družbeni lastnini, zgrajenih v občini v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje.

V primeru, da v prejšnjem letu na območju občine ni bilo zgrajeno nobeno družbeno stanovanje, se za poprečno ceno kvadratnega metra stanovanj šteje poprečna cena zgrajenih stanovanj v SR Sloveniji v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje. V primeru, da indeks povišanj cen kvadratnega metra stanovanjske površine na območju občine presega 20% indeksa cen kvadratnega metra površine stanovanj v SR Sloveniji, se šteje za poprečno ceno kvadratnega metra stanovanja le povišanje do 20%.

91. člen

Vrednost stanovanjske hiše se ugotovi tako, da se seštejejo ugotovljene vrednosti vseh stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjski hiši.

92. člen

Vrednost stanovanj v družbeni lastnini, vrednost stanovanj v lasti občanov, kot posameznih delov stanovanjske hiše v družbeni lastnini in vrednost stanovanj v stanovanjskih hišah v lasti občanov, ki jih lastniki sami ne uporabljajo, ugotavlja delovna skupnost stanovanjske skupnosti oziroma organizacija združenega dela, ki jo pooblasti stanovanjska skupnost.

93. člen

Za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš v lasti občanov, ki jih uporabljajo njihovi lastniki, se uporabljajo enaka merila kot veljajo za stanovanja in stanovanjske hiše v družbeni lastnini.

Organizacijo in način ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš iz prejšnjega odstavka določi občinska skupščina z odlokom.

94. člen

Merila in način za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja predpiše Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora v roku treh mesecev po uveljavitvi tega zakona.

95. člen

Organizacija združenega dela ali delovna skupnost, ki jo pooblasti stanovanjska skupnost, opravi revalorizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini vsako leto po stanju 31. decembra.

Revalorizacija se opravi do 30. aprila naslednjega leta, uporablja pa s 1. januarjem.

96. člen

Revalorizacija stanovanj in stanovanjskih hiš se ugotovi na podlagi dokumentacije o ugotovitvi njihove vrednosti.

97. člen

Stanovanja in stanovanjske hiše, stara sto ali več let, se ne revalorizirajo in se zanje tudi ne obračunava amortizacija, razen če je bila na teh stanovanjih oziroma hišah izvršena prenova, katere vrednost presega 50% prejšnje vrednosti stanovanja ali stanovanjske hiše.

98. člen

Revalorizirano vrednost stanovanj in stanovanjskih hiš izkažejo skupnosti stanovalcev v svojih poslovnih knjigah.

99. člen

Amortizacija stanovanj in stanovanjskih hiš znaša najmanj 1% revalorizirane vrednosti stanovanja in stanovanjske hiše.

Amortizacija stanovanj in stanovanjskih hiš se obračunava šestmesečno.

O uporabi amortizacije odločajo stanovalci v skupnosti stanovalcev in vlagateljev v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana in planom stanovanjske skupnosti.

100. člen

Določbe o amortizaciji po tem zakonu se uporabljajo tudi za bivalne prostore v domovih upokoencev.

101. člen

Določbe o revalorizaciji se uporabljajo tudi za stanovanja kot posamezne dele stanovanjske hiše in za stanovanja v družinskih stanovanjskih hišah v lasti občanov, ki so oddana na podlagi odločbe.

102. člen

Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora predpiše način ugotavljanja, izkazovanja in razporejanja rezultatov opravljene revalorizacije ter način zbiranja podatkov pri Službi družbenega knjigovodstva za družbeno evidenco o izvajanju revalorizacije v roku treh mesecev po uveljavitvi tega zakona.

V. STANOVANJSKE ZADRUGE

103. člen

Delovni ljudje in občani lahko ustanovijo s samoupravnim sporazumom stanovanjsko zadrugo (v nadaljnjem besedilu: zadruga).

104. člen

Zadruga je samoupravna organizacija, v kateri delovni ljudje in občani združujejo svoje delo in sredstva z namenom, da v njej organizirano uresničujejo svoje potrebe in interese pri graditvi in gospodarjenju s svojimi stanovanji. Zadruga ima lahko svoje samoupravne enote.

105. člen

Zadruga skrbi za gradnjo, pridobivanje in prenovu stanovanj in stanovanjskih hiš za svoje člane ter gospodari z njimi na način in ob pogojih, ki so določeni s samoupravnim sporazumom o njeni ustanovitvi in njenim statutom in s tem zakonom.

Pri uresničevanju svojih nalog se zadruga povezuje s stanovanjsko skupnostjo, komunalno skupnostjo, stavbno zemljiško skupnostjo, enotami stanovanjske skupnosti, krajevnimi skupnostmi in organizacijami združenega dela, ki opravljajo strokovne naloge in opravila pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

106. člen

Zadruga je pravna oseba.

Zadruga posluje s tretjimi osebami v svojem imenu in za svoj račun, kot tudi v svojem imenu in za račun svojih članov.

107. člen

Zadruga s svojim poslovanjem ne ustvarja dohodka.

108. člen

Za obveznosti zadruge odgovarjajo njeni člani v mejah jamstva v skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi zadruge, z njenim statutom in tem zakonom.

109. člen

Zadrugo lahko ustanovi najmanj trideset delovnih ljudi in občanov.

Sredstva za ustanovitev in začetek dela zadruga zagotovijo ustanovitelji v obliki denarnih deležev.

110. člen

Ustanovitelji ustanovijo zadrugo na ustanovni skupščini, na kateri sprejmejo samoupravni sporazum o ustanovitvi, statut in druge samoupravne akte ter izvolijo organe zadruga.

111. člen

Samoupravni sporazum o ustanovitvi zadruga je njen ustanovitveni akt.

Šteje se, da je zadruga ustanovljena z dnem, ko je najmanj trideset članov zadruga podpisalo samoupravni sporazum o njeni ustanovitvi in ko ga potrdi izvršni svet skupščine občine po predhodnem soglasju stanovanjske skupnosti.

112. člen

Samoupravni sporazum o ustanovitvi zadruga vsebuje zlasti:

- ime, dejavnost in sedež zadruga;
- poimenski seznam ustanoviteljev;
- pogoje za sprejem in prenehanje članstva;
- določbe o načinu sprejemanja statuta in drugih samoupravnih aktov;
- določbe o roku in načinu sklicevanja skupščine zadruga, njenih pravicah in dolžnostih;
- način delegiranja in odpoklica delegatov v zbor uporabnikov skupščine, stanovanjske in komunalne skupnosti ali stavbne zemljiške skupnosti;
- višino denarnih deležev, s katerimi ustanovitelji zagotovijo sredstva za ustanovitev in začetek dela zadruga ter način razpolaganja s temi sredstvi;
- višino, način zagotavljanja in uporabe sredstev za pridobitev zemljišč, urejanje zemljišč, nakup, prenovo in gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami;
- pogoje in način opravljanja administrativnih in drugih strokovnih opravil in nalog za zadrugo;
- pogoje za oddajo strokovnih nalog in opravil organizacijam združenega dela, delovnim skupnostim oziroma delovnim ljudem, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov.

113. člen

Zadruga ima svoj statut, s katerim se določijo pravice in obveznosti njenih članov, organov upravljanja zadruga ter druga temeljna vprašanja, ki zadevajo organizacijo in poslovanje zadruga.

Statut zadruga potrjuje izvršni svet skupščine občine, na območju katere ima zadruga svoj sedež.

114. člen

Dejavnost zadruga je lahko:

- združevanje sredstev za graditev, nakup in prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš ter za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v lasti članov zadruga;
- organiziranje različnih oblik stanovanjskega varčevanja in pridobivanja kreditov za zadrugo oziroma za člane zadruga;
- organiziranje graditve stanovanj in stanovanjskih hiš;
- pridobivanje stavbnih zemljišč, potrebnih za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš;

– organizacija vzdrževanja in prenove stanovanj in stanovanjskih hiš;

– organizacija gradnje spremljajočih objektov v stanovanjskih naseljih, ki se gradijo v okviru zadruga;

– opravljanje investitorskih del, nadzorstvo pri gradnji, prenovi stanovanj in stanovanjskih hiš za svoje člane;

– organizacija nakupa gradbenega in drugega materiala ter stavbnih elementov, ki so potrebni za graditev, prenovo ali vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš svojih članov.

Opravljanje navedenih dejavnosti lahko zadruga zaupa na podlagi pogodbe usposobljenim strokovnim organizacijam združenega dela in delovnim skupnostim oziroma delovnim ljudem, ki samostojno z osebnim delom opravljajo dejavnost s sredstvi v lasti občanov.

115. člen

Za uresničitev nalog na področju gradnje in gospodarjenja s stanovanjskimi hišami sprejme stanovanjska zadruga samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti in plan stanovanjske zadruga. Planski akti stanovanjske zadruga morajo biti usklajeni s planskimi akti stanovanjske skupnosti.

116. člen

Plan stanovanjske zadruga vsebuje zlasti:

- obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš po posameznih letih;
- prostorske rešitve in gradbena zemljišča za gradnjo planiranega števila stanovanj in stanovanjskih hiš glede na dinamiko gradnje;
- združevanje in zagotavljanje sredstev, namen, pogoje in način njihove uporabe;
- medsebojne pravice in obveznosti v primeru odstopanja od sprejetih planskih aktov;
- organiziranost in zagotavljanje izvajalskih zmogljivosti za graditev in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš članov zadruga;
- merila za oblikovanje cen graditve in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš;
- naloge in ukrepe s področja splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite.

117. člen

Članstvo v zadrugi je prostovoljno in osebno. Člani zadruga so lahko delovni ljudje in občani, ki sprejemajo samoupravni sporazum o ustanovitvi zadruga, statut in druge samoupravne akte zadruga.

Vsakdo je lahko član le ene zadruga. O sprejemu v članstvo zadruga odloča v skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi zadruga pristojni organ zadruga.

Zoper sklep, s katerim je zavrnjen sprejem, je dovoljen ugovor na skupščino zadruga.

Občan, kateremu je tudi skupščina zadruga zavrnila sprejem, lahko v roku tridesetih dni po sprejemu sklepa o zavrnitvi vložiti zahtevo, da o tem odloči posebno sodišče združenega dela.

118. člen

Članstvo v zadrugi preneha z izstopom, z izključitvijo, s smrtjo člana in s prenehanjem zadruga. Samoupravni sporazum o ustanovitvi zadruga določa odpovedni rok za izstop in pogoje za izključitev.

Član, ki je bil izključen iz članstva zadruga, lahko v roku tridesetih dni po sprejemu sklepa o izključitvi

vloži zahtevo, da o tem odloči posebno sodišče združenega dela.

119. člen

Zadruga ima skupščino.

Skupščino sestavljajo vsi člani zadruge. V zadrugi, ki ima več kot sto članov, je skupščina lahko sestavljena iz delegatov v skladu s samoupravnim sporazumom in statutom.

120. člen

Skupščina zadruge voli praviloma skupno delegacijo za stanovanjsko, komunalno in stavbno zemljiško skupnost, njihove enote in za druge interesne skupnosti ter njihove enote, ki so udeležene pri graditvi naselij, ki se gradijo v okviru zadruge, za zbere varčevalcev pri temeljnih bankah v okviru zadruge oziroma posebnih enotah poslovnih bank in za krajevno skupnost.

121. člen

Materialno osnovo zadruge sestavljajo naslednja sredstva:

- sredstva članov zadruge za njeno ustanovitev in začetek dela, ki jih zagotove ustanovitelji zadruge;
- lastna sredstva članov zadruge za nakup, graditev, prenavo in gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami, ki jih združijo v zadrugi;
- namenski krediti na privarčevana sredstva zadruge in njenih članov;
- stavbna zemljišča, na katerih ima zadruga pravico uporabe;
- bančna namenska kreditna sredstva;
- druga sredstva.

122. člen

Vsa sredstva, ki jih člani združujejo za gradnjo, nakup, prenavo in gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami, se vodijo na posebnem računu zadruge. Višina ter način zagotavljanja in uporabe teh sredstev se določi s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi zadruge.

Sredstva članov zadruge, namenjena za gradnjo ali nakup stanovanja oziroma stanovanjske hiše, so sredstva zadruge od časa vložitve v zadrugo do pridobitve lastninske pravice na stanovanju oziroma stanovanjski hiši oziroma do vračila teh sredstev članu zadruge, ki je izstopil ali ki je bil izključen, ali dedičem umrlega člana zadruge.

123. člen

Člani zadruge lahko na podlagi pogodbe opravijo določena dela na stanovanju ali stanovanjski hiši, ki se gradi v okviru zadruge, ali prispevajo stavbno zemljišče, gradbeni in drugi material za to gradnjo.

Vrednost vloženega dela, stavbnega zemljišča in gradbenega ter drugega materiala je vračunana v vlogo člana zadruge na način, ki ga določa samoupravni sporazum o ustanovitvi zadruge.

124. člen

Premoženjska razmerja med zadrugo in njenim članom se urejajo s pisno pogodbo v skladu s samoupravnim sporazumom in statutom. Pogodba, ki ni sklenjena v pisni obliki, ni veljavna.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka ni mogoče razširati, izključiti ali omejiti pravic članov zadruge, ki izvirajo iz samoupravnega sporazuma in statuta zadruge.

125. člen

Če pogodba ni v skladu s samoupravnim sporazumom in statutom, veljajo določbe samoupravnega sporazuma oziroma statuta. Kadar pa pride do neskladja zaradi poznejše spremembe samoupravnega sporazuma ali statuta, veljajo določbe pogodbe, če je bila ta ob sklenitvi v skladu s samoupravnim sporazumom ali statutom, ki je veljal v času sklenitve pogodbe.

126. člen

Član zadruge, ki je pridobil lastninsko pravico na stanovanju ali stanovanjski hiši, pa te stanovanjske enote ni v celoti odplačal, lahko izstopi iz zadruge in prenese svoje pravice na drugega občana, ki izpolnjuje pogoje za sprejem v članstvo zadruge, ko izpolni do zadruge vse obveznosti v skladu s sklenjeno pogodbo.

127. člen

Član zadruge, ki še ni pridobil lastninske pravice na stanovanju oziroma stanovanjski hiši, lahko izstopi iz zadruge in prenese svoje pravice in obveznosti na drugega občana. Če ta občan izpolnjuje pogoje, ga je zadruga dolžna sprejeti za člana. Isto velja tudi za dediča člana zadruge.

128. člen

Zadruga preneha v dveh letih potem, ko je skupščina soglasno sklenila, da zadruga preneha ali če se je število njenih članov zmanjšalo pod dvajset.

129. člen

Člani zadruge, ki je prenehala, prevzamejo vso odgovornost za odplačilo posojil in drugih obveznosti za gradnjo, prenavo in gospodarjenje s stanovanjem ali stanovanjsko hišo v skladu s pogodbo ter za obveznosti zadruge v mejah jamstva.

130. člen

Premoženje, ki ostane po prenehanju zadruge, se razdeli med člane zadruge v skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi zadruge, razen premoženja, ki je bilo pridobljeno z družbenimi sredstvi in premoženja, ki ga ni bilo mogoče razdeliti med člane zadruge. To premoženje se izroči stanovanjski skupnosti občine, kjer je sedež zadruge.

131. člen

Nadzor nad zakonitostjo dela zadruge opravlja občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

132. člen

Za reševanje stanovanjskih vprašanj upokojencev in invalidov ter za gradnjo domov za upokojence se bodo do leta 1985 zagotavljala sredstva po dosedanjih predpisih.

133. člen

Sredstva, ki so na dan uveljavitve tega zakona na posebnem računu sredstev solidarnosti stanovanjske skupnosti, namenjena za nakup stanovanj za upravičence po določbah zakona o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 5/72, 15/76 in 8/77) ter na njegovi podlagi sprejetih odlokov in samoupravnih splošnih aktov stanovanjskih skupnosti, se uporabljajo po določbah zakona o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu.

Anuitete od danih posojil iz sredstev solidarnosti se uporabljajo tudi vnaprej za solidarnost po določbah tega zakona.

Sredstva, pridobljena s prodajo solidarnostnih stanovanj, so namenska sredstva in se uporabljajo za solidarnostno gradnjo stanovanj.

134. člen

Anuitete združenih sredstev ter na dan uveljavitve tega zakona neporabljena sredstva iz 13. člena zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Uradni list SRS, št. 5/72, 54/72, 24/73, 15/76 in 13/77) se uporabljajo za vzajemno graditev stanovanj in se združujejo v stanovanjski skupnosti.

135. člen

Ne glede na določbe 31. in 37. člena tega zakona se lahko v letu 1981 iz sredstev, ki se oblikujejo iz dohodka in čistega dohodka za stanovanjsko graditev nameni največ 20% teh sredstev za financiranje izgradnje omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega in sekundarnega pomena, ki služijo individualni rabi. Ta sredstva se na podlagi samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti in posebnega samoupravnega sporazuma med stanovanjsko skupnostjo in samoupravno komunalno oziroma stavbno zemljiško skupnostjo uporabljajo le za opremljanje stavbnih zemljišč v okviru družbeno usmerjene gradnje stanovanj.

136. člen

Ne glede na določbe 37. člena tega zakona se lahko sredstva solidarnosti na podlagi samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti uporabljajo do 31. decembra 1985 tudi za reševanje stanovanjskih vprašanj učencev in študentov.

137. člen

Ne glede na določbe 99. člena tega zakona je stopnja amortizacije stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini do 31. decembra 1984 lahko nižja od 1% revalorizirane vrednosti, s tem da do tega roka ne more biti manjša od 0,60% revalorizirane vrednosti stanovanj oziroma stanovanjskih hiš.

Stopnjo amortizacije iz prejšnjega odstavka določa stanovanjska skupnost s soglasjem občinske skupščine.

138. člen

Podrobnejšo metodologijo za oblikovanje elementov za samoupravne sporazume o temeljih plana stanovanjske skupnosti sprejema Zveza v roku treh mesecev po uveljavitvi tega zakona.

139. člen

Stanovanjska skupnost in Zveza uskladijo v roku enega leta po uveljavitvi tega zakona samoupravno organiziranost in delovanje z določbami tega zakona.

140. člen

Organizacije združenega dela in delovne skupnosti uskladijo svoje samoupravne splošne akte z določbami tega zakona do 30. junija 1982.

141. člen

Organizacije združenega dela, ki nastopajo kot izvajalci in investitorji v družbeno usmerjeni stanovanjski gradnji, morajo svoje poslovanje v zvezi z družbeno usmerjeno stanovanjsko gradnjo uskladiti s tem zakonom v roku enega leta.

Organizacije združenega dela iz prejšnjega odstavka gradijo stanovanjske objekte, za katere so si pridobile gradbeno dovoljenje do uveljavitve tega zakona, po dosedanjih predpisih.

142. člen

Stanovanjske zadrage uskladijo v roku enega leta po uveljavitvi tega zakona svojo organiziranost in poslovanje z določbami tega zakona.

143. člen

Raziskave in študije na področju stanovanjskega in komunalnega gospodarstva se v obdobju 1981–1985 v skladu s programom, sprejetim v skupščinah Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije in Zveze komunalnih skupnosti Slovenije, financirajo iz sredstev anuitet odpravljenega republiškega stanovanjskega sklada.

144. člen

Stanovanja in stanovanjske hiše v družbeni lastnini, s katerimi gospodari stanovanjska skupnost se v enem letu po uveljavitvi tega zakona prenesejo v gospodarjenje skupnosti stanovalcev.

145. člen

Stanovanjske skupnosti ustanovijo v skladu z zakonom posebna sodišča združenega dela najkasneje do 1. januarja 1983.

Postopki, ki so do ustanovitve posebnih sodišč združenega dela začeti pri rednih sodiščih, se zaključijo pri teh sodiščih.

146. člen

Z dnem, ko začne veljati ta zakon, prenehajo veljati:

- zakon o samoupravni stanovanjski skupnosti (Uradni list SRS, št. 8/78);

- zakon o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Uradni list SRS, št. 5/72, 54/72, 24/73, 15/78 in 13/77);

- zakon o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 5/72, 15/76 in 13/77);
- zakon o ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj (Uradni list SRS, št. 50/72);

- zakon o stanarinah (Uradni list SRS, št. 30/72);
- zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 37/74 in 2/78);

- zakon o revalorizaciji in amortizaciji stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 22/78);
- zakon o stanovanjskih zadrugah (Uradni list SRS, št. 37/74).

147. člen

Ta zakon začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu SRS.

Ljubljana, dne 22. januarja 1981.

UVOD

Razvoj socialističnih samoupravnih odnosov, ki jih v naši družbi uresničujemo na podlagi ustave in zakona o združenem delu, terja, da delavci, delovni ljudje in občani tudi v stanovanjskem gospodarstvu družbenoekonomske in druge odnose urejajo s samoupravnimi sporazumi, družbenimi dogovori in drugimi samoupravnimi akti. Ker prejšnjih osem zakonov, ki so urejali to področje, ni dajalo ustrezne podlage za samoupravno urejanje in uveljavljanje pravic in dolžnosti delovnih ljudi in občanov na področju stanovanjskega gospodarstva, je bilo potrebno zakonodajo na tem področju spremeniti. Skupščina SR Slovenije je sklenila, da se vsebina prejšnjih osem zakonov s tega področja strne v en zakon in je sprejela zakon o stanovanjskem gospodarstvu, s katerim pa se določajo samo temelji stanovanjske politike v SR Sloveniji ter daje podlaga in okvir za urejanje odnosov pri gradnji stanovanj, pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, pri zagotavljanju vzajemnosti in solidarnosti pri pridobivanju in uporabi stanovanj ter varstvu stanovanjskega in bivalnega okolja. Zakon o stanovanjskem gospodarstvu temelji na načelu, da so delavci v temeljnih organizacijah združenega dela kot nosilci odločanja o skupnem dohodku v tem okviru tudi nosilci odločanja o sredstvih za reševanje svojih stanovanjskih vprašanj in skupaj z delovnimi ljudmi in občani nosilci odločanja o vseh vprašanih stanovanjske politike v temeljnih organizacijah združenega dela, delovnih organizacijah, krajevnih skupnosti, skupnostih ustanovalec in v samoupravnih stanovanjskih skupnostih.

Zakon o stanovanjskem gospodarstvu uveljavlja in opredeljuje stanovanje kot ekonomsko dobrino pri tem pa uveljavlja tudi socialno politiko, temelječo na načelih socialistične solidarnosti. Pomemben element socialne politike na stanovanjskem področju je gradnja družbenih stanovanj, gradnja solidarnostnih stanovanj, kriteriji za pridobitev stanovanj in delno nadomeščanje stanarin. Težišče vzajemnega in solidarnostnega reševanja stanovanjskih vprašanj bo v bodoče v temeljni organizaciji združenega dela in v delovni organizaciji. To terja, da postane reševanje stanovanjskih vprašanj neobhodna sestavina planskih aktov sleherne temeljne organizacije združenega dela in delovne organizacije, odvisno od njene produktivnosti in ustvarjenega dohodka. Seveda pa bo nujno tudi v bodoče vzajemno reševanje stanovanjskih vprašanj v okviru povezovanja znotraj proizvodno in dohodkovno povezanih celot združenega dela ter v samoupravnih stanovanjskih skupnostih. Zakon predvideva vzajemno združevanje sredstev v samoupravni stanovanjski skupnosti predvsem za reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev tistih temeljnih organizacij združenega dela, ki začasno ne morejo zagotoviti dovolj čistega dohodka, da bi v skladu skupne porabe oblikovali tudi sredstva za planirani obseg stanovanjske gradnje v organizaciji združenega dela in v samoupravni

stanovanjski skupnosti. Zakon predvideva združevanje sredstev za stanovanjsko gradnjo s tem, da odnose pri združevanju sredstev delavci, delovni ljudje in občani sami urejajo in določajo s samoupravnimi sporazumi o temeljnih planov organizacij združenega dela in samoupravne stanovanjske skupnosti ter z družbenimi planom družbenopolitične skupnosti. Podobno bodo delavci urejali tudi solidarnost na tem področju s tem, da bodo s samoupravnim sporazumom o temeljnih plana stanovanjske skupnosti združevali sredstva za solidarnost gradnjo stanovanj ter za delno nadomeščanje stanarine iz dohodka temeljnih in drugih organizacij združenega dela. Z zakonom je predvidena možnost, da lahko skupščina družbenopolitične skupnosti z odlokom ugotovi potreben obseg sredstev za solidarnost iz dohodka in predpiše obveznost plačevanja prispevka za tiste udeležence, ki niso sklenili samoupravnega sporazuma o temeljnih plana samoupravne stanovanjske skupnosti. V zakonu o stanovanjskem gospodarstvu je tudi izpeljano idejnopolično izhodišče, da mora vsakdo v skladu s svojimi možnostmi prispevati lastna sredstva za rešitev svojega stanovanjskega vprašanja. To obveznost bodo delavci uredili v samoupravnih aktih na podlagi z družbenim dogovorom dogovorjenih enotnih osnov. Lastno udeležbo je obvezen plačati vsakdo, ki pridobi stanovanjsko pravico na stanovanju v družbeni lastnini, ali se preseli v večje ali več vredno stanovanje, prav tako pa mora vsakdo, ki pridobi posojilo za nakup stanovanj v etažni lastnini ali za graditev stanovanjske hiše prispevati lastna sredstva, vse pa v skladu s svojim socialnim in zdravstvenim stanjem ter ekonomskimi možnostmi. Sredstva lastne udeležbe za pridobitev stanovanjske pravice so vračljiva.

Zakon o stanovanjskem gospodarstvu prinaša na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini spremembo sedanje ureditve, ko določa tak položaj stanovalcev, da imajo v skladu s tem zakonom in v skladu s samoupravnimi sporazumi pravico in dolžnost, da gospodarijo s stanovanjskimi hišami, v katerih stanujejo ter, da skupaj z drugimi stanovalci in delavci temeljnih in drugih organizacij združenega dela, ki razpolagajo z družbenimi stanovanji določajo politiko gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini in skupno gospodarijo z delom sredstev stanarin, ki jih združujejo v samoupravni stanovanjski skupnosti za vzajemno gospodarjenje z vsemi stanovanjskimi hišami.

Stanovalci v eni ali več stanovanjskih hišah ustanovijo skupnost stanovalcev in preko zbora stanovalcev in hišnega sveta v njej uresničujejo pravice in dolžnosti pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Obveznosti, pravice in odgovornosti so opredeljene v samoupravnem sporazumu o ustanovitvi stanovanjske skupnosti in v posebnem aktu o prenosu stanovanjske hiše v gospodarjenje skupnosti stanovalcev. Skupnost stanovalcev je nosilec planiranja in se vključuje v samoupravno stanovanjsko skupnost s tem, ko sprejema plan-

ske akte s področja gospodarjenja s stanovanjskimi hišami. Stanarine, prispevki etažnih lastnikov in najemnine za poslovne prostore so materialna podlaga za gospodarjenje s stanovanjsko hišo in se njihova višina in namen določita v samoupravnem sporazumu o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti. Zakon o stanovanjskem gospodarstvu določa tudi pravice in dolžnosti drugih dejavnikov pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini ter posebej temeljnih organizacij združenega dela, ki opravljajo posamezna dela in opravila v zvezi z gospodarjenjem s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

S tem zakonom je urejeno tudi področje stanarin, ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter določanje revalorizacije in amortizacije. Na vseh teh področjih se mora dosledno izpeljati načelo, da delavci, delovni ljudje in občani samostojno urejajo ta pomembna vprašanja in s tem pospešijo hitrejši prehod na ekonomske stanarine, zagotovijo realne obračun amortizacije in tako tudi potrebna sredstva za enostavno reprodukcijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

V zakonu o stanovanjskem gospodarstvu ima posebno mesto stanovanjsko združništvo. Z na-

menom, da bi se pospešila zsmerjena gradnja stanovanj, in da bi se člani zadrug in njihove zadruge ustrezno vključili v samoupravno stanovanjsko skupnost določa zakon, da zadruga sprejema samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti in plan stanovanjske zadruga. Planski akti stanovanjske zadruga morajo biti usklajeni s planskimi akti samoupravne stanovanjske skupnosti. Zakon tudi odpira širše možnosti za ustanavljanje stanovanjskih zadrug in za opravljanje vseh vrst dejavnosti v zvezi z gradnjo stanovanj in stanovanjskih hiš. Medsebojne pravice, obveznosti in odgovornosti urejajo člani zadruga s samoupravnimi sporazumi, statuti in drugimi samoupravnimi akti. Premoženjska razmerja med zadrugo in njenimi člani pa se urejajo s pismeno pogodbo.

Vzporedno s pripravo in sprejemanjem zakona o stanovanjskem gospodarstvu je javna razprava in sprejem družbenega dogovora o zagotavljanju in usklajevanju samoupravnega urejanja družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva. S tem družbenim dogovorom so se udeleženci dogovorili o skupnih izhodiščih, osnovah in merilih za urejanje družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji.

BELEŽKE:

BELEŽKE:

Komentar zakona o stanovanjskem gospodarstvu

I. TEMELJNE IN SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Zakon o stanovanjskem gospodarstvu nadomešča dosedanjih osem zakonov, ki so obravnavali to pomembno vejo gospodarjenja. Tako zakon predstavlja kodifikacijo velikega dela stanovanjskega gospodarstva in ostajata izven tega le dva zakona, to je zakon o stanovanjskih razmerjih in zakon o pravicah na delih stavb. Za razliko od dosedanjih zakonov, ki so imeli v uvodnih poglavjih le splošne določbe je bilo potrebno vnesti v to poglavje zakona tudi nekatera temeljna načela. Ta načela imajo osnovo v Ustavi SR Slovenije in v zakonu o združenem delu ter v zakonu s področja sistema planiranja in svobodne menjave dela.

Upošteva se navedene ustavne in zakonske podlage je v tem členu opredeljeno stanovanje kot ekonomska dobrina, ki ima značaj dolgoročne porabe, vsebuje pa tudi nekatere posebne socialne značilnosti. Stanovanjsko vprašanje je bistvena sestavina ekonomske in socialne varnosti delovnega človeka in uspešno rešeno prispeva k skladnemu razvoju družbe in družine. Rešitev stanovanjskega vprašanja pomeni za slehernega delavca in občana življenjsko in ekonomsko pomembno odločitev. Značaj in pomen dolgoročnosti izhajata iz njegove trajne uporabne vrednosti oziroma sorazmerno dolge amortizacijske dobe, saj je načeloma določeno, da se pri stanovanjih računa s 100 letno amortizacijsko dobo. Izhajajoč iz načela, da rešuje svoje stanovanjsko vprašanje v skladu s svojimi možnostmi, ter ob solidarnostni in vzajemnostni pomoči družbe predvsem vsakdo sam, se pri tem upoštevajo tudi socialni kriteriji, tako pri pridobitvi in razrešitvi stanovanjskega vprašanja, kakor tudi pri njihovi uporabi.

2. člen

Ta člen opredeljuje kaj stanovanjsko gospodarstvo obsega in s tem opredeljuje tudi pojem stanovanjskega gospodarstva, ki velja za ta zakon.

Prič je bil v stanovanjski zakonodaji v SR Sloveniji opredeljen pojem gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini ob stanovanjski reformi 1965 leta s sprejeto resolucijo o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva in z ustreznim zveznim zakonom. Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini iz leta 1974 je v 1. členu določil, da obsega gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini uporabo in vzdrževanje stanovanjskih hiš, urejanje zemljišč, ki so potrebna ali namenjena za redno uporabo stanovanjskih hiš, skrb za varstvo stanovanjskega okolja ter razširjanje materialne osnove stanovanjskega gospodarstva.

Določaba tega člena opredeljuje stanovanjsko gospodarstvo glede na koncept in vsebino materije, ki jo zakon obravnava širše od dosedanjih določb zakonov s področja stanovanjskega gospodarstva. Poleg gospodarjenja s stanovanjskimi hišami in stanovanji v družbeni lastnini, ki obsega vzdrževanje, prenojo in nadomestitev stanovanj tako, da se zagotovi njihova nezmanjšana uporabna vrednost, upravljanja s stanovanji, odločanja o oblikovanju in uporabi sredstev stanarin in drugih sredstev za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini obsega sta-

novanjsko gospodarstvo še zagotavljanje vzajemnosti in solidarnosti pri pridobivanju in uporabi stanovanj ter varstvo stanovanjskega in bivalnega okolja. To pomeni, da stanovanjsko gospodarstvo pojmuje kot zaključen reprodukcijski kompleks in je kot tak tudi v zakonu obdelan. Samo gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini pa je opredeljeno v posebnem poglavju tega zakona.

3. člen

Ta temeljna določba pove, kdo odloča o zadevah stanovanjskega gospodarstva. To so delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih ter delovni ljudje in občani v krajevni skupnosti. To izhaja iz prvega odstavka določbe 65. člena Ustave SR Slovenije, po kateri delovni ljudje v okviru samoupravnih interesne skupnosti združujejo sredstva za graditev stanovanj, določajo politiko in program graditve, zagotavljajo družbeno pomoč ter skupaj s stanovalci upravljajo stanovanjske hiše v družbeni lastnini, vplivajo na oblikovanje stanarin in sodelujejo pri določanju politike stanarin ter uresničujejo druge skupne interese. Pri uresničevanju teh interesov enakopravno sodelujejo z delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih v okviru stanovanjske skupnosti in skupnosti stanovalcev tudi delovni ljudje in občani v krajevni skupnosti in stanovalci v skupnosti stanovalcev.

V drugem odstavku tega člena so opredeljene samoupravne oblike organiziranja, v katerih delavci, delovni ljudje in občani kakor tudi stanovalci stanovanjskih hiš v družbeni lastnini uresničujejo svoje potrebe in interese na področju stanovanjskega gospodarstva. Te so:

- organizacije združenega dela in delovne skupnosti;
- krajevne skupnosti;
- skupnosti stanovalcev;
- stanovanjske skupnosti;
- enote stanovanjskih skupnosti;
- stanovanjske zadruge.

4. člen

Skladno z določbo 65. člena ustave SR Slovenije je v tem členu določeno kdo ustanavlja stanovanjske skupnosti in njihove enote. V razpravah ob sprejemanju zakona je bilo sprejeto stališče, da je potrebno v temeljnih določbah zakona natančneje opredeliti vse subjekte, ki neposredno sodelujejo pri ustanavljanju stanovanjske skupnosti oziroma njene enote. Ustava SRS govori v 65. členu, da ustanovijo stanovanjsko skupnost delovni ljudje, medtem ko je v tem členu to podrobneje določeno tako, da so navedeni kot ustanovitelji še delavci, občani in posebej izpostavljeni tudi stanovalci v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini. Na ta način so dejansko zajeti vsi, ki imajo interes na področju organiziranja, ustanavljanja in delovanja stanovanjske skupnosti oziroma njene enote.

V drugem odstavku je opredeljen predmet in področje dogovarjanja ustanoviteljev stanovanjske skupnosti. Zajeti so sklopi vprašanj, o katerih se ustanovitelji dogovarjajo in ki so pomembni za vse delovne ljudi in občane v občini, to je planiranje, združevanje sredstev, graditev stanovanj in gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

5. člen

Za razliko od dosedanjih zakonov s področja stanovanjskega gospodarstva uvaja ta določba novo samoupravno obliko povezovanja in samoupravnega organiziranja stanovalcev v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, to je skupnost stanovalcev. Skupnost stanovalcev sestavljajo vsi stanovalci v eni ali več stanovanjskih hiš. Poleg stanovalcev stanovanj v družbeni lastnini se v skupnost stanovalcev povezujejo tudi lastniki stanovanj, lastniki poslovnih prostorov kakor tudi imetniki pravice uporabe stanovanj in poslovnih prostorov oziroma posameznih delov stanovanjske hiše.

Skupnost stanovalcev je torej osnovna samoupravna celica vseh delovnih ljudi in občanov v določeni stanovanjski hiši oziroma več hišah, za katere se kot taka ustanovi. Njena osnovna naloga in namen ustanovitve je, da v okviru stanovanjske skupnosti, v katero se povezuje preko delegatskega sistema vzajemno gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini tako, da se stanovalci v njej in v njenih samoupravnih organih: zboru stanovalcev, hišnemu svetu in drugih samoupravnih oblikah dogovarjajo in sporazumevajo skupno z delavci, delovnimi ljudmi in občani v okviru stanovanjske skupnosti o gospodarjenju s to in drugimi stanovanjskimi hišami po načelih vzajemnosti in solidarnosti.

6. člen

Sistematika urejanja in opredeljevanja zakonske materije, ki se obravnava v tem zakonu zahteva, da so nekatere zadeve urejene le načelno in splošno. Vse zadeve, ki so že določene v ustavi, drugih zakonih in predpisih, po katerih lahko delavci, delovni ljudje in občani na podlagi družbenih dogovorov in samoupravnih sporazumov sami urejajo so bile prepuščene ureditvam, ki naj se oblikujejo v družbenem dogovoru o zagotavljanju in usklajevanju samoupravnega urejanja družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva. S tem družbenim dogovorom naj se udeleženci zavežejo uveljaviti načela zakona o stanovanjskem gospodarstvu, pri čemer naj v mejah svojih pristojnosti delujejo tako, da se bodo ta načela dosledno uveljavljala v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela ter drugih samoupravnih organizacij in skupnosti.

V tem členu so navedeni le nekateri pomejnejši udeleženci družbenega dogovora o zagotavljanju in usklajevanju samoupravnega urejanja družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva, to je predvsem tisti, ki so neposredno zainteresirani ali zadolženi za delovanje in ukrepanje na področju stanovanjskega gospodarstva. Zato lahko k temu dogovoru pristopijo tudi drugi subjekti. Glede na značaj in pomen družbenega dogovora je povsem razumljivo, da so lahko udeleženci dogovora poleg navedenih tudi vse občinske stanovanjske skupnosti, skupnosti socialnega varstva, komunalne, stavbo zemljiške skupnosti in njihove republiške zveze, kakor tudi Republiška konferenca socialistične Zveze delovnega ljudstva Slovenije, Republiški svet Zveze sindikatov Slovenije, Republiška konferenca Zveze socialistične mladine Slovenije in druge zainteresirane družbenopolitične organizacije in skupnosti v SR Sloveniji.

7. člen

V skladu z 51. členom Ustave SR Slovenije je dejavnost stanovanjske skupnosti opredeljena kot dejavnost posebnega družbenega pomena. Iz te opredelitve izhajajo tudi posledice, ki se nanašajo na temeljne organi-

zacije združenega dela, ki opravljajo naloge in opravila v zvezi z vzdrževanjem, prenovo in nadomeščanjem stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini je posebej obravnaval organizacije združenega dela, ki se pretežno ukvarjajo z vzdrževanjem stanovanjskih hiš. Postavljena sta bila dva pogoja, ki ju je morala taka organizacija izpolnjevati: 1. da se pretežno ukvarja z dejavnostjo iz področja stanovanjskega ali komunalnega gospodarstva; 2. da je sklenila vsaj ena stanovanjska skupnost z njo dolgoročno pogodbo za opravljanje določenih strokovnih nalog v zvezi s stanovanjskim gospodarstvom.

Ta zakon je v skladu z zakonom o osnovah svobodne menjave dela in zakonom o združenem delu nekoliko zožil pogoje, ki jih mora izpolnjevati temeljna organizacija združenega dela, ki opravlja posamezna dela in opravila v zvezi z gospodarjenjem s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (glej 46. in 47. člen). S to določbo pa je po drugi strani razširjeno področje dela temeljnih organizacij združenega dela, ki lahko opravljajo dejavnost posebnega družbenega pomena na področju stanovanjskega gospodarstva.

Poleg vzdrževanja stanovanjskih hiš, ki ga omenja že prejšnji zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini določa ta člen tudi prenovo in nadomeščanje stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Namen te ureditve je, da se za izvajanje nalog in opravil na področju stanovanjskega gospodarstva predvsem enostavne reprodukcije, posamezne organizacije specializirajo in dolgoročno preorientirajo na prenovitvena, vzdrževalna in druga dela. Tudi pri nadomeščanju dotrajanih stanovanj, predvsem, če gre za prenovo starih mestnih jeder ali posameznih strnjenih stanovanjskih kompleksov je potrebna posebna izurjenost in opremljenost izvajalcev takih del.

8. člen

Zakon v tem členu določa osnovne vire sredstev, ki jih delavci, delovni ljudje in občani namenjajo za ureničevanje potreb in interesov na področju stanovanjskega gospodarstva. Te temeljne določbe so podrobno razčlenjene v 24. členu zakona, ki opredeljuje vse možne vire sredstev za stanovanjsko gradnjo, v 54. členu so določeni viri za prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Poglavje o stanarini določa uporabo sredstev stanarine za gospodarjenje z obstoječimi stanovanjskimi hišami. Pri tem moramo seveda upoštevati še obveznosti glede sredstev, ki so jih dolžni zagotavljati lastniki posameznih delov stanovanjske hiše pri gospodarjenju s stanovanjsko hišo.

9. člen

Medtem, ko so v 8. členu določena sredstva, ki jih delavci, delovni ljudje in občani namenjajo za stanovanjsko gospodarstvo, je v prvem odstavku tega člena postavljena temeljna določba glede reševanja stanovanjskih vprašanj delavcev v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih. Iz te določbe izhaja, da predvsem vsak delavec rešuje svoje stanovanjsko vprašanje v skladu z določbami samoupravnih splošnih aktov, planskih aktov temeljne organizacije združenega dela in delovne skupnosti, delavci, s katerimi združuje delo v teh organizacijah pa mu pomagajo rešiti stanovanjsko vprašanje v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti in tako tudi v skladu z njenimi samoupravnimi splošnimi akti, ki urejajo vzajemnost in solidarnost pri reševanju stanovanjskih vprašanj delavcev in občanov.

Že načelo, da delavec rešuje svoje stanovanjsko

vprašanje predvsem sam, zahteva njegovo lastno udeležbo, ki je urejeno v drugem odstavku tega člena. Glede na različen socialni in ekonomski položaj posameznega delavca oziroma občana je lastna udeležba pri reševanju stanovanjskega vprašanja upravičeno različna. Nekatera načela glede lastne udeležbe so določena z družbenim dogovorom iz 6. člena tega zakona. Podrobnejša merila pa se določijo v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti oziroma samoupravne stanovanjske skupnosti.

10. člen

Načela vzajemnosti in solidarnosti pri reševanju stanovanjskih vprašanj so bila uvedena že v zakonu o programiranju in financiranju graditve stanovanj. Prav tako je tudi Ustava SR Slovenije v 65. in 89. členu ter zakon o družbenem delu v 159. členu določil načelo vzajemnega in solidarnega združevanja sredstev za financiranje nujnih potreb družbene reprodukcije, med katere vsekakor spadajo tudi reševanje stanovanjskih potreb delavcev in občanov.

V prvem odstavku je določeno načelo vzajemnega zagotavljanja sredstev za reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev tistih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, ki začasno ne morejo zagotavljati dovolj sredstev iz čistega dohodka za stanovanjsko gradnjo, da bi pokrili potrebe, ki so izkazane v njihovih planskih aktih in samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti. V samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti se udeleženci dogovorijo o obsegu, pogojih, načinu uporabe in upravljanju teh sredstev, rokov, načinu in drugih merilih za vračanje teh sredstev.

V drugem odstavku je določeno načelo solidarnosti, ki ga delavci, delovni ljudje in občani uresničujejo z združevanjem sredstev v stanovanjski skupnosti za solidarnostno gradnjo stanovanj v družbeni lastnini in za delno nadomeščanje stanarin za delovne ljudi, občane in družine z nižjimi dohodki, ki živijo v težjih materialnih razmerah. Merila za upravičenost do stanovanj, zgrajenih iz solidarno združenih sredstev in za delno nadomeščanje stanarin se določijo v družbenem dogovoru iz 6. člena in v planskih aktih samoupravnih stanovanjskih skupnosti.

11. člen

Doslej ni bil zakonsko določen pojem družbeno usmerjene stanovanjske gradnje. Podlago za tako določitev je dal zvezni in republiški zakon o sistemu družbenega planiranja, ki zavezuje družbenopolitično skupnost občine, da v dogovoru o temeljih plana in v planu občine skladno s sprejetim samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti in drugih interesnih skupnosti, določi obseg in prostorsko razmestitev stanovanjske gradnje. S sprejetjem teh planskih dokumentov na nivoju družbenopolitične skupnosti je dana srednjeročna in tudi dolgoročna usmeritev stanovanjske gradnje na območju občine ali več občin, za katere je ustanovljena stanovanjska skupnost.

V zvezi s pojmom družbeno usmerjene stanovanjske gradnje je v drugem odstavku določen tudi investitor. Kot investitor družbeno usmerjene stanovanjske gradnje lahko nastopa stanovanjska skupnost, organizacija združenega dela, stanovanjska zadruga, v primeru, če eo za to pooblasti stanovanjska skupnost pa tudi poslovna skupnost. Stanovanjska skupnost praviloma lahko nastopa kot investitor družbeno usmerjene stanovanjske gradnje le pod pogojem, da za izvrševanje

investitorskih del določi ustrezno organizacijo združenega dela ali poslovno skupnost, ki je usposobljena za opravljanje takih nalog in opravil. Praviloma torej izvrševanje del in nalog v zvezi z opravljanjem investitorskih poslov naj ne bi bilo naloženo delavcem delovne skupnosti stanovanjske skupnosti.

V drugem odstavku je postavljeno načelo, po katerem lahko stanovanjska skupnost poveri investitorska dela organizaciji združenega dela, vendar v tem primeru ta organizacija ne more biti izvajalec stanovanjske graditve za objekte in kompleks stanovanjskega naselja, ki se gradi v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje. Tudi v primeru kadar stanovanjska skupnost poveri opravljanje investitorskih del poslovni skupnosti le-ta ne more biti izvajalec tehnično-operativnih-izvajalskih del na stanovanjskih objektih v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje, ker bi bilo sicer postavljeno v enak položaj kot organizacija združenega dela, ki izvaja stanovanjsko graditev. Po določbah 388. člena zakona o združenem delu se v poslovno skupnost združujejo delavci predvsem z namenom, da se pri uresničevanju svojih dejavnosti in razvoja proizvodno, delovno ali poslovno povezujejo in skupaj delijo delo, usklajujejo proizvodnjo, skupaj nastopajo na trgu ter uresničujejo druge skupne interese pri delu in poslovanju. Vsekakor pa je poslovna skupnost najustreznejša oblika združevanja dela in sredstev organizacij združenega dela za gradnjo celovitih stanovanjskih naselij, predvsem v primerih, ko gre za večje zaključene stanovanjske komplekse. Poslovna skupnost, v kateri so združeni različni oziroma vsi izvajalci, ki so udeleženi pri kompleksni stanovanjski graditvi, lahko nudi popolno ponudbo za usklajeno izgradnjo stanovanjskih objektov in naselij v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje.

Kot investitor družbeno usmerjene stanovanjske gradnje lahko nastopa tudi stanovanjska zadruga. Taka naloga ji je dana v določbah 104. in 105. člena tega zakona. Njena osnovna skrb je organizirano uresničevanje potreb in interesov delovnih ljudi in občanov pri graditvi stanovanj in gospodarjenju z njimi.

V tretjem odstavku tega člena je omogočena izjema, po kateri investitorska dela v zvezi z družbeno usmerjeno stanovanjsko gradnjo opravlja tudi delovna skupnost stanovanjske skupnosti. Ta izjema prihaja v poštev le v občinah oziroma stanovanjskih skupnostih kjer se letno gradi le manjše število stanovanj in bi bilo nesmotrno ustanavljati ali pooblaščati organizacije združenega dela, da opravljajo investitorska dela v zvezi z družbeno usmerjeno stanovanjsko gradnjo za stanovanjsko skupnost.

Predvsem v občinah kjer se letno gradi manjše število stanovanj (n. pr. do 50 stanovanj v družbeni lastnini) bi kazalo iskati rešitve za opravljanje investitorskih del med stanovanjsko skupnostjo in stanovanjsko zadrugo oziroma med njenima delovnima skupnostima. Zakon namreč določa v 114. členu med ostalimi dejavnostmi zadruge tudi opravljanje investitorskih del, nadzorstvo pri gradnji in prenovi stanovanj, organizacijo gradnje stanovanj in stanovanjskih hiš, organizacijo vzdrževanja in prenove stanovanj in stanovanjskih hiš in pridobivanje stavbnih zemljišč potrebnih za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš. Te dejavnosti so istočasno tudi pglavitne dejavnosti na področju opravljanja investitorskih del v zvezi z družbeno usmerjeno stanovanjsko gradnjo.

12. člen

Določba tega člena izhaja iz ustavne določbe, po kateri upravljajo delavci s tistimi sredstvi, ki na njih

združujejo svoje delo v družbeno delo pri tem so družbena sredstva podlaga za delo in za zadovoljevanje določenih potreb delavcev odnosno delovnih ljudi. Leti z njimi razpolagajo in upravljajo, s tem, da samoupravno urejajo medsebojne odnose, pravice, obveznosti in odgovornosti, ki so s tem povezane. Skladno s tem načelom upravljajo s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini stanovalci, ki v njih zadovoljujejo svoje stanovanjske in bivanjske potrebe. S stanovanji in stanovanjskimi hišami upravljajo v skladu s pravicami, obveznostmi in odgovornostmi, ki jih določijo skupaj z vlagatelji sredstev za gradnjo in vzdrževanje stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Iz tega izhaja, da s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini gospodarijo stanovalci v skupnosti stanovalcev prek ustreznih oblik samoupravnega organiziranja (zborov stanovalcev, hišni svet).

V skladu z navedenimi izhodišči se stanovanja in stanovanjske hiše v družbeni lastnini prenesejo v razpolaganje in upravljanje skupnostim stanovalcem. Skupnost stanovalcev je pravna oseba, ki stopa v pravi promet v zvezi s pravicami in obveznostmi in odgovornostmi v vseh odnosih, ki zadevajo gospodarjenje s stanovanjsko hišo oziroma več hišami, za katere se taka skupnost konstituira. Pri tem moramo poudariti dve vrsti razmerij:

- pravice ter obveznosti in odgovornosti v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjem izhajajo in morajo biti usklajene s samoupravnimi splošnimi akti organizacij združenega dela in delovnimi skupnostmi to je vlagatelji stanovanj oziroma imetnikov razpolagalne pravice;
- gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami mora biti v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljnih planov stanovanjske skupnosti, njenimi samoupravnimi splošnimi akti, s samoupravnimi splošnimi akti organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, v skladu s tem zakonom in drugimi predpisi.

Iz tako določenih odnosov in v skladu s tem zakonom obstajajo pravice ter obveznosti in odgovornosti v zvezi z dohodkom od stanarin in drugih prihodkov od stanovanjskih objektov. Tako obstaja obveza zagotavljanja povračila vloženih sredstev v stanovanjski objekt z ali brez nadomestila in obveznost združevanja sredstev stanarin za gospodarjenje z vsemi stanovanji v okviru stanovanjske skupnosti v skladu z njenim samoupravnim sporazumom o temeljnih plana.

13. člen

Stanarina je po določbi tega člena družbeno priznana in dogovorjena cena za uporabo stanovanja, ki mora zagotavljati najmanj enostavno reprodukcijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Glede na to stanarino sestavljajo po 57. členu tega zakona:

- dogovorjena sredstva za amortizacijo;
- sredstva za vzdrževanje po dogovorjenih normativih in standardih;
- sredstva za upravljanje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v skupnosti stanovalcev in stanovanjski skupnosti;
- sredstva za funkcionalne stroške stanovanj in stanovanjskih hiš;
- sredstva za požarno opremo, prvo pomoč in drugo opremo za vzdrževanje ter za kolektivno, radiološko, biološko in kemično zaščito.

Iz take opredelitve stanarine izhaja, da to vključuje potrebna sredstva, ki zagotavljajo ohranjanje nezmanjšane vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini, ne vključuje pa stroškov za razširjeno reprodukcijo.

14. člen

Doslej je obravnaval organiziranost in delovanje stanovanjskih zadrug poseben zakon o stanovanjskih zadrukah. Stanovanjsko združništvo je eno izmed pomembnih oblik razreševanja stanovanjskih vprašanj delavcev in občanov, ki mora biti organizirano na trajnejših osnovah in smotno vgrajeno in usklajeno z družbenimi cilji na področju stanovanjskega gospodarstva. S tem zakonom je stanovanjsko združništvo vgrajeno v samoupravni sistem na področju stanovanjskega gospodarstva in preko sistema družbenega planiranja v stanovanjskih skupnostih in družbeno političnih skupnostih v sistem družbeno usmerjene stanovanjske gradnje.

15. člen

Načelna določba tega člena je vezana na ustanovitev posebnih sodišč združenega dela. Ta sodišča morajo biti ustanovljena v skladu z določbo 145. člena tega zakona najkasneje do 1. januarja 1983. Do ustanovitve posebnih sodišč združenega dela se postopki v zvezi z reševanjem sporov iz razmerij, ki jih ureja ta zakon vodijo pri pristojnih rednih sodiščih.

16. člen

Tako določbo je vseboval že dosednji zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini v 7. členu. Prav tako je 28. člen zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj naredil izjemo glede izločanja sredstev za stanovanjsko graditev, za rekonstrukcijo obstoječih stanovanj in stanovanjskih hiš ter za delno nadomestitev stanarine za Jugoslovansko ljudsko armado in njene pripadnike. Določba 16. člena torej ne spreminja dosedanje ureditve in uporabe določb zakona o stanovanjskem gospodarstvu glede določenih zveznih organov in Jugoslovanske ljudske armade.

Potrebe nekaterih zveznih organov (konzularna predstavništva, carine) in Jugoslovanske ljudske armade zahtevajo specifično obravnavo njihovih stanovanj in stanovanjskih hiš. Določbe tega zakona se uporabljajo samo, če ni v zveznem predpisu drugače določeno. Glede samoupravnih pravic in dolžnosti stanovalcev oziroma JLA kot imetnika razpolagalne pravice na stanovanjih kot posameznih delih stanovanjske hiše veljajo določbe zakona o stanovanjskem gospodarstvu, kolikor zadevajo samoupravno organiziranost in delovanje samoupravnih organov v stanovanjski hiši, plačevanje funkcionalnih stroškov stanovanj in stanovanjskih hiš, sredstev za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav, sredstva za nakup in vzdrževanje požarne in druge opreme skladno z določbo 57. člena tega zakona. Poleg teh stroškov pa bremenijo nosilca stanovanjske pravice oziroma imetnika razpolagalne pravice na stanovanjih JLA in določenih zveznih organov tudi stroški, ki so določeni v 58. členu tega zakona.

II. DRUŽBENO EKONOMSKI ODNOSI

1. Planiranje

17. člen

V skladu s sistemom družbenega planiranja določa zakon, da so temeljni nosilci planiranja na področju stanovanjskega gospodarstva delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, delovni ljudje in občani v krajevnih skupnostih, stanovalci v skupnostih stanovalcev ter člani stanovanjskih zadrug. Pravico in dolžnost družbenega planiranja uresničujejo

nosilci planiranja na področju stanovanjskega gospodarstva tako, da na podlagi elementov za sklepanje samoupravnih sporazumov o temeljih planov in temeljev planov organizacije združenega dela sprejemajo po načelih vzajemnosti in solidarnosti samoupravne sporazume o temeljih planov organizacij združenega dela in krajevnih skupnosti in njihove plane ter samoupravne sporazume o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

Delavci v temeljnih organizacijah in drugih organizacijah združenega dela ter delovni ljudje in občani v krajevni skupnosti s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti usklajujejo in opredeljujejo svoje skupne potrebe in interese ter pravice in obveznosti, ki se nanašajo na uresničevanje nalog, ki jih ima stanovanjska skupnost in skupnost stanovalcev (69. člen in 75. člen tega zakona).

Po 7. členu tega zakona je dejavnost stanovanjske skupnosti posebnega družbenega pomena. V skladu z določbami 70. člena Ustave SR Slovenije se stanovanjska skupnost obvezno ustanovi na podlagi zakona. Za interesne skupnosti, ki opravljajo dejavnosti posebnega družbenega pomena določa 117. člen zakona o sistemu družbenega planiranja in družbenem planu SR Slovenije, da je dolžan izvršni svet skupščine družbenopolitične skupnosti, če ne pride do sklenitve samoupravnega sporazuma o temeljih plana ali plana samoupravne interesne skupnosti, obvestiti skupščino družbenopolitične skupnosti in ji predlagati ustrezne ukrepe.

Ta določba ne ponavlja določb zakona o sistemu družbenega planiranja in o družbenem planu SR Slovenije. Za razliko od drugih interesnih skupnosti imajo na področju stanovanjskega gospodarstva pomembno mesto kot nosilci planiranja skupnosti stanovalcev, kot posebna oblika samoupravne organiziranosti stanovalcev stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini. Kot taka skupnost stanovalcev sprejema samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti, čeprav sama ne sprejema niti elementov niti svojega samoupravnega sporazuma o temeljih plana, temveč po določbah 75. člena tega zakona le srednjeročni plan na področju gospodarjenja s stanovanjsko hišo.

18. člen

Glede na posebnosti stanovanjskega gospodarstva in družbenoekonomske odnose na tem področju so v 18. členu podrobno določeni elementi za samoupravne sporazume o temeljih plana stanovanjske skupnosti, ki jih udeleženci usklajujejo v skupščini stanovanjske skupnosti. Poleg elementov za sklepanje samoupravnih sporazumov o temeljih plana interesnih skupnosti, ki jih določa 114. člen zakona o sistemu družbenega planiranja in o družbenem planu SR Slovenije so zato v tem členu navedeni še specifični elementi za samoupravne sporazume o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

1. Pomemben element je obseg stanovanjske gradnje, vključno s strukturo, vrsto in kvaliteto stanovanj. Obseg stanovanj je določen na podlagi elementov za sklepanje samoupravnih sporazumov o temeljih planov in temeljev planov organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, krajevnih skupnosti, stanovanjskih zadrug in drugih nosilcev planiranja.

2. Ob upoštevanju predvidenega obsega, strukture, vrste in kvalitete stanovanj je potrebno določiti elemente, ki opredeljujejo potrebne površine gradbenih zemljišč in njihovo lokacijo. Ta element je predvsem potreben za pravočasno pridobivanje stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske in komunalne graditve in je

tudi sestavni del prostorskega dela družbenega plana občine. V potrebnih površinah za stanovanjsko gradnjo so vključene tako površine za družbeno gradnjo, združno gradnjo in drugi kompleksi za individualno gradnjo v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje.

3. Planirani obseg stanovanjske gradnje, strukturo, vrsto ter kvaliteto stanovanj je možno realizirati le, če zanj zagotovimo ustrezna finančna sredstva, zato je potrebno v skladu s predvidenimi potrebami in možnostmi določiti obseg združevanja sredstev za stanovanjsko gradnjo, pogoje, način uporabe in upravljanja teh sredstev. Opredelitev tega elementa z vsemi potrebnimi podatki nam da globalno sliko o potrebnih sredstvih planirane družbeno usmerjene stanovanjske graditve. Poleg obsega se v tem elementu opredelijo pogoji, pod katerimi se bodo ta sredstva združevala, možne načine in namene uporabe združenih sredstev, in kar je še v posebnem interesu vseh, ki sredstva združujejo, način upravljanja s temi sredstvi, to je način in pravice pri odločanju v samoupravnih organih in skupščini stanovanjske skupnosti.

(4) Zakonodajca s področja stanovanjskega gospodarstva je že doslej v zakonu o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 5/72, 15/76 in 13/77) opredeljevala na podlagi načel vzajemnosti in solidarnosti zagotavljanje socialne varnosti občanom z nižjimi dohodki in drugim določenim kategorijam občanov posebno družbeno pomoč. Po tem zakonu pa se zagotavlja socialna varnost občanov tako, da v samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti sprejmejo uporabniki tudi obveznost združevanja sredstev za solidarnost v stanovanjski skupnosti za gradnjo solidarnostnih stanovanj in delno nadomeščanje stanarin. Sredstva za te namene združujejo zavezanci iz dohodka. Z družbenim dogovorom iz 6. člena tega zakona udeleženci določijo tudi minimalno stopnjo od osnove bruto osebnih dohodkov zavezancev. Ta stopnja bo seveda od občine do občine lahko različna, vendar ne nižja kot jo določa navedeni družbeni dogovor. Višina stopnje v posamezni občini bo odvisna od potreb in možnosti v občini, ki so ugotovljene s planskimi akti.

(5) V tem elementu za samoupravni sporazum udeleženci opredelijo obseg združevanja sredstev v stanovanjski skupnosti po načelu vzajemnosti iz čistega dohodka. Ta sredstva so namenjene v skladu z dogovorjenimi pogoji in merili za reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, ki začasno ne morejo zagotoviti dovolj čistega dohodka, da bi zagotovili uresničevanje s planom predvidenega obsega stanovanjske gradnje. Sredstva za vzajemno stanovanjsko gradnjo so vračljiva na način, v rokih in v skladu z merili, ki se določijo v samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti. V družbenem dogovoru iz 6. člena tega zakona se udeleženci zavzemajo, da bi se sredstva za vzajemnost – združevala v stanovanjski skupnosti za dobo 20 let.

(6) Med elementi samoupravnega sporazuma je potrebno opredeliti tudi pogoje in merila za reševanje stanovanjskih vprašanj mladih družin. Ti pogoji in merila morajo biti oblikovana v skladu z določbami tega zakona, ki se nanašajo na način in pogoje uporabe združenih sredstev za vzajemnost in solidarnost pri graditvi stanovanj ter za sprejete usmeritve v družbenem dogovoru iz 6. člena tega zakona.

(7) Da bi zagotovili enakovredno reševanje stanovanjskih vprašanj za vse delavce, delovne ljudi in občane, ki izpolnjujejo dogovorjena merila in pogoje, je

potrebno med elemente samoupravnih sporazumov o temeljnih plana stanovanjske skupnosti vgraditi tudi ustrezne potrebe za gradnjo stanovanj za občane s posebnimi potrebami. Take posebne potrebe in njim prilagojena stanovanja nastopajo pri delovnih, vojnih in drugih invalidih, starejših in drugih prizadetih občanov. To pomeni, da je potrebno v tem elementu opredeliti potrebo po takih stanovanjih, tako da se to lahko upošteva pri projektiranju in graditvi stanovanj za občane s posebnimi potrebami.

(8)V 36. členu tega zakona je določeno za kakšne namene se lahko uporabljajo sredstva za solidarnost. Družbeni dogovor iz 6. člena to še razčlenjuje in daje nekatere usmeritve glede pogojev in meril za pridobitev pravice uporabe na stanovanjih zgrajenih iz sredstev solidarnosti. V tem elementu samoupravnega sporazuma je torej potrebno opredeliti pogoje in merila skladno z določbami tega zakona glede namena in uporabe teh sredstev ter specifične dogovorjene naloge v navedenem družbenem dogovoru ob upoštevanju posebnosti in potreb v občini.

(9) Pomemben element samoupravnih sporazumov so tudi pogoji in merila za oblikovanje cen stanovanjske gradnje. Osnove za te pogoje in merila so podane že v sprejetem družbenem dogovoru o oblikovanju cen stanovanjske gradnje v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. ...) in Družbenem dogovoru o racionalizaciji stanovanjske gradnje v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št.)

(10) Po načelu solidarnosti se v stanovanjski skupnosti v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljnih plana združujejo v okviru sredstev za solidarnostno gradnjo stanovanj tudi sredstva za delno nadomeščanje stanarin. Osnove za opredelitev tega elementa so podane v 34. in 36. členu tega zakona podrobneje pa so nekatere usmeritve podane v posebnem poglavju družbenega dogovora iz 6. člena tega zakona.

(11) V stanovanjski skupnosti se praviloma združujejo sredstva za vzajemnost in solidarnost. Sredstva solidarnosti so nepovratna in gredo v končno uporabo, tako da v okviru tega elementa obravnavamo le razmerje med sredstvi, namenjenimi za gradnjo stanovanj in kreditiranje nakupa stanovanj, ki se združujejo po načelih vzajemnosti kot kreditna ali vračljiva sredstva. V tem elementu se opredeljuje razmerje glede uporabe vzajemno združenih sredstev in sredstev, ki bi jih organizacije združenega dela in delovnih skupnosti združevale v stanovanjski skupnosti na podlagi svojega plana potreb in uporabe sredstev iz čistega dohodka.

Ta element je pomemben, ker se z vzpostavitvijo razmerij glede uporabe sredstev določa politika graditve stanovanj z ozirom na najemni značaj stanovanj, etažno lastnino, zadružno gradnjo in individualno organizirano oziroma družbeno usmerjeno ali neorganizirano gradnjo v posamezni občini. Nekatere osnovne opredelitve in usmeritve so podane tudi v družbenem dogovoru iz 6. člena v poglavjih, ki se nanašajo na pogoje kreditiranja in lastne udeležbe pri reševanju stanovanjskih vprašanj delavcev in občanov.

(12) Temeljne določbe za oblikovanje in namensko rabo stanarine so podane v II. poglavju – Družbenoekonomski odnosi – predvsem v podpoglavju 3 – gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami, in v podpoglavju 4. stanarine. V tem elementu je treba opredeliti politiko prehoda na ekonomske stanarine, dinamiko prehoda, višino stanarine glede na revalorizirano

vrednost stanovanj in stanovanjskih hiš, stopnjo amortizacije ter osnovne usmeritve glede uporabe stanarine.

(13) Po 40. členu se določbe tega zakona glede gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami smiselno uporabljajo tudi za poslovne prostore v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini. Ob upoštevanju te določbe in določb, ki se nanašajo na ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš, določanje revalorizacije in amortizacije je treba določiti skladno z usmeritvami o prehodu na ekonomske stanarine tudi oblikovanje in namensko rabo najemnin za poslovne prostore, s katerimi upravlja stanovanjska skupnost oziroma skupnosti stanovalcev.

(14) Obveznost lastne udeležbe je določena v 9. členu in 32. členu tega zakona ter v posebnem poglavju družbenega dogovora iz 6. člena tega zakona. Ta element je treba glede na navedene določbe in dane usmeritve upoštevati pri usmeritvah o višini, pogojih in rokih plačila in načinu vračanja lastne udeležbe pri reševanju stanovanjskih vprašanj delavcev in občanov.

(15) Oblikovanje elementa za stanarine in najemnine ter meril za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini temelji na določbah 3. in 4. podpoglavja II. poglavja tega zakona. Pri oblikovanju tega elementa je treba izhajati iz opredelitve pojma gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami, ki obsega: vzdrževanje, prenavo in nadomestitev stanovanj tako, da se zagotovi nezmanjšana uporabna in siceršnja vrednost stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini ob tem, da je poudarjena skrb za tak odnos do celotnega sklada hiš in stanovanj v družbeni lastnini v občini.

(16) Ob upoštevanju načela, da je stanovanje ekonomska dobrina, ki ima značaj dolgoročne porabe s posebnimi socialnimi značilnostmi in, da znaša njihova amortizacijska doba 100 let ter, da v dobi njene uporabe zahteva diferencirano višino sredstev za zagotavljanje njene nezmanjšane uporabne vrednosti je potrebno zagotoviti vzajemno združevanje sredstev za smotrno vzdrževanje vseh stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Zaključeno ekonomsko enoto – stanovanjska hiša ali več stanovanjskih hiš, za katero se oblikuje stanovanjska skupnost stanovalcev ne more samostojno v vsej življenjski dobi stanovanjske hiše zagotavljati sama dovolj sredstev za njeno vzdrževanje. Z namenom, da se zagotovi kontinuiteta vzdrževanja v vsej življenjski dobi je potrebno vzajemno združevanje in prelivanje sredstev med stanovanjskimi hišami. V ta namen je potrebno izoblikovati ustrezne osnove in merila za razpolaganje z delom stanarine za vzdrževanje, ki se prelije med stanovanjskimi hišami.

(17) Kljub temu, da se s planskimi akti skupnosti stanovalcev in stanovanjske skupnosti na podlagi enotnih osnov in meril določijo obseg združevanja sredstev za vzdrževanje, je potrebno predvideti, lahko bi temu rekli poseben rizični obseg sredstev za nujno odpravo poškodb, ki jih plan vzdrževanja ne predvideva, kot posledice naravne ali druge nesreče ali kot posledice skritih napak pri graditvi objekta. Ta sredstva bi se uporabljala kot intervencijska sredstva, ki jih skupnost stanovalcev hiše, za katero bi bila uporabljena vrne nazaj v ta skupni sklad in se naprej uporabljajo za odpravo nepredvidenih poškodb (glej 48. člen tega zakona).

(18) Po 98. členu tega zakona o amortizaciji odločajo stanovanjci v skupnosti stanovalcev in vlagatelji v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti. Zato je potrebno med drugimi elementi za te sporazume opredeliti tudi osnove in merila za združevanje in razpolaganje s sredstvi amortizacije. Pri tem je treba izhajati iz osnovnega namena uporabe sredstev amortizacije kot ga opredeljuje zvezni zakon o amortizaciji (Uradni list SFRJ, št. 58/76). Ker so sredstva amortizacije namenjena za enostavno reprodukcijo stanovanjskih hiš in stanovanj se v ta namen tudi združujejo v stanovanjski skupnosti in se iz njih pokrivajo stroški v zvezi z gradnjo nadomestnih stanovanj za objekte in stanovanja, ki se rušijo oziroma odstranjujejo in za prenovu stanovanj in stanovanjskih hiš, s katero se zagotavlja funkcionalnost in uporabnost stanovanj in stanovanjskih hiš za daljšo dobo.

(19) Znanstveno raziskovalna dejavnost na področju stanovanjskega gospodarstva se je doslej financirala pretežno iz sredstev, ki so se združevala na nivoju republike v skladu s določbami zakona o družini pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 5/72 15/76 in 13/77). Glede na to, da po določbah tega zakona ni možno uporabljati solidarno združenih sredstev za raziskovalno dejavnost na področju stanovanjskega gospodarstva, je potrebno za te namene združevati sredstva iz čistega dohodka na podlagi sprejetih programov in planov stanovanjske skupnosti in Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije. V prehodnem obdobju do 1985 leta bodo v ta namen uporabljena sredstva iz anuitet odpravljenega republiškega stanovanjskega sklada (glej 143. člen tega zakona). V elementih za samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti je treba opredeliti raziskovalne naloge in sredstva zanje iz čistega dohodka v skladu s potrebami stanovanjske skupnosti, ki pa morajo imeti svojo osnovo v programu raziskav stanovanjske skupnosti.

(20) Tako skupnosti stanovalcev kot stanovanjske skupnosti so dolžne v skladu s predpisi s področja ljudske obrambe in družbene samozaščite vgraditi v svoje planske dokumente tudi naloge in ukrepe s tega področja posebej pa tudi naloge in ukrepe s področja varstva bivalnega okolja. Tu so mišljene predvsem naloge v zvezi s planiranjem in izgradnjo zaklonskih, kakor tudi skrb za vzdrževanje in nakup požarne opreme, opreme za prvo pomoč in druge opreme za reševanje ter za kolektivno radiološko, biološko in kemično zaščito.

(1) Poleg uporabnikov imajo pomembno nalogo pri sprejemanju elementov za samoupravne sporazume tudi izvajalci, ki sprejemajo nekatere zanje specifične elemente: v zvezi s svojo zmogljivostjo za uresničevanje stanovanjske gradnje, kar je še pomembno za dolgoročnojšo orientacijo in kontinuiteto stanovanjske gradnje. Glede na planirani obseg stanovanjske gradnje v srednjeročnem obdobju sprejmejo elemente, ki opredelijo obseg gradnje po posameznih letih in etapah gradnje.

(2) Pomemben element graditve je seveda tudi tehnologija, za katero so predvsem zadolženi izvajalci, zato je planiranje in izbor tehnologije predvsem njihova naloga, ki jo morajo opredeliti v planskih dokumentih, če želimo zagotoviti racionalno stanovanjsko gradnjo.

(3) Ob upoštevanju sprejetih družbenih dogovorov in samoupravnih sporazumov s področja oblikovanja cen

stanovanjske graditve je treba oblikovati v samoupravnih sporazumih tudi osnove in merila, po katerih se bodo uporabniki in izvajalci ravnali pri določanju cen kvadratnega metra novozgrajenih stanovanj v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje.

(4) Tudi tipizacija gradbenih elementov je eden bistvenih pogojev za racionalno stanovanjsko gradnjo. Nujno je, da se v okviru elementov za samoupravne sporazume izvajalci in uporabniki dogovorijo za izbor tipiziranih gradbenih elementov, ki jih bodo uporabljali pri družbeno usmerjeni stanovanjski graditvi.

(5) Družbeni dogovor o racionalizaciji stanovanjske gradnje nalaga dolžnost in odgovornost izvajalcem stanovanjske graditve, da upoštevajo vse racionalizacijske ukrepe, tako pri projektiranju, kot pri graditvi in vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

Glede na pristojnosti skupnosti socialnega varstva, ki jih imajo na področju graditve in uporabe stanovanj in podane usmeritve v družbenem dogovoru iz 6. člena zakona je v zadnjem odstavku tega člena podana obveza usklajevanja elementov, ki imajo socialno varstveni pomen v skupnosti socialnega varstva.

19. člen

V skladu z določbami 37. člena zakona o sistemu družbenega planiranja in o družbenem planu SR Slovenije (Uradni list SRS, št. 1/80) je zakon o stanovanjskem gospodarstvu povzel v tem členu možnost, ki jo daje navedeni sistemski zakon s področja planiranja. S to določbo je naloženo zlasti navedenim interesnim skupnostim, da sprejmejo samoupravni sporazum o usklajevanju plana. Tak samoupravni sporazum ima na področju graditve stanovanj še poseben značaj zlasti pri graditvi večjih stanovanjskih naselij. V takih primerih je nujno sodelovanje in usklajevanje med posameznimi nosilci nalog in obvez pri programiranju in izgradnji stanovanjskih naselij. Tak pristop je potrdilo o določenem pogledu že dosežanje izvajanje družbenega dogovora o oblikovanju cen stanovanjske graditve v SR Sloveniji in na njihovi podlagi sprejeti samoupravni sporazumi o izgradnji stanovanj oziroma stanovanjskih objektov v občinah.

20. člen

Že ob razčlenitvi elementov za samoupravne sporazume o temeljih plana stanovanjske skupnosti iz 18. člena tega zakona in ob upoštevanju določb 34. in 37. člena tega zakona je bil dan poudarek posebnemu združevanju sredstev solidarnosti za reševanje stanovanjskih vprašanj tistih delavcev, ki se dnevno vozijo na delo iz drugih občin. Ta določba daje obvezo stanovanjskim skupnostim glede na to, da se sredstva za solidarnost na stanovanjskem področju združujejo po domicilnem načelu organizacije združenega dela, to je, da se ta sredstva združujejo v stanovanjsko skupnost občine na čigar območju je sedež organizacije združenega dela. Znano je, da so med posameznimi občinami velike dnevne migracije delavcev in da je potrebno reševati njihova stanovanjska vprašanja in delno nadomeščanje stanovalcev v občini kjer imajo stalno bivališče. Zato je v zakonu dana obveza za sprejemanje posebnega samoupravnega sporazuma s katerim se urejajo medsebojni odnosi in združevanje sredstev za te potrebe med stanovanjskimi skupnostmi, kjer gre za tako dnevno migracijo delavcev.

21. člen

Za spoznavanje dolgoročnejših možnosti razvoja stanovanjskega gospodarstva v občini in za podlago, splošno orientacijo in usklajeno reševanje nalog v

srednjeročnih planih stanovanjskega gospodarstva sprejemajo stanovanjske skupnosti dolgoročne planske najmanj za obdobje desetih let. Ta določba zakona o stanovanjskem gospodarstvu je tudi v skladu z določbo 24. člena zakona o sistemu družbenega planiranja in o družbenem planu SR Slovenije (Uradni list SRS, št. 1/80) kjer je izrecno naloženo samoupravnim interesnim skupnostim ki opravljajo dejavnost ali zadeve posebnega družbenega pomena pripravljati in sprejemati dolgoročne planske. Dolgoročni plan je podlaga in splošna orientacija za usklajeno reševanje nalog v srednjeročnih planih.

V alinejah (1-8) so navedeni najpomembnejši elementi dolgoročnih planov na področju stanovanjskega gospodarstva zlasti tisti, ki se nanašajo na urejanje prostora za potrebe stanovanjske graditve, pogoje gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, varstvo in razvoj bivalnega okolja, znanstveno raziskovalno delo, razvoj gradbene operative vključno s tehnologijo ter cilje in naloge s področja splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite. Iz navedenega izhaja, da se v dolgoročnem družbenem planu opredelijo tiste naloge in cilji, ki imajo dolgoročen značaj in so bistvenega pomena za dolgoročno orientacijo razvoja stanovanjskega gospodarstva. Brez tako opredeljenih nalog ne moremo zagotavljati kontinuitete stanovanjske graditve s tem tudi ne racionalizacije in relativnega zniževanja stroškov graditve stanovanj.

22. člen

Po 10. členu zakona o sistemu družbenega planiranja in o družbenem planu SR Slovenije (Uradni list SRS, št. 1/80), po katerem je dohodek temeljna kategorija planiranja in tudi osnova za prevzemanje materialnih in finančnih obveznosti samoupravnih organizacij in skupnosti, rešujejo delavci svoje stanovanjske potrebe v skladu s svojimi planskimi akti. Z drugimi besedami to pomeni, da rešujejo stanovanjska vprašanja v skladu z dohodkovnimi možnostmi in potrebami, ki morajo biti v skladu z dogovorjenimi merili in pogoji.

V drugem odstavku je postavljena zahteva, ki mora biti upoštevana v planskih aktih samoupravnih organizacij in skupnosti glede reševanja stanovanjskih vprašanj delavcev, ki tega pred upokojitvijo niso imeli rešenega in upokojenec, ki so pred upokojitvijo združevali delo v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih ter niso imeli ustreznega rešenega stanovanjskega vprašanja.

V tretjem odstavku tega člena je postavljeno načelo, da morajo planski akti stanovanjske skupnosti razreševati stanovanjska vprašanja občanov, ki ne združujejo dela v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih in tistih upokojenec in invalidov, ki so sicer združevali delo v samoupravnih organizacijah in skupnostih, nimajo pa več možnosti, da bi v njih uveljavljali pravice glede razrešitve svojega stanovanjskega vprašanja. S planskimi akti stanovanjske skupnosti udeleženci določijo tudi način in pogoje razreševanje stanovanjskih vprašanj delovnih ljudi, ki samostojno z osebnim delom opravljajo dejavnost s sredstvi v lasti občanov ter delovnih ljudi, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost. Preko osnovnih organizacij Zveze sindikatov delavcev zaposlenih pri delovnih ljudeh, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občana je zagotovljeno vključevanje reševanja stanovanjskih vprašanj teh delavcev v planske akte stanovanjskih skupnosti.

23. člen

Zakon o sistemu družbenega planiranja in o družbenem planu SR Slovenije je v 143. členu določil, da se

prostorski del srednjeročnega družbenega plana občine izvaja med drugim tudi s programi. Zakon o stanovanjskem gospodarstvu je to obvezo konkretiziral v tem členu tako, da je sprejemanje programov za ureničevanje stanovanjske gradnje in prenove stanovanjskih objektov in naselij obvezno za stanovanjsko skupnost in druge zainteresirane samoupravne interesne skupnosti, ki sodelujejo pri kompleksni stanovanjski gradnji. S programi se konkretno opredelijo zlasti:

- medsebojne pravice in obveznosti vseh udeležencev pri gradnji oziroma prenovi stanovanjskih objektov ali naselij;
- organizacija graditve oziroma prenove;
- zagotavljanje pogojev za nemoten potek del pri gradnji oziroma prenovi;
- določijo se roki in etape za izvedbo posameznih del in opravil pri izgradnji oziroma prenovi;
- določijo se tehnologija, tip in standardi vgrajenih elementov;
- predvidijo se racionalizacijski pogoji in ukrepi;
- določijo se natančna struktura, vrsta in kvaliteta stanovanj;
- določijo se program izgradnje zaklonišč in drugih ukrepov s področja splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite;
- določijo se druge naloge in ukrepi, ki izhajajo iz samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti in drugih zainteresiranih skupnosti pri kompleksni stanovanjski gradnji.

Program predstavlja torej dogovorjen zbir nalog in obvez vseh udeležencev pri graditvi ali prenovi, ki se nanašajo na konkretno lokacijo za izgradnjo ali prenovno stanovanj oziroma stanovanjskega naselja.

2. Zagotavljanje sredstev

24. člen

V tem členu so določeni viri sredstev za stanovanjsko gradnjo. Osnovni vir sredstev za stanovanjsko gradnjo so sredstva organizacij združenega dela in delovnih skupnosti iz dohodka in čistega dohodka.

Po zakonu o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Uradni list SRS, št. 5/72, 54/72, 24/73, 15/76 in 13/77), zakonu o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 5/72, 15/76 in 13/77) in na podlagi sklenjenih samoupravnih sporazumov o temeljih planov samoupravnih stanovanjskih skupnosti oziroma samoupravnih sporazumov o izločanju in namenskem usmerjanju sredstev za stanovanjsko gradnjo, so delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih do 31. 12. 1980 oblikovali in izločali sredstva za stanovanjsko izgradnjo iz dohodka.

Sredstva za stanovanjsko gradnjo, dogovorjena s samoupravnim sporazumom o temeljih plana samoupravnih stanovanjskih skupnosti oziroma samoupravnih sporazumov o izločanju in namenskem usmerjanju sredstev za stanovanjsko gradnjo so bila v preteklem obdobju akontativna (mesečno izločanje ob izplačilu osebnih dohodkov) med letom in oblikovana iz dohodka neodvisno na izkazan poslovni uspeh organizacije združenega dela. Dodatna sredstva za stanovanjsko gradnjo pa so organizacije združenega dela in delovne skupnosti oblikovale ob zaključnem računu iz dela čistega dohodka razporejenega v sklad skupne porabe namenjen za stanovanjsko izgradnjo.

S tem zakonom sta pri organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih določena kot vir sredstev za stanovanjsko gradnjo dohodek in čisti dohodek.

a Iz dohodka zagotavljajo organizacije združenega dela in delovne skupnosti sredstva za solidarnost. Namen in uporaba sta opredeljena v 37. členu.

b Iz čistega dohodka zagotavljajo organizacije združenega dela in delovne skupnosti v skladu s samoupravnim splošnim aktom o razporejanju čistega dohodka sredstva za vzajemnost, za druge namene, dogovorjene s samoupravnim sporazumom o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti in za lastne potrebe.

Sredstva za lastne potrebe se ne določajo s povprečno (enotno) stopnjo v samoupravnem sporazumu o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti razen, če se podpisniki samoupravnega sporazuma dogovorijo o minimalni enotni stopnji, temveč jih vsaka organizacija združenega dela in delovna skupnost oblikuje v skladu s samoupravnim splošnim aktom o razporejanju čistega dohodka odvisno od potreb in možnosti organizacij združenega dela in delovnih skupnosti. Enotne (občinske) stopnje prispevka za stanovanjsko gradnjo so predvidene le za solidarnost in vzajemnost.

Pri zagotavljanju sredstev za stanovanjsko gradnjo je pomembna določba 54. člena zakona o ugotavljanju in razporejanju celotnega prihodka in dohodka (Uradni list SFRJ, št. 63/80), ki določa, da se sredstva za stanovanjsko gradnjo iz čistega dohodka lahko začasno razporejajo v sklad skupne porabe za zagotavljanje stanovanjskih potreb in med letom združujejo v samoupravni interesni skupnosti v skladu s samoupravnim splošnim aktom organizacije združenega dela in delovne skupnosti o razporejanju čistega dohodka. V kolikor organizacija združenega dela ne ustvarja dela čistega dohodka, ki ga lahko nameni za stanovanjsko gradnjo med letom, ne združuje sredstev za vzajemnost.

Akontacije sredstev za stanovanjsko izgradnjo iz čistega dohodka in prispevek iz dohodka (solidarnostna sredstva) vplačujejo uporabniki na račune, ki jih določijo služba družbenega knjigovodstva. Uporabniki družbenih sredstev, ki so pristopili k samoupravnem sporazumu o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti, izločajo sredstva za stanovanjsko gradnjo za reševanje lastnih potreb (na račun sredstev skupne porabe za stanovanjsko gradnjo) le, če sami tako odločijo, t. j., če so tako določili s svojim samoupravnim splošnim aktom. Po zakonu o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Uradni list SRS, št. 5/72, 54/72, 24/73, 15/76 in 13/77) ter samoupravnih sporazumih o izločanju in namenskem združevanju sredstev za stanovanjsko gradnjo v obdobju 1976–1980 so vsi uporabniki družbenih sredstev (npr. razne organizacije in društva itd.) obvezno izločali sredstva v lasten sklad skupne porabe, pa čeprav za takšno izločanje ni bilo potrebe.

Poseben vir sredstev za stanovanjsko gradnjo je lastna udeležba delavca, ki jo v skladu s pogoji in merili, določenimi v samoupravnem splošnem aktu organizacije združenega dela in delovne skupnosti delavec plača za pridobitev stanovanjske pravice na stanovanju v družbeni lastnini, pri nakupu stanovanja v etažni lastnini ali gradnjo individualne stanovanjske hiše.

Med sredstva za stanovanjsko gradnjo se štejejo tudi sredstva čistega dohodka in dohodka iz dejavnosti delovnih ljudi, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov ter delovnih ljudi, ki samostojno kot poklic opravljajo umetno ali drugo dejavnost (na osnovi bruto osebnega dohodka).

V obdobju od 1976–1980 so delovni ljudje, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov (obrtniki) plačevali prispevek za stanovanjsko izgradnjo na osnovi odloka skupščine občine

in v skladu s spremembami in dopolnitvami kolektivne pogodbe o delovnih razmerjih med delavci in samostojnimi obrtniki (Uradni list SRS, št. 8/78 – člen 13), in to le za pri njih zaposlene delavce, niso pa bili sami zavezanci plačevanja prispevka za stanovanjsko izgradnjo. Enako niso bili zavezanci prispevka za stanovanjsko gradnjo delovni ljudje, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost in pri njih zaposlenih.

V zakonu je sedaj določeno, da so zavezanci plačevanja stanovanjskega prispevka delavci, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov in čistega dohodka in dohodka in pri njih zaposleni delavci kot tudi delavci, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost in pri njih zaposleni delavci. Pogoji in merila plačevanja stanovanjskega prispevka se določijo v samoupravnem sporazumu o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti.

Kot eden od virov sredstev za stanovanjsko gradnjo so predvidena tudi sredstva čistega dohodka in dohodka kmetov in delovnih ljudi na osnovi bruto osebnega dohodka, ko le-ti pridobivajo čisti dohodek in dohodek z združevanjem dela in sredstev v kmetijskih zadrukah in drugih oblikah združevanja kmetov, ki so družbeno pravne osebe. Pogoji in merila plačevanja stanovanjskega prispevka se določijo v samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

V primerih razširitve materialne osnove združenega dela bi organizacije združenega dela morale v skladu z družbenim dogovorom o minimalnih standardih za življenjske in kulturne razmere pri zaposlovanju delavcev (Uradni list SRS, št. 3/76) zagotoviti tudi stanovanja novo zaposlenim delavcem. Za doseg tega mora organizacija združenega dela v investicijskem programu poleg razširitve materialne osnove dela predvideti tudi sredstva za rešitev stanovanjskih vprašanj novo zaposlenih delavcev.

Po 114. členu zakona o združenem delu organizacija združenega dela in delovna skupnost lahko del čistega dohodka razporedi za izboljšanje in razširjenje materialne osnove dela, vendar moramo pri tem upoštevati tudi 120. člen zakona o združenem delu, ki opredeljuje, kaj se šteje za izboljšanje in razširjanje materialne osnove dela. Sredstva za reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev, ni možno šteti med sredstva namenjena za izboljšanje in razširitev materialne osnove dela, razen sredstev za reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev, ki so nujno potrebni pri gradnji objektov. Pri tem pa niso mišljeni delavci izvajalca.

Stanovanjsko vprašanje delavcev se v organizaciji združenega dela rešujejo izključno iz sredstev sklada skupne porabe, zato mora organizacija združenega dela ob razporejanju čistega dohodka za potrebe razširitve materialne osnove dela upoštevati tudi potrebe novo zaposlenih delavcev in del čistega dohodka razporediti v sklad skupne porabe za te namene (117. in 118. člen zakona o združenem delu – Uradni list SFRJ, št. 53/76).

Za uporabo stanovanja plačujejo imetniki stanovanjske pravice stanarino. Del stanarine je amortizacija. Sredstva amortizacije so namenjena za enostavno reprodukcijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Amortizacija se lahko uporabi za modernizacijo, za prenovo in nadomestitev stanovanja ali stanovanjske hiše, upoštevajoč pogoje in merila, ki so določeni za uporabo amortizacije v samoupravnem sporazumu o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti ter na osnovi sprejetih planov in programov modernizacije, prenove in nadomestitve stanovanj v

okviru samoupravne stanovanjske skupnosti.

Vir sredstev za stanovanjsko gradnjo so tudi anuitete od danih posojil in sredstva, ki se z aktom družbenopolitične skupnosti namenijo za stanovanjsko izgradnjo.

V stanovanjskem gospodarstvu so poleg naštetih virov pomembna tudi kreditna sredstva bank iz bančnih sredstev, del sredstev občanov na vpogled, ki jih banka odobrava po posebnih pravilnikih in sredstva izvajalcev stanovanjske izgradnje. Kreditna sredstva bank so predvsem dolgoročna, medtem ko so sredstva izvajalcev začasna (v fazi izgradnje) oziroma kratkoročna.

25. člen

Za reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev izdelajo organizacije združenega dela in delovnih skupnosti programe (srednjeročne). Ti programi so osnova za sprejem samoupravnega sporazuma o temeljih plana organizacije združenega dela, v delu, kjer se obravnava stanovanjska vprašanja delavcev, samoupravnega sporazuma o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti in družbenega dogovora o temeljih plana družbenopolitičnih skupnosti.

Razporejanje čistega dohodka v del, namenjen za rešitev stanovanjskih vprašanj, izvaja organizacija združenega dela in delovna skupnost na podlagi plana reševanja stanovanjskih vprašanj delavcev vsklajenega z možnostmi.

26. člen

Delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih zagotavljajo reševanja stanovanjskih vprašanj po načelih vzajemnosti. To pomeni, da v organizacijah združenega dela vsi delavci združujejo sredstva za reševanje stanovanjskih vprašanj svojih delavcev, kakor tudi za reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev drugih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti.

Pri vzajemnem združevanju sredstev mora biti v samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti dogovorjen obseg in pogoji združevanja sredstev, način uporabe in upravljanja, roki, način in druga merila za vračanje teh sredstev.

Pri vzajemnem združevanju sredstev iz čistega dohodka so poleg organizacij združenega dela in delovnih skupnosti zajeti tudi delovni ljudje, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov, skupaj z delavci, ki so pri njih zaposleni in delovni ljudje, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško in drugo dejavnost upoštevajoč, tudi pri njih zaposlene delavce.

27. člen

Do vzajemnih sredstev za reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev so v skladu z merili in kriteriji, določenimi v samoupravnem sporazumu o temeljih planov samoupravnih stanovanjskih skupnosti upravičeni delavci tistih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, ki začasno ne morejo zagotoviti dovolj čistega dohodka, da bi v skladu skupne porabe oblikovali sredstva za dogovorjen obseg stanovanjske gradnje v okviru samoupravne stanovanjske skupnosti.

V praksi bodo namreč primeri, da posamezna organizacija združenega dela in delovna skupnost začasno ne bi ustvarjala dovolj čistega dohodka, da bi oblikovala potrebna sredstva v sklad skupne porabe za dogovorjen obseg stanovanjske gradnje in primeri, da manjša organizacija združenega dela in delovna skupnost objektivno ne bi ustvarjala kljub uspešnemu poslovanju dovolj čistega dohodka in sklada skupne po-

rabe za nakup ali gradnjo stanovanj. V teh primerih bo iz sredstev vzajemnosti omogočeno prizadetim organizacijam združenega dela in delovnim skupnostim reševanje stanovanjskih vprašanj njihovih delavcev, upoštevajoč pri uporabi teh sredstev pogoje in merila za dodelitev sredstev vzajemnosti kot so opredeljena v samoupravnem sporazumu o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti.

28. člen

Predvidena je možnost, da k samoupravnemu sporazumu o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti posamezni udeleženci ne bi pristopili. Vzrokov za odklonitev samoupravnega sporazuma je lahko več. Če se posamezni podpisniki deloma ali v celoti ne strinjajo z vsebino samoupravnega sporazuma (ne-realne ocene, neustrezna razmerja pri oblikovanju sredstev po virih, stopnje, neustrezna uporaba sredstev itd.) in tako odklonijo pristop k samoupravnemu sporazumu, so ogroženi interesi kontinuirane stanovanjske gradnje in skladnega razvoja. V takem primeru lahko skupščina občine predpiše, da so posamezne samoupravne organizacije in skupnosti dolžne opraviti postopek za samoupravno sporazumevanje (glej 148. člen Ustave SR Slovenije – Uradni list SRS, št. 6/74 in 592. člen zakona o združenem delu – Uradni list SFRJ, št. 53/76) in določi rok, v katerem se mora opraviti postopek samoupravnega sporazumevanja.

Razlog teh ureditev je v tem, da je čisti dohodek neodtujljiva pravica delavca, zato pri njem ni možno uporabiti družbene intervencije po 25. členu Ustave SR Slovenije, temveč le ukrep, da se obvezno opravi postopek samoupravnega sporazumevanja.

29. člen

Organi za notranje zadeve so zaradi specifičnega značaja dela in načina financiranja njihovih potreb izvzeti iz vzajemnega združevanja sredstev za stanovanjsko gradnjo. Analogno temu organi za notranje zadeve iz vzajemno združenih sredstev ne morejo dobiti posojil za reševanje svojih stanovanjskih vprašanj.

30. člen

Prispevki za vzajemnost združevanja sredstev za stanovanjsko gradnjo iz čistega dohodka se kot akontacija (začasno razporejanje čistega dohodka – zakon o ugotavljanju in razporejanju celotnega prihodka in dohodka – Uradni list SFRJ, št. 63/80 člen 52 – tretji odstavek), poravnava ob dvigu sredstev za osebne dohodke.

Določba drugega odstavka tega člena se nanaša na vsa sredstva čistega dohodka, ki se zagotavljajo za reševanje stanovanjskih vprašanj na podlagi sprejetih obveznosti iz samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti. To pomeni, da organizacije združenega dela in delovne skupnosti lahko mesečno akontirajo tako tista sredstva, ki jih združujejo zunaj organizacije, kakor tudi tista sredstva, ki jih izločajo na račun sklada skupne porabe za reševanje lastnih stanovanjskih potreb.

Predvidena je tudi možnost, da na podlagi pogojev in meril, ki jih določa samoupravni sporazum o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti (priliv sredstev nad tekočo uporabo, finančne težave zavezanca itd.) pristojni organ samoupravne stanovanjske skupnosti, s sklepom (deloma ali v celoti) odloži obveznost plačila obračunanega prispevka za vzajemnost. Pri tem moramo opozoriti, da je pristojnemu organu pri samoupravnem stanovanjski skupnosti dana možnost, da začasno odloži plačilo prispevka za vzajemnost, ne

more pa ta organ zavezanca oprostiti plačila prispevka.

Organizacija združenega dela ali delovna skupnost, ki ugotovi v periodičnem obračunu ali zaključnem računu izgubo, refundira vse plačane akontacije sredstev za stanovanjsko gradnjo iz čistega dohodka, ki se nanaša na obračunsko dobo, za katero je bila ugotovljena izguba. Prav tako ne plačuje akontacij po tem členu, dokler v prvem naslednjem periodičnem ali zaključnem računu ne ugotovi čisti dohodek, ki ga lahko razporeja za te namene.

Dokončna obveznost za posamezno leto se ugotovi in poračuna v zaključnem računu.

31. člen

V tem času je opredeljen namen oziroma uporaba vzajemno združenih sredstev za stanovanjsko gradnjo in obvezna vračljivost teh sredstev. Vzajemno združena sredstva za stanovanjsko gradnjo se v skladu z merili in kriteriji, določenimi v samoupravnem sporazumu o temeljnih plana samoupravne stanovanjske skupnosti uporabljajo za kreditiranje gradnje ali nakupa stanovanj in stanovanjskih hiš ter za prenovu stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni in zasebni lastnini.

Kot vzajemna sredstva po tem členu se uporabljajo tudi sredstva anuitet združenih sredstev ter na dan uveljavitve zakona neuporabljena sredstva iz 13. člena zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Uradni list SRS, št. 5/72, 54/72, 24/73, 15/76 in 13/77).

Delavci v združenem delu se lahko odločijo, da bodo za zadovoljevanje skupnih potreb (kadrovska stanovanja, urejanje stavbnih zemljišč itd.) združevali povratno ali nepovratno del čistega dohodka, razporejenega v sklad skupne porabe. Ta sredstva, združena za te posebne namene v stanovanjskem gospodarstvu pa ne smemo enačiti s sredstvi, ki se vzajemno združujejo za reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev tistih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, ki začasno ne morejo zagotoviti dovolj čistega dohodka, da bi v skladu skupne porabe oblikovali sredstva za dogovorjen obseg stanovanjske gradnje, kot jo določa samoupravni sporazum o temeljnih plana samoupravne stanovanjske skupnosti.

Sredstva za vzajemno gradnjo stanovanj po tem členu so vračljiva v skladu z merili in kriteriji, ki se določijo po samoupravnem sporazumu o temeljnih plana samoupravne stanovanjske skupnosti.

32. člen

Zavezanci prispevka za vzajemnost bodo na podlagi sprejetega samoupravnega sporazuma o temeljnih plana samoupravne stanovanjske skupnosti poravnali svoje obveznosti neposredno iz žiro računa na račune, ki bodo v ta namen odprti in vođeni pri bančni organizaciji. Neposreden (direkten) način poravnave navedenih prispevkov iz žiro računa izhaja iz dejstva, da se ta sredstva med letom združujejo začasno (akontativno), dokončno pa se združijo šele po zaključnem računu, ko delavci v skladu s sprejetimi samoupravnimi splošnimi akti in na osnovi doseženega poslovnega uspeha del čistega dohodka, namenjenega za stanovanjsko gradnjo, razporedijo v sklad skupne porabe.

Da bi se omogočila neposredna poravnava obveznosti (prispevka) za vzajemnost samoupravne stanovanjske skupnosti, sklenejo zavezanci prispevka v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljnih plana samoupravne stanovanjske skupnosti s temeljnimi stanovanjsko-komunalnimi bankami oziroma poslovnimi enotami temeljnih bank samoupravne sporazume o zdru-

ževanju sredstev za določen namen. S tem samoupravnim sporazumom se urejajo medsebojne pravice in obveznosti med samoupravno stanovanjsko skupnostjo in banko, banka pa prevzame dogovorjene administrativno-tehnične, pravne in finančne posle za vzajemno združena sredstva v stanovanjski gradnji. Samoupravno odločanje o namenski uporabi vzajemno združenih sredstev za stanovanjsko gradnjo se ureja v samoupravnih stanovanjski skupnosti.

Na podlagi samoupravnega sporazuma o združevanju sredstev za določen namen med samoupravno stanovanjsko skupnostjo in temeljno stanovanjsko-komunalno banko oziroma samostojno poslovno enoto temeljne banke se združujejo v banki tudi anuitete od združenih sredstev ter sredstva, ki na dan uveljavitve tega zakona še niso bila uporabljena (13. člen zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj – Uradni list SRS, št. 5/72, 54/72, 24/73, 15/76 in 13/77).

33. člen

Na podlagi zakonske obveznosti, da je vsakdo dolžan prispevati za reševanje svojega stanovanjskega vprašanja tudi lastna sredstva, je uvedena obvezna lastna udeležba za pridobitev stanovanjske pravice in za pridobitev posojila za gradnjo ali nakup stanovanja ali stanovanjske hiše v zasebni lasti.

V tem členu je podrobneje določena lastna udeležba za pridobitev stanovanjske pravice, medtem ko je lastna udeležba za najem posojila pri gradnji ali nakupu stanovanja ali stanovanjske hiše opredeljena v Družbenem dogovoru o skupnih osnovah za urejanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji.

Lastno udeležbo je dolžan plačati vsak, ki pridobi stanovanjsko pravico na družbenem stanovanju, glede na vrednost stanovanja in v skladu s svojim socialnim in zdravstvenim stanjem ter ekonomskimi možnostmi.

Temeljna organizacija združenega dela, delovne skupnosti, samoupravne stanovanjske skupnosti (stanodajalci) v svojih samoupravnih splošnih aktih določijo pogoje in merila za plačilo lastne udeležbe v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljnih plana samoupravnih stanovanjskih skupnosti. Pri določevanju pogojev in meril za zagotavljanje lastne udeležbe za pridobitev družbenega stanovanja sodeluje tudi občinska skupnost socialnega varstva.

Lastno udeležbo plača nosilec stanovanjske pravice pred selitvijo oziroma preselitvijo. Izjemoma lahko stanodajalec v skladu s samoupravnim splošnim aktom in upoštevajoč mnenje Centra za socialno delo, določi plačilo lastne udeležbe po vselitvi za delavce v težkem gmočnem položaju in za mlade družine.

Višina lastne udeležbe v teh primerih se določi v znesku in po kriterijih, ki veljajo na dan, ko nastopi pogoj plačila lastne udeležbe (dan plačila).

Obročno plačevanje lastne udeležbe za pridobitev stanovanjske pravice stanodajalci zavarujejo z administrativno prepovedjo na osebni dohodek, za kar morajo pridobiti soglasje zavezanca.

Ob dodelitvi stanovanja stanodajalec v sklepu ali odločbi določi tudi višino in rok plačila lastne udeležbe. Po posebni pogodbi med nosilcem stanovanjske pravice in stanodajalcem se določijo medsebojne pravice in obveznosti v zvezi z dodelitvijo stanovanja in lastno udeležbo.

Ne glede na to, da zakon v 9. členu načeloma določa, da je vsakdo dolžan plačati lastno udeležbo v skladu s svojim socialnim in zdravstvenim stanjem ter ekonomskimi možnostmi, se z družbenim dogovorom o skup-

nih osnovah za urejanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji lahko določi minimalni povprečni mesečni dohodek na družinskega člana, ki je izražen v odstotku v odnosu na povprečni mesečni dohodek v SR Sloveniji v preteklem letu in primere, ko delavec ali občan zaradi socialne ogroženosti izjemoma ne plača lastne udeležbe ob pridobitvi stanovanjske pravice. V skladu s pogoji in merili, določenimi za te primere v samoupravnem splošnem aktu in upoštevajoč pri tem mnenje občinske skupščine socialnega varstva (težje bolezni, ki zahtevajo stalno nego itd.) so lahko oproščeni lastne udeležbe tudi drugi upravičenci.

Lastno udeležbo za pridobitev stanovanjske pravice plača nosilec stanovanjske pravice za prvo selitev v družbeno stanovanje. V primerih preselitve plača nosilec stanovanjske pravice, ki je lastno udeležbo že plačal, lastno udeležbo na razliko v revalorizirani vrednosti prejšnjega in novo pridobljenega stanovanja. Tako lahko nastane primer, da je novo ali drugo stanovanje enakovredno in lastne udeležbe ni, da je novo ali drugo stanovanje več vredno in nosilec stanovanjske pravice plača lastno udeležbo na razliko med revalorizirano vrednostjo prejšnjega in novo pridobljenega stanovanja. Če je novo ali drugo stanovanje manj vredno, je nosilec stanovanjske pravice upravičen do povrnitve plačane lastne udeležbe v sorazmerju z revalorizirano vrednostjo prejšnjega in novo pridobljenega stanovanja. V primerih preselitve mora imetnik stanovanjske pravice, ki še ni plačal lastne udeležbe za uporabo družbeno najemnega stanovanja, plačati za pridobitev novega družbenega stanovanja lastno udeležbo, ne glede na to, da je bil že do sedaj nosilec stanovanjske pravice na družbenem stanovanju.

Kdor se izseli iz stanovanja pred pretekom dobe za vračilo lastne udeležbe, je upravičen na povrnitev plačanih sredstev lastne udeležbe v skladu s kriteriji in merili, ki so določeni v samoupravnem splošnem aktu.

Oprostitve plačila lastne udeležbe so določene v primerih, ko zakonec pridobi stanovanjsko pravico zaradi smrti zakonca ali po razvezi zakonske zveze. Otroci zakonca ali drugi člani gospodinjstva, ki pridobijo stanovanjsko pravico po zakonu o stanovanjskih razmerjih (skupno gospodinjstvo), morajo za pridobitev stanovanjske pravice plačati lastno udeležbo, ne glede na to, če so njihovi starši ali drugi člani družine za to stanovanje plačali lastno udeležbo. Zakon ni predvidel »dedovanja« stanovanjske pravice glede obveznosti za plačilo lastne udeležbe pri pridobitvi stanovanjske pravice. Isto velja za plačilo lastne udeležbe ob preselitvi. Če se na primer član družine, ki ni oproščen plačila lastne udeležbe ob izselitvi ali smrti nosilca stanovanjske pravice zakonca, ker je določil prenos stanovanjske pravice brez lastne udeležbe preseli v drugo stanovanje pa sam oziroma člani njegove družine, ki se skupaj preselijo v drugo stanovanje niso plačali lastne udeležbe, se šteje selitev v novo ali drugo stanovanje kot prva selitev z obveznostjo plačila lastne udeležbe v celoti.

Lastno udeležbo ob pridobitvi stanovanjske pravice ne plača tudi občan, ki pridobi stanovanjsko pravico na stanovanju, ki je namenjeno osebi, ki opravlja službeno obveznost (službeno stanovanje). Ta stanovanjska pravica je začasna, vezana na opravljanje službe, zato bi bilo neprimerno ob dodelitvi stanovanja, ki je pogoj za opravljanje določenih nalog, postavljati še dodatni pogoj, to je plačilo lastne udeležbe. Lastne udeležbe ne plačajo še nosilci družbenih funkcij, ki pridobijo stano-

vanjsko pravico v kraju zunaj stalnega bivališča za čas opravljanja funkcije. Stanovanjska pravica nosilcev družbenih funkcij zunaj kraja stalnega bivanja je tudi začasna.

34. člen

Po zakonu o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 5/72, 15/76 in 13/77) so bili zavezanci plačila prispevka iz dohodka za solidarnost v stanovanjskem gospodarstvu delavci v organizacijah združenega dela in delovnih skupnosti ter delovni ljudje, ki samostojno kot poklic opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov za delavce, ki so bili pri njih zaposleni. S tem zakonom je določeno, da so zavezanci prispevka iz dohodka za solidarnost v stanovanjskem gospodarstvu tudi delovni ljudje, ki samostojno kot poklic opravljajo dejavnost z osebnim delom v lasti občanov in delovni ljudje, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost, upoštevajoč pri njih zaposlene delavce.

Enako so zavezanci po 24. členu prispevka iz dohodka kmetje ter drugi delovni ljudje, ki pridobivajo dohodek z združevanjem dela in sredstev v kmetijskih zadrukah in drugih oblikah združevanja kmetov, ki so družbenopravne osebe.

Prispevki iz dohodka, ki ga plačujejo zavezanci za solidarnost v stanovanjskem gospodarstvu, so nevračljivi.

Poleg navedenih sredstev za solidarnost v stanovanjskem gospodarstvu se med ta sredstva štejejo tudi sredstva lastne udeležbe upravičencev do stanovanj, zgrajenih iz sredstev za solidarnost, sredstva anuitet od kreditov, ki so bila dana za reševanje stanovanjskih vprašanj borcev NOV in prenešana med solidarnostna sredstva na podlagi zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Uradni list SRS, št. 5/72) in neuporabljena sredstva anuitet od kreditov odpravljenih občinskih stanovanjskih skladov ter namenska kreditna sredstva temeljnih bank oziroma posebnih poslovnih enot temeljnih bank.

35. člen

Potreben obseg sredstev za solidarnostno gradnjo stanovanj in delno nadomeščanje stanarin ugotovi stanovanjska skupnost skupaj s skupnostjo socialnega varstva ter ga uskladi z možnostmi v okviru družbenopolitične skupnosti. Dogovorjen obseg sredstev za solidarnost se opredeli v samoupravnem sporazumu o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti in v dogovoru o temeljih plana družbenopolitične skupnosti (določa se osnova za obračun in odstotek za obračun). Prispevek za solidarnostno gradnjo stanovanj se plačuje iz dohodka organizacij združenega dela, delovnih skupnosti in drugih udeležencev samoupravnega sporazuma o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti.

36. člen

Prispevke za solidarnost iz dohodka obračunavajo in plačujejo temeljne organizacije združenega dela in delovne skupnosti ter drugi zavezanci na osnovi bruto osebnega dohodka ob dvigu sredstev za osebne dohodke po navodilih Službe družbenega knjigovodstva v SR Sloveniji.

Osnova za obračun prispevka iz dohodka za solidarnost v stanovanjskem gospodarstvu so bruto osebni dohodki delavcev, zaposlenih v temeljnih organizacijah združenega dela, delovnih skupnostih in pri drugih zavezancih s sedežem na območju SR Slovenije, torej tudi tistih delavcev, ki so zaposleni v poslovni enoti s

sedežem na območju drugih socialističnih republik in avtonomnih pokrajin. V skladu s tako opredeljeno osnovo za obračun prispevka pa niso zavezanci plačila prispevka organizacije s sedežem v drugih republikah oziroma avtonomnih pokrajinah, ki opravljajo stalno dejavnost v poslovnih enotah s sedežem na območju SR Slovenije.

V primerih, da ni bil sklenjen samoupravni sporazum o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti oziroma k temu samoupravnemu sporazumu posamezni udeleženci niso pristopili, s čimer je lahko ogrožena solidarnostna gradnja stanovanj in delno nadomeščanje stanarin, lahko skupščina in družbenopolitične skupnosti z odlokom intervenirajo tako, da ugotovijo potreben obseg teh sredstev ter predpišejo obveznost za vse tiste udeležence, ki tega sporazuma niso sklenili.

Solidarnostna gradnja stanovanj in delno nadomeščanje stanarin je pomembno družbeno in socialno vprašanje, zato je dana možnost skupščini družbenopolitične skupnosti, da zaščiti interese svojih občanov pri razreševanju socialne politike in uporabi prisilno zbiranje sredstev za dogovorjen obseg solidarnostne pomoči v stanovanjskem gospodarstvu pri vseh tistih potencialnih zavezancih, ki iz kakršnihkoli vzrokov niso pripravljeni plačevati prispevka iz dohodka v te namene in s tem ogrožajo izvajanje socialne politike na področju stanovanjskega gospodarstva v občini.

Podana je tudi možnost, da se na podlagi pogojev in meril, ki so določeni v samoupravnem sporazumu o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti, deloma ali v celoti odloži plačila prispevka za solidarnost. Odločitev o tem sprejme pristojni organ samoupravne stanovanjske skupnosti. Taki primeri bodo nastopili, ko bodo zbrana sredstva iz prispevkov za solidarnost prekoračila možno dogovorjeno namensko uporabo, v primerih začasnih finančnih težav zavezanca itd.

Pri začasni, delni in popolni odložitvi prispevka iz dohodka za solidarnost, mora pristojni organ samoupravne stanovanjske skupnosti upoštevati, da lahko odloži plačilo prispevka posameznemu zavezancu, ne more pa tega oprostiti plačila prispevka.

Dokončno obveznost za posamezno leto se ugotovi in poročuna v zaključnem računu, na oziraje se na finančno stanje zavezanca.

37. člen

Sredstva za solidarnost so namenska. Uporabljajo se za gradnjo stanovanj v družbeni lastnini za delovne ljudi, občane in družine z nižjimi dohodki, ki živijo v težkih materialnih razmerah in nimajo pogojev, da bi s svojimi dohodki rešili svoje stanovanjsko vprašanje za delno nadomeščanje stanarin, za vračilo lastne udeležbe za pridobitev stanovanja, zgrajenega iz sredstev za solidarnost, za izvajanje posojil borcem NOV in za vračilo namenskih kreditnih sredstev pridobljenih za potrebe solidarnosti.

Sredstva solidarnosti po zakonu o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 5/72, 15/76 in 13/77) so se uporabljala za gradnjo stanovanj v družbeni lastnini za delovne ljudi, občane in družine z nižjimi dohodki, ki živijo v težkih materialnih razmerah in niso imeli pogojev, da bi s svojimi dohodki rešili svoje stanovanjsko vprašanje, za delno nadomestitev stanarine in za premiranje namenskega varčevanja za stanovanje.

Bistvena novost oziroma razlika med prej veljavnimi predpisi o solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu

in sedanjimi je odprava kreditiranja pri graditvi družbanih stanovanj (iz sredstev solidarnosti se izvaja gradnja ali nakup stanovanja za solidarnostne upravičence z neposrednim financiranjem oziroma nakupom stanovanja) odprava premiranja namenskega varčevanja za stanovanja (iz sredstev solidarnosti) in uredba kreditiranja prenove in graditve stanovanjskih hiš kmetov borcev NOV.

Iz sredstev solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu so že doslej dobivali borci NOV (upokojenci) posojila za reševanje svojih stanovanjskih vprašanj (iz sredstev anuitet od kreditov, ki so bila dana za reševanje stanovanjskih vprašanj borcev NOV v preteklih letih) niso pa imeli možnosti dobiti posojil iz nobenega vira sredstev za reševanje stanovanjskih vprašanj kmetje borci NOV, kar je sedaj urejeno tako, da je dana možnost pridobiti posojilo iz sredstev solidarnosti za prenovo stanovaj tudi kmetom borcem NOV. Za te namene je predvideno, da se prvenstveno uporabljajo poleg anuitet posojil za reševanje stanovanjskih vprašanj borcev NOV anuitete od opravljenih občinskih stanovanjskih skladov.

Solidarnost je pri pridobitvi družbenega stanovanja v primerjavi z dosedanjimi prakso skržena. Zaposleni delavci rešujejo svoja stanovanjska vprašanja v organizacijah združenega dela in delovnih skupnosti in čistega dohodka oziroma sklada skupne porabe in na podlagi vzajemnosti. V okviru solidarnosti se rešujejo stanovanjska vprašanja tistih delavcev, zaposlenih v organizacijah združenega dela in delovnih skupnosti, ki z nizkimi dohodki živijo v težkih materialnih razmerah in v svojih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih nimajo pogojev, da bi rešili svoje stanovanjsko vprašanje. Mlade družine niso več posebne kategorije upravičencev do solidarnostnih stanovanj. Mlade družine imajo možnosti, da v skladu s pogoji in merili za razreševanje stanovanjskih vprašanj mladih družin uveljavljajo prednost pri pridobitvi stanovanjske pravice ob enakih pogojih za solidarnostna stanovanja. Pogoje in merila za pridobitev solidarnostnih stanovanj mladih družin se pred sprejemanjem usklajujejo v občinskih skupnostih socialnega varstva.

Posebna pozornost pri reševanju stanovanjskih vprašanj solidarnostnih upravičencev je namenjena upokojencem, invalidom, borcem NOV, starejšim in za delo nesposobnim občanom.

GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI V DRUŽBENI LASTNINI IN STANARINE

K členu 38

Gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini zajema tri osnovne dejavnosti, in sicer:

1. programiranje potrebnih sredstev za enostavno reprodukcijo, to je vzdrževanje, prenovo in nadomestitev stanovanj v tekem obsegu, da bi ohranjali skozi celotno dobo trajanja nezmanjšano vrednost stanovanj,
2. odločanje o obsegu oblikovanja sredstev za stanarine in njihovi porabi in
3. sam proces upravljanja stanovanj po subjektih, ki jih v tem zakonu poznamo.

Nezmanjšano vrednost stanovanj bomo ohranili s tem, da bomo programirali potrebna sredstva za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini v takem obsegu in s tako dinamiko, da nam bodo zagotavljala nezmanjšano vrednost stanovanj, tako kot smo jih zgradili in sicer po njeni revalorizirani kot tudi uporabi in funkcionalni vredno-

sti. To pomeni, da stanarina ne zagotavlja tudi sredstev za razširjeno reprodukcijo, temveč le tista potrebna sredstva, ki ohranjajo dejansko nezmanjšano funkcionalno vrednost stanovanj.

Glede na naloge ljudske obrambe in družbene zamoščite, zlasti pa urejanja bivalnega okolja, je potrebno pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami in stanovanji v družbeni lastnini zagotavljati tudi sredstva za njihovo uresničevanje pri oblikovanju in uporabi stanarine in drugih sredstev.

K členu 39

Predvsem so stanovalci v skupnosti stanovalcev odgovorni za gospodarjenje s stanovanjsko hišo, v kateri stanujejo, oziroma za stanovanje in stanovanjske hiše, za katere je oblikovana skupnost stanovalcev. Njihova odgovornost, ki je izražena tudi v pravicah izhaja iz programov, ki jih opredeljujejo in v katerih so predvidena tudi vsa potrebna sredstva za namene gospodarjenja s stanovanjsko hišo. Ne bi pa bilo prav, če bi se procesi gospodarjenja in odločanja o programih in porabi sredstev zaključevali v skupnosti stanovalcev, saj se stanovanjske hiše povezujejo in tvorijo skupen družbeni stanovanjski sklad občine in družbe kot celote. Zato stanovalci v skupnosti stanovalcev ne morejo biti odgovorni le za gospodarjenje s stanovanjsko hišo, s katero gospodarijo, ampak so odgovorni tudi za vsa stanovanja v družbenem upravljanju, ki so vključena v stanovanjsko skupnost.

Tako povezovanje pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini je potrebno zato, ker stanovanjske hiše niso enako stare in imajo zato bistveno različne potrebe in možnosti za oblikovanje in porabo sredstev. Ker je stanarina v novejših stanovanjskih hišah, če naj bo oblikovana na osnovi družbeno priznane cene za uporabo stanovanja, bistveno višja kot v starih hišah, potrebe pa so obratne, je nujno potrebno del sredstev stanarine vzajemno združevati v okviru stanovanjske skupnosti in tako zagotoviti tudi sredstva za kritje s samoupravnim sporazumom o temeljnih plana stanovanjske skupnosti predvidenih potreb prelivanja sredstev iz novih na starejše stanovanjske hiše.

Zato se odgovornost stanovalcev ne more začeti in zaključiti v skupnosti stanovalcev, ki jo tvorijo stanovalci ene, lahko pa tudi več stanovanjskih hiš, ampak se njihova odgovornost izraža tudi v skrbi za celoten stanovanjski sklad v okviru stanovanjske skupnosti. Zaradi omogočanja vsaj približno izenačenih možnosti gospodarjenja tudi v starejših stanovanjskih hišah bi bilo nesprijemljivo, če bi se skupnosti stanovalcev zapirale v svoje lastne kroge in ne bi prevzele obvez za združevanje sredstev za zagotavljanje materialne osnove tudi za gospodarjenje s starejšimi hišami v okviru stanovanjske skupnosti.

Skupnost stanovalcev je pravni subjekt in nosilec vseh pravic odločanja o porabi sredstev, oblikovanih v stanarini, vendar pa ne more biti sama sebi namen in v odločitvah popolnoma neodvisna od tistih subjektov, ki so zagotovili sredstva za pridobitev stanovanj in stanovanjskih hiš. Zato bo soddoločala pri sprejemanju samoupravnega sporazuma o temeljnih plana, s katerim se sprejema višina stanarine, globalni nameni porabe in s tem tudi vzajemnega združevanja v stanovanjski skupnosti. Izhajajoč iz določil 18. člena tega zakona bodo delavci delovnih organizacij in delovnih skupnosti, delovni ljudje in občani v krajevnih skupnostih ter stanovalci v skupnostih stanovalcev določali skupne elemente za samoupravni sporazum o temeljnih plana

stanovanjske skupnosti in s tem določali tudi politiko vzajemnega gospodarjenja s stanovanjskimi hišami in stanovanji v družbeni lastnini. Tako so stanovalci dolžni združevati del stanarine v okviru stanovanjske skupnosti in na osnovi plana stanovanjske skupnosti, ki ga enakopravno sprejemajo prek svojih delegatov z delegati združenega dela v zboru uporabnikov skupščine stanovanjske skupnosti, odločati tudi o programih porabe združenih sredstev stanarin v stanovanjske skupnosti. Na ta način si vlagatelji zagotovijo, da ne bi prevladovali morebitni kratkoročni interesi v skupnostih stanovalcev s pretirano potrošnjo stanarin v novih stanovanjskih hišah, kar bi povzročalo pomanjkanje sredstev iz stanarin za vzdrževanje starejših stanovanjskih hiš.

Po drugi strani pa je skupnost stanovalcev pomemben subjekt samouprave v krajevni skupnosti in zato ne more delovati izločeno in skrbeti le za hišo oziroma hiše, s katerimi gospodarji, temveč se mora povezovati z družbenim življenjem v krajevni skupnosti ob skupni skrbi za urejanje okolice in pogojev bivanja, ki presegajo problematiko same stanovanjske hiše.

Iz vzajemnega združevanja so izvzeti lastniki posameznih delov stanovanjske hiše, ker združujejo sredstva le za porabo v stanovanjski hiši, katere dela lastniki so.

K členu 40

Bistvena novost glede na dosedanje stanovanjsko zakonodajo je to, da bodo organizacije združenega dela, delovne skupnosti in druge družbenopravne osebe vnašale stanovanja, ki so jih pridobile iz lastnih sredstev v gospodarjenje skupnostim stanovalcev, pri čemer pa obdržijo razpolagalno pravico nad prenešnimi stanovanji.

Skupnosti stanovalcev bodo zato morale uvesti evidenco nad vsemi stanovanji, s katerimi gospodarijo in jo vnašati v lastne poslovne knjige. To še ne zavezuje skupnosti stanovalcev, da mora imeti svoje lastno knjigovodstvo, temveč le, da v skupnostih stanovalcev vodijo evidenco o vseh stanovanjih, ki so pri njih vložena. Kako se te evidence organizirajo, je odvisno od velikosti skupnosti stanovalcev in racionalnosti poslovanja. Vsekakor bo potrebno poskrbeti za racionalno vodenje evidenc tako, da bi te evidence ne zahtevale velikih stroškov, ki jih bo treba kriti s stanarino.

Organizacije združenega dela, delovne skupnosti in druge družbeno pravne osebe, ki bodo prenesle svoja stanovanja v gospodarjenje skupnostim stanovalcev, bodo ostale še naprej razpolagalec stanovanjske pravice nad lastnimi stanovanji. Skupnosti stanovalcev bodo s stanovanji, ki bodo v povezavi z vlagatelji gospodarile s stanovanji in stanovanjskimi hišami, ne bodo pa mogle imeti razpolagalne pravice nad stanovanji, ker so ta stanovanja pridobili delavci organizacij združenega dela delovnih skupnosti in drugih družbenopravnih oseb pretežno iz čistega dohodka in dohodka (solidarnost); le-tega pa ni mogoče odtujevati.

K členu 41

Imamo tudi primere, ko so vsa stanovanja v posameznih hišah, ki imajo več kot dve stanovanji v lasti občanov ali civilnih pravnih oseb. Tudi v tem primeru vnašamo v gospodarjenje s temi stanovanji principe družbenega upravljanja, zato bodo stanovalci teh stanovanj tudi v smislu določbe morali oblikovati skupnosti stanovalcev, zbor stanovalcev in hišne svete in gospodariti s stanovanji podobno kot gospodarijo

skupnosti stanovalcev, ko gre za stanovanjske hiše, v katerih so vsa ali pretežno število stanovanj v družbeni lasti. Skupnosti stanovalcev, ki bodo gospodarile le s stanovanji v lasti občanov oziroma civilnih pravnih oseb bodo lahko imele drugačne odnose do stanovanjske skupnosti, saj bodo lahko prevzele celotno funkcijo gospodarjenja, od skrbi za prenavo, vzdrževanje, nadomestitev in samega upravljanja, ne da bi se glede evidenc in odlivov sredstev tesneje povezovala s stanovanjsko skupnostjo.

V samoupravno stanovanjsko skupnost se bodo morale povezovati toliko, kolikor je potrebno za skupno planiranje nekaterih del, ki bi se bolj racionalno opravljala, npr. ko bodo imele večje posege v posamezne stanovanjske hiše, po drugi strani pa tudi kot samoupravni subjekt in enakopravni člani stanovanjske skupnosti.

Posebej je treba povedati, da bodo morala biti vsa sredstva iz stanarin in obratovanja, ki jih bodo oblikovali stanovalci takih skupnosti stanovalcev, evidentirana po principih, ki veljajo za družbena sredstva. To pomeni, da sredstev ne bo mogoče oblikovati in uporabljati tako, da bi jih v poenostavljenem postopku kar zbirali v gotovini in iz teh plačevali katerekoli stroške, za katere se bodo sicer stanovalci po svojih organih odločali, temveč se bodo sredstva zbirala in uporabljala na osnovi vseh potrebnih evidenc, ki jih bodo vodile vse skupnosti stanovalcev ali delovne organizacije, oziroma skupnosti, ki jih bodo le-te pooblastile.

K členu 42

Velikokrat imamo primere, ko lastniki posameznih delov stanovanjske hiše, (stanovanj ali pa tudi poslovnih prostorov), oddajajo le-te v najem oziroma podnajem. Tudi v takem primeru so lastniki stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše enakopravni v svojih samoupravnih pravicah kot nosilci stanovanjske pravice. Te samoupravne pravice jim zakon zagotavlja, da bi lahko soodločili pri tistih odločitvah, ki imajo pretežen vpliv na ohranjanje nezmanjšane vrednosti dela stanovanjske hiše, ki je v njihovi lasti. Zato bodo svoje samoupravne pravice uveljavljali predvsem pri sprejemanju samoupravnih sporazumov o temeljnih plana in planov samoupravnih stanovanjskih skupnosti in skupnosti stanovalcev medtem, ko njihov interes ne bo posebej izražen pri medsebojnih odnosih stanovalcev v stanovanjski hiši, saj ne bivajo v njej. Iz planskih aktov stanovanjske skupnosti in skupnosti stanovalcev izhajajo za njih najpomembnejše odločitve:

1. o višini sredstev stanarin, iz tega zlasti del, ki je namenjen dolgoročnejšemu vzdrževanju stanovanja in stanovanjske hiše;

2. o višini sredstev, ki jih bo iz stanarine pridobil, kot nadomestilo za vložena lastna sredstva za pridobitev lastnine na delu stanovanjske hiše in kot materialna osnova za nadaljnja vlaganja v stanovanje in stanovanjsko hišo;

3. vpliv na racionalnost in koristnost vlaganja sredstev stanarine za tekoče vzdrževanje in upravljanje v stanovanje in stanovanjsko hišo.

Iz tega izhajajo, da ni le stanovanjska pravica tista, ki omogoča samoupravno vključevanje v programiranje in odločanje o gospodarjenju s stanovanjsko hišo, ampak tudi sama lastnina nad posameznim delom stanovanjske hiše (stanovanjem ali poslovnem prostoru v stanovanjski hiši), ne glede na to, ali nekdo v tem prostoru biva ali ne. Ta samoupravna pravica lastnika stanovanja ali poslovnega prostora pa ne omejuje v samoupravnih pravicah nosilca stanovanjske pravice

oziroma uporabnika poslovnega prostora. Tudi ta se enakopravno vključuje v programiranje potrebnih del in tudi v odločanje o uporabi zbranih sredstev najemnin in stanarin, zlasti v tistem delu, ki pomeni sam proces upravljanja manjših in večjih vzdrževalnih del ter dolgoročnejših vlaganj v stanovanje, ali poslovni prostor, ki ga v stanovanjski hiši uporablja. Njegov interes je izražen zlasti v tem, da s čim manjšimi sredstvi ohranja in celo izboljšuje uporabno vrednost na delu hiše, ki ga uporablja kot nosilec stanovanjske pravice, ali najemnik poslovnega prostora. Poleg tega interesa pa je njegov interes izražen zlasti še v ustvarjanju čim pristnejših samoupravnih odnosov med uporabniki dela stanovanjske hiše, katere del uporablja za svoje potrebe.

Iz naštetih razlogov ne more biti uporabnik poslovnega prostora oziroma nosilec stanovanjske pravice na delu stanovanjske hiše, ki je v zasebni lasti, omejen v svojih samoupravnih pravicah. Z lastnikom imata v nekaterih primerih identične interese (npr. racionalnost vlaganja sredstev stanarine v stanovanjsko hišo) v drugih pa tudi nasprotni (npr. višina stanarine). Iz tega izhajajo, da se bosta intenzivneje vključevala v samoupravne odločitve glede na avtentičnost njunih interesov. Stalno bo interes prisoten pri uporabniku dela stanovanjske hiše in to ne le pri samoupravnih odločitvah materialne narave, medtem ko bo interes lastnika poudarjen občasno in še to predvsem pri odločitvah, ki imajo materialni značaj (planiranje in nameni uporabe sredstev stanarin in najemnin, obseg in način vlaganj ipd.)

K členu 43

V dosedanjih praksi se je pokazalo, da so zelo zapletena razmerja, ko imamo takozvano mešano lastnino, ko imamo v istih stanovanjskih hišah posamezna stanovanja oziroma poslovne prostore, ki so v družbeni lastnini in druga, ki so v lasti zasebnikov. Zato je bilo potrebno ta razmerja urediti tako, da bi se čim bolj izognili sporom. Zato zakon postavlja obvezo lastniku stanovanja oziroma poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše, da je dolžan plačevati sorazmeren delež stroškov, ki nastajajo pri gospodarjenju s stanovanjsko hišo kot celoto. Pri tem je treba določiti stroške, ki dejansko nastajajo in ki jih je lastnik posameznega dela stanovanjske hiše dolžan plačati.

Skupni stroški gospodarjenja v stanovanjski hiši so tisti, ki nastajajo tudi brez lastnikovega sodelovanja in vpliva in jih ni mogoče ločiti po stanovanjih, niti se jim izogniti, ne da bi s tem povzročali škodo celi stanovanjski hiši. Zato je treba ločiti stroške po namenih nastajanja in ugotoviti, kolikšen delež nedeljivih stroškov za gospodarjenje s stanovanjsko hišo odpade na posameznega lastnika dela stanovanjske hiše. To pa so stroški vzdrževanja in prenavljanja – obnavljanja skupnih delov in naprav in stroški upravljanja s stanovanjsko hišo.

Skupni deli in naprave, za katere je dolžan pokrivati pripadajoči del stroškov tudi lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora, kot dela stanovanjske hiše so: temelji, nosilne stene, podstrešje, pročelje, stopnice, hodniki, dvigala, hišniško stanovanje, prostori za delovanje hišne samouprave, električno, kanalizacijsko, toplovodno, vodovodno in telefonsko omrežje, skupne kleti, pralnice in sušilnice, streha, domofon, naprave za ogrevanje, dimniki, jaški za smeti, svetlobni jaški in drugo. Poleg teh naprav, ki so neposredni sestavni del stanovanjske hiše, štejemo med skupne dele in naprave tudi tiste, ki služijo več stanovanjskim

hišam kot npr. skupne kotlovnice z razvodnim omrežjem in razdelilnimi postajami.

Za vzdrževanje in upravljanje teh delov in naprav je lastnik posameznega dela poslovnega prostora oziroma stanovanja v stanovanjski hiši dolžan prispevati skupen delež stroškov, ki izhajajo iz posegov v stanovanjsko hišo, sprejetih s programom, ki temelji na samoupravnem sporazumu o temeljih plana in na letnem programu vlaganj in vzdrževanja. Tem stroškom je prištet tudi stroške upravljanja s temi napravami in deli hiše in tiste stroške upravljanja, ki omogočajo normalno funkcioniranje skupnosti stanovalcev in stanovanjske skupnosti.

Posebej pa se še pojavljajo tudi takozvani funkcionalni stroški, to so stroški, ki ne pomenijo samih posegov v stanovanjsko hišo, temveč le omogočajo zavarovanje in normalno funkcioniranje stanovanjske hiše. Ti stroški so odvisni delno od stanovalcev samih, delno pa od velikosti hiše. Med nje štejemo: zavarovalne premije, provizije SDK, stroške bančnih storitev, dimnikarske storitve, deratizacijo, dezinfekcijo, stroške za hišnike, če ti opravljajo naloge in opravila, ki so potrebna za gospodarjenje s stanovanjsko hišo.

Stroške, ki so s programom predvideni kot stroški za gospodarjenje s skupnimi deli in napravami stanovanjske hiše in za upravljanje in funkcionalne stroške, je dolžan lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora kot dela stanovanjske hiše plačevati v skladu z dogovorom, ki bo dosežen na osnovi sprejetega samoupravnega sporazuma o temeljih plana in letnega programa mesečno v obliki akontacij. Ob koncu leta bo treba narediti obračun posameznih posegov v stanovanjsko hišo in višek nastalih stroškov in vse tisto, kar bi lastnik posameznega dela stanovanja ali poslovnega prostora v stanovanjski hiši plačal več, kot so znašali dejanski stroški za njemu pripadajoči del, obračunati kot akontacijo oziroma preplačilo tekočega leta za naslednje leto oziroma mu vrniti, če se tako dogovorijo v skupnosti stanovalcev. Premalo vplačana sredstva pa bo moral na osnovi obračuna plačati ob koncu leta. Način obračunavanja akontacij in poračunavanja bo treba urediti s posebnimi dogovori v okviru stanovanjskih skupnosti, najbolje kar s pogodbi med lastnikom posameznega dela stanovanjske hiše in skupnostjo stanovalcev, ki jo bo v tem primeru zastopal hišni svet.

Poudariti je treba, da ni mogoče obvezati lastnikov stanovanj oziroma poslovnih prostorov kot delov stanovanjske hiše, da bi plačevali amortizacijo svojih stanovanj in skupnih delov, ki jim v stanovanjski hiši pripadajo ali nekih pavšaliziranih stroškov, temveč le tiste stroške, ki so nujno potrebni za dogovorjena vlaganja za vzdrževanje in ohranjanje nezmanjšane funkcionalne in realne vrednosti skupnih delov in naprav stanovanjske hiše, kot izhajajo iz programov vlaganj.

Lastnik ali delovna organizacija, če gre za poslovne prostore, si znotraj stanovanja, skladno s svojim programom in svojimi potrebami organizira vse tiste posege, ki ne bi motili sostanovalcev oziroma, ki ne bi pomenili zmanjševanje realne in funkcionalne vrednosti drugih delov stanovanjske hiše.

Torej lastniki posameznih delov stanovanjske hiše ne bodo plačevali, niti amortizacije, niti neplaniranih večjih posegov, niti tistih posegov, ki bi bili urejeni mimo programov, pri katerih ne bi tudi sami sodelovali. V primerih sporov, ko so nekatera dela nujno potrebna, ker bi bili sicer onemogočeni normalni bivalni pogoji stanovalcev v stanovanjski hiši, bo treba predvideti potrebno delitev stroškov za posege s pristankom lastnikov, če pa tega ni pa pri posebnem sodišču združe-

nega dela. Stanovalci si morajo zagotoviti normalne pogoje bivanja v stanovanjski hiši, s tem da ne morejo zahtevati od lastnikov posameznih delov stanovanjske hiše, da plačujejo tudi nepredvidene stroške, ki niso normalni in potrebni za funkcioniranje stanovanjske hiše, po drugi strani pa tudi ne morejo biti ovirani od ozkega gledanja posameznih lastnikov dela stanovanja ali poslovnega prostora, ki ne bi hoteli sodelovati pri pokrivanju pripadajočega deleža stroškov.

Iz naštetega je mogoče povzeti, da bodo lastniki stanovanja oziroma poslovnega prostora, kot posameznega dela stanovanjske hiše plačevali del stroškov za vzdrževanje skupnih delov in naprav, del stroškov večjih posegov na teh napravah, del funkcionalnih stroškov in del stroškov upravljanja. Ne bodo pa plačevali amortizacije in stroškov vzdrževanja in upravljanja za posege znotraj stanovanja samega.

Da bi lažje izračunali deleže, ki jih bodo lastniki posameznih delov stanovanjske hiše plačevali, zakon predvideva, da je osnova za izračun pripadajočih stroškov posameznih lastnikov stanovanj oziroma poslovnih prostorov kot delov stanovanjske hiše površina, ki jo lastnik takega prostora uporablja kot funkcionalno površino v odnosu na celotno funkcionalno površino stanovanjske stavbe. Te površine so izražene v odstotkih od revalorizirane vrednosti stanovanjske hiše. Zato bomo že ob nakupu, pridobitvi stanovanja oziroma poslovnega prostora izračunali njegov delež vrednosti glede na celotno vrednost stanovanjske hiše. Tako ugotovljen odstotek bo osnova za izračun vseh stroškov med lastnikom posameznega dela stanovanjske hiše in skupnostjo stanovalcev.

V primerih, ko lastniki stanovanj oziroma poslovnih prostorov kot posameznih delov stanovanjske hiše, teh delov ne uporabljajo sami, bodo njihovi najemniki oziroma uporabniki, na način, kot je opredeljen v prejšnjem odstavku plačevali del stanarine, ki se nanaša na uporabo skupnih delov in naprav ter pripadajoči del funkcionalnih stroškov in stroškov upravljanja skupnosti stanovalcev, medtem ko delež stanarine, ki je namenjena amortizaciji in stroškom uporabe oziroma vzdrževanja stanovanja samega, pa lastniku stanovanja oziroma poslovnega prostora. Torej bo tak imetnik stanovanjske pravice oziroma imetnik pravice uporabe poslovnega prostora plačeval del stanarine oziroma najemnine skupnosti stanovalcev, drugi del pa lastniku stanovanja oziroma poslovnega prostora.

K členu 44

Tudi v dosedanjem zakonu o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini smo poznali pogodbo, ki je urejala odnose med lastnikom posameznega dela stanovanjske hiše in stanovanjsko skupnostjo, le da smo jo v praksi zelo težko realizirali. Težave so bile predvsem zaradi tega, ker niso bili vsebinsko opredeljeni načini določanja in razmejitev stroškov oziroma obvez lastnika posameznega dela stanovanjske hiše do skupnosti stanovalcev oziroma stanovanjske skupnosti. Glede na določbo 43. člena tega zakona ne bo težko skleniti pogodbe med skupnostjo stanovalcev in lastnikom posameznega dela stanovanjske hiše. Vsi elementi za določitev vsebine pogodbe so podani v tem zakonu in je pogodba v bistvu le pravni akt, s katerim se opredelijo konkretna razmerja glede načina poravnavanja obvez lastnika posameznega dela stanovanjske hiše do skupnosti stanovalcev. V tej pogodbi bomo določili način in roke plačevanja dogovorjenih obvez in opredelili pravna razmerja, da ne bi prihajalo do sporov. V dosednji praksi so bili ti

spori zelo pogosti in so izhajali iz dveh temeljnih razlogov. Eden od teh je bil v tem, da se je lastnikom posameznih delov stanovanjske hiše enostransko vsiljevala sklenitev tudi takih pogodb, ki bi jih preveč in nepravilno obremenjevale, kar je povzročilo odpor do sklepanja takih pogodb, drugi pa v neupravičenem prepričanju, da pogodba ni obvezna in da če ni pogodbe, tudi ni obveze plačila stroškov. Takih tolmačenj ni mogoče sprejeti. Stroški nastajajo ne glede na pogodbeni odnos, pogodba, ki je obvezna, le olajša način plačila stroškov, pravno ureja in poenostavlja medsebojne odnose.

K členu 45

Ne glede na sprejeto metodologijo določanja stanovalcev, katere sestavni del je tudi opredelitev stroškov, ki so jih dolžni plačevati lastniki posameznih delov stavbe, lahko pride do sporov med lastnikom in skupnostjo stanovalcev. Za tak primer je v zakonu predvidena rešitev spornih vprašanj. Ko se stranki ne moreta sporazumeti o višini in načinu plačila stroškov, bosta zahtevali od posebnega sodišča združenega dela, da ugotovi stroške in s svojo odločitvijo nadomesti pogodbo. Ker je izredno pomembno, da imajo skupnosti stanovalcev materialno osnovo za pokrivanje nastalih stroškov v stanovanjski hiši, bodo posebna sodišča združenega dela, v primeru, ko ne bodo mogla dovolj hitro razrešiti spora med skupnostjo stanovalcev in lastnikom posameznega dela stanovanjske hiše, določila z začasno odredbo akontacijo stroškov, ki jih mora lastnik posameznega dela stanovanjske hiše plačevati. Gre za to, da je skupnosti stanovalcev zagotovljena materialna osnova za gospodarjenje s stanovanjsko hišo tudi v času trajanja spora, po drugi strani pa tudi zato, da bo lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora ali imetnik pravice uporabe poslovnega prostora v stanovanjski hiši pravočasno in sproti obremenjen, da ne bo prihajalo do kopičenja neplačanih obveznosti, ki jih bo pozneje toliko težje plačevati.

K členu 46

Gospodarjenje s stanovanjsko hišo predstavlja po eni strani upravljanje s stanovanjsko hišo, t. j. celotno delovanje s področja svobodne menjave dela, po drugi pa dejanske fizične posege v stanovanjski hiši, to so storitve, ki imajo značaj materialne proizvodnje.

Prvi del teh opravil bodo v praksi opravljali v veliki meri stanovalci sami, hišni sveti oziroma stanovalci v okviru hišnih svetov in zborov stanovalcev, delovne skupnosti stanovanjskih skupnosti in tudi posebne organizacije združenega dela, katerim bodo skupnosti stanovalcev in stanovanjske skupnosti poverjale dela s področja svobodne menjave dela. V interesu stanovalcev samih je, da čim več takih opravil opravljajo sami, ker s tem zmanjšujejo stroške pri upravljanju s stanovanjsko hišo in omogočajo, da ostane iz zbrane stanarine več sredstev na razpolago za dejanske fizične posege pri vzdrževanju stanovanjske hiše. Tista dela s tega področja, ki so strokovno zahtevna, to so predvsem dela glede pridobivanja izvajalcev za večje posege v stanovanjski hiši, nadzor nad delom izvajalcev pri rekonstrukcijah stanovanjske hiše in podobno, lahko stanovalci uvajajo potom specializiranih organizacij, da bi bila zagotovljena kvaliteta in nadzor nad takimi deli. Stanovalci pa lahko svoja pooblastila prenašajo tudi na delovne skupnosti stanovanjskih skupnosti, če so te tako organizirane, da imajo v svojih delovnih skupnostih strokovnjake, ki bodo sposobni v njihovem imenu in za njihov račun opraviti ta dela strokovno in

racionalno tako, da bo zagotovljeno na kvaliteto izvedenih del ob čimmanjših stroških.

Pri tem moramo pripomniti, da je zaželeno, da bi bile delovne skupnosti stanovanjskih skupnosti čim manjše in da bi zagotavljale le tisti del opravil, ki omogoča delovanja delegatskega sistema in zlasti opravljanje planske funkcije na celotnem področju stanovanjskega gospodarstva v okviru stanovanjske skupnosti. Zato bodo delovne skupnosti le izjemoma tako organizirane, da bodo lahko opravljale strokovna dela s področja izvajalcev vzdrževalnih del tehničnega in finančnega nadzora. Bolj pogosto se bodo ustanovljale posebne organizacije združenega dela, ki bodo skrbele za to, da bodo zbrana sredstva stanarin čimbolj racionalno uporabljena. V poslovna razmerja s takimi organizacijami združenega dela in z delovnimi ljudmi, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov bodo vstopale neposredno skupnosti stanovalcev, lahko pa tudi stanovanjske skupnosti, če bodo od skupnosti stanovalcev posebej pooblaščen tudi za tisti del sredstev, s katerimi bodo skupnosti stanovalcev neposredno razpolagale. Za združena sredstva v stanovanjski skupnosti bodo le-te neposredno sklepale poslovna razmerja z izvajalci.

Rekli smo že, da bodo v stanovanjskih skupnost izjemoma lahko opravljale delovne skupnosti nekatera strokovna opravila s področja svobodne menjave dela. Ne bodo pa mogle opravljati tistih opravil, ki pomenijo storitve s področja materialne proizvodnje. Običajno bodo skupnosti stanovalcev in stanovanjske skupnosti stopale v razmerja z organizacijami združenega dela, ki bodo pretežno opravljale dela, tako s področja svobodne menjave dela stanovanjske dejavnosti, kot s področja materialne proizvodnje, to je storitev pri vzdrževanju stanovanjskih hiš. Taka razmerja bodo sklepala tudi z občani, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov.

S posebnimi pogodbami, ki jih bodo te organizacije oziroma občani sklepali s hišnimi sveti in s stanovanjskimi skupnostmi, se bodo reševala medsebojna razmerja. V teh pogodbah bo treba določiti čas trajanja pogodbenega razmerja med partnerji, način obračunavanja opravljenih storitev, ceno za plačilo storitev, način zagotavljanja in kontrolo kvalitete opravljenih del, način reševanja sporov in vse, kar je za tovrstne pogodbe običajno.

47. člen

V interesu skupnosti stanovalcev in stanovanjske skupnosti je, da bodo opravljale dejavnosti s področja upravljanja in gospodarjenja s stanovanjskimi hišami in družbeni lastniki, ki jim ta dejavnost predstavlja glavno dejavnost v poslovnem predmetu poslovanja. Le izjemoma, ko bo šlo za manjša in občasna opravila s tega področja, naj bi le-ta opravljale tudi organizacije združenega dela, ki sicer pretežno opravljajo druge dejavnosti. Običajno bomo iskali take rešitve, da bodo te organizacije združenega dela ustanovljene z namenom, da opravljajo dela in opravila s področja svobodne menjave dela in s področja samega vzdrževanja stanovanj kot svojo glavno dejavnost. Le na ta način lahko zagotovimo vpliv skupnosti stanovalcev in stanovanjske skupnosti na kvaliteto in celo del in opravil takih organizacij združenega dela.

Da bi bil zagotovljen vpliv uporabnikov na storitve teh organizacij združenega dela mora njihov statut vsebovati vsa določila, ki so pomembna za medsebojna razmerja. Statut potrjuje izvršni svet občinske skupščine, na območju katere ima ta organizacija se-

dež v soglasju s stanovanjsko skupnostjo. V praksi bo to mogoče realizirati tako, da bo skupščina stanovanjske skupnosti obravnavala statut take organizacije združenega dela in šele, ko bo z njim soglašala, bo predložen v potrditev izvršnemu svetu občinske skupščine. V statutu bodo predvidene oblike sodelovanja predstavnikov uporabnikov pri odločanju v zadevah, za katere so zainteresirani in ki jih ta člen v drugem odstavku posebej določa.

Predstavniki uporabnikov, to je stanovalcev v skupnosti stanovalcev, delavcev v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, občani v krajevnih skupnostih prek svojih delegatov in drugi bodo uveljavljali poseben družbeni interes tako, da bodo skupaj z delavci te organizacije, ki bodo delegirani v delavski svet, enakopravno odločali o nekaterih bistvenih samoupravnih odločitvah, ki jih zakon konkretno navaja v alineah tega člena. Pri tem je zlasti pomembno, da se taka organizacija združenega dela ne more razvijati v smer, kjer bi gospodarjenje s stanovanji postala postranska dejavnost, organizacija združenega dela pa bi iskala druga, bolj donosna področja dela. S tem bi se organizacija združenega dela razvijala v smer čistih tržnih odnosov, ki bi delo na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami podrejali tržnim zakonitostim in s tem onemogočali enakopravni dialog med uporabniki in izvajalci. Zato zakon konkretno navaja, da je gospodarjenje s stanovanjskimi hišami po organizaciji združenega dela možno le v enakopravnem dialogu uporabnikov in izvajalcev, ki omogoča razreševanje najpomembnejših vprašanj tudi s področja cen in kvalitete za opravljanje posameznih nalog in storitev pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami. Med nalogami skupnega interesa naj omenimo zlasti imenovanje in razreševanje poslovnih organov, ki so odgovorni za poslovno politiko organizacije združenega dela, omejitev širitve poslovnega predmeta organizacije združenega dela, plana razvoja in statusne spremembe.

V statutu je potrebno konkretno navesti načine sodelovanja delegatov uporabnikov pri samoupravnih odločitvah, da bo zagotovljen njihov interes. Pri tem je zlasti pomembna določba, da je pregledovanje nemogoče in da je odločitev, ki je v statutu navedena kot odločitev skupnega interesa, sprejeta le v primeru, če se zanjo odloči posebej tudi večina delegatov družbene skupnosti, ne le večina delegatov v delavskem svetu iz sestava organizacije združenega dela.

Enakopravni dialog uporabnikov in izvajalcev bomo lahko dosegli le v primeru, če si bomo v družbi zagotovili zadostno število izvajalcev teh del.

Dosedanja praksa kaže, da je bilo to področje dela zanemarjeno. Zato bo potrebno v občinah ob sodelovanju stanovanjskih skupnosti in gospodarskih zbornic poskrbeti, da bodo zagotovljene zadostne kapacitete izvajalcev za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Le tako bo možna vsebinska realizacija načel zakona.

48. člen

Da bi stanovalci lahko planirali potrebna sredstva za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini in da bi bili enakopravni glede na porabo teh sredstev, bo Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora predpisal minimalne tehnične in druge normative ter standarde za vzdrževanje stanovanj, stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini.

Za pravilno planiranje potrebnih stroškov za vzdrževanje stanovanjske hiše je treba vedeti, v katerem roku

so posamezni elementi potrebni zamenjave, vzdrževanja, obnove in prenove. Znano je, da posamezni elementi trajajo različno dolgo in da se zamenjujejo glede na njihovo dotrajanost. Zato bo potrebno konkretno navesti dobe trajanja vseh elementov in potrebne posege po določenih časovnih razdobjih na vseh delih stanovanja in stanovanjske hiše. Prav tako bo Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora predpisal, kateri posegi pomenijo vzdrževanje stanovanjske hiše in stanovanja in to za manjša ter večja vzdrževalna dela, kateri posegi pomenijo prenovo in obnovo in kaj so vse opravila na področju upravljanja s stanovanjsko hišo in stanovanjem v družbeni lastnini.

Vsi ti ukrepi bodo sprejeti v okviru posebne metodologije za ugotavljanje in določanje stanarin v zvezi s 56. členom tega zakona. Metodologija bo obvezna za uporabo v vseh skupnostih stanovalcev in stanovanjskih skupnostih in bo zagotavljala enoten način izračunavanja potrebnih sredstev za gospodarjenje s stanovanjsko hišo in enoten način odločanja o porabi teh sredstev. Enotno bodo tudi določeni roki trajanja elementov in predvideni čas popravil oziroma zamenjav. S tem naj bi bili stanovalci, ki bivajo v stanovanjskih hišah različne starosti in v različnih stanovanjskih skupnostih v svojih pravicah in obvezah izenačeni.

Metodologija za določanje stanarin in minimalni tehnični normativi glede trajanja posameznih elementov in vzdrževalnih del iz prejšnjega odstavka se bo uporabljala za vse hiše v družbenem upravljanju, ne glede na to, ali so le deloma v družbeni lasti, ali so v celoti v družbeni lasti in tudi v primerih, ko so vsa stanovanja in poslovni prostori v hiši v lasti občanov in civilnih pravnih oseb. Uporaba metodologije in minimalnih tehničnih normativov za te hiše je potrebna zato, da se zagotovi način gospodarjenja in zagotavljanja nezmanjšane vrednosti tudi hiš, ki so v lasti občanov in civilnih pravnih oseb, saj so tudi te hiše družbeno bogastvo in bi brez uporabe enotne metodologije in enotnih minimalnih tehničnih normativov, če se lastniki stanovanj in poslovnih prostorov v taki hiši ne bi sporazumeli, lahko prišlo do zanemarjanja nekaterih posegov, ki so nujno potrebni za zagotovitev normalnega funkcioniranja hiše. Ti posegi so nujni zlasti na vseh delih, ki zagotavljajo statično trdnost hiše, normalno funkcioniranje skupnih delov in naprav, tako da stanovalci oziroma uporabniki niso moteni pri uporabi stanovanj oziroma poslovnih prostorov.

49. člen

Skupnost stanovalcev sme uporabljati sredstva le v skladu s samoupravnim sporazumom po imenu združevanja sredstev in z letnimi programi porabe sredstev. Vendar se lahko pripeti, da pride do izrednih stroškov v stanovanjski hiši, ki jih ni bilo mogoče planirati. Tu gre za primere naravnih nesreč ali drugih nepredvidenih poškodb tako, da postane bivanje v hiši ogroženo oziroma, da se stanovanj ne more normalno uporabljati. Zato je predvidena možnost, da se del stanarine, s katero neposredno razpolaga skupnost stanovalcev lahko uporabi ne glede na siceršnji njen namen, za potrebe, ki so nastale po takih nepredvidenih dogodkih. V teh primerih skupnost stanovalcev ne bo uporabljala sredstev le glede na namene, za katere so združena ampak v skladu z izjemno potrebo, ki je trenutno in nepredvideno nastala.

Pogosto bodo stroški, ki bodo nastali po takem nepredvidenem dogodku večji, kot so razpoložljiva sredstva, s katerimi gospodari skupnost stanovalcev. V tem primeru se bo skupnost stanovalcev obrnila na stanovanjsko skupnost, ki bo morala ne glede na sicer spre-

jeti program porabe združenih sredstev zagotoviti skupnosti stanovalcev dodatna sredstva, da se odpravijo poškodbe, ki so nastale na stanovanjski hiši oziroma posameznih stanovanjih, čeprav za tak primer predhodno ni bilo mogoče predvidevati sredstev. Iz tega logično izhaja, da bo morala stanovanjska skupnost v svojem letnem programu planirati tudi rezervna sredstva, s katerimi bo lahko sanirala take nepredvidene posege.

50. člen

Le s soglasjem hišnega sveta se lahko opravljajo preureditve na skupnih delih in napravah stanovanjskih hiš. Torej tudi iz vzajemnostno združenih sredstev pri stanovanjski skupnosti niso možni posegi na posameznih skupnih delih in napravah v stanovanjski hiši ne da bi za take posege dal soglasje hišni svet. Tudi posamezni stanovalci oziroma drugi uporabniki stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjski hiši ne morejo začeti opravljati posegov in popravil na delih in napravah v stanovanjski hiši, ne glede na to, čigava so sredstva, ne da bi bil o tem obveščen hišni svet in da bi za take posege dal soglasje. Soglasje je potrebno zato, da ne bi prišlo do preurejanja naprav v namene, ki bi bili koristni samo za nekatere, nesprejemljivi ali celo škodljivi pa za druge uporabnike posameznih delov stanovanjske hiše. Poseg tega je s tako ureditvijo varovana tudi družbena lastnina.

Hišni svet bo praviloma dal soglasje za vlaganje za popravila, zamenjavo in vgradnjo posameznih delov in naprav v stanovanjski hiši, če bodo zagotovljena sredstva in če taka popravila oziroma preureditve ne bi povzročale motenj pri uporabi skupnih delov in naprav oziroma pogojevale povečanih stroškov pri nadaljnji uporabi teh naprav. Iz tega izhaja, da bi bila lahko le dva zadržka, pri katerih bi hišni svet odklonil soglasje:

1. Če bi bila motena funkcionalna uporaba skupnih delov in naprav;

2. Če bi preurejene skupne naprave oziroma posegi na njih povzročali večje vzdrževalne stroške kot so znašali, predno so bili opravljeni taki posegi ter

3. Če bi bila s tem zmanjšana vrednost stanovanjske hiše

Soglasje hišnega sveta ni potrebno takrat, ko gre za planirane rekonstrukcije stanovanj in stanovanjskih hiš, ki jih sprejme skupščina stanovanjske skupnosti, oziroma njen zbor uporabnikov v skladu z letnim programom, in ki omogočajo bistveno izboljšanje stanovanjskih razmer v stanovanjski hiši.

51. člen

Na podlagi samoupravnih splošnih aktov skupnosti stanovalcev in sklepov zbora stanovalcev je hišni svet pooblaščen in zavezan, da opravi razdelitev obratovalnih stroškov med stanovalce stanovanjske hiše oziroma uporabnike posameznih prostorov v stanovanjski hiši in da poskuša od njih izterjati dolžne zneske tako, da skupaj nastale stroške za dobavo vode, odvoz smeti, ogrevanje in podobnih storitev, ki jih pod skupnim pojmom imenujemo skupni obratovalni stroški, lahko za vse uporabnike v stanovanjski hiši plača dobavitelj storitev.

Pomembna novost pa je, da hišni svet ni več odgovoren za plačilo skupno nastalih stroškov v stanovanjski hiši, temveč jih le razdeli in poskuša po normalni poti izterjati. Če jih ne more izterjati po svojem inkasantu, prenese nadaljno izterjavo na organizacijo, ki je nudila posamezne storitve. Hišni svet je tudi določen, da organizaciji, kateri ni mogel plačati stroškov za posamezne storitve, ker jih ni mogel izterjati od uporabni-

kov stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjski hiši, predloži seznam dolžnikov in dolžnih zneskov tako, da le-ta lahko s tožbo uveljavlja plačilo pri rednem sodišču. Iz tega izhaja, da je breme izterjave na dobavitelju posameznih storitev in ne na hišnem svetu kot doslej. V dosednji praksi smo namreč poznali primere, ko od nekaterih stanovalcev ni bilo mogoče izterjati stroškov, nastalih z dobavo posameznih storitev stanovalcem oziroma stanovanjski hiši. Tako je ves riziko ostal predvsem na preostalih stanovalcih stanovanjske hiše, le deloma na dobaviteljih posameznih storitev.

Novost v zakonu je tudi odgovornost stanodajalca pri izterjavi skupnih stroškov obratovanja. Stanodajalec je na zahtevo skupnosti stanovalcev v primerih, da stanovalce zaporedoma zadnje tri mesece ali tri mesece v zadnjih dveh letih ni plačal posameznih stroškov, dolžan temu odpovedati stanovanjsko razmerje. V primeru, če stanodajalec ne ukrepa v 30 dneh po prejemu zahteve za odpoved stanovanjskega razmerja stanovalcu, ki je ostal dolžan plačila cen stroškov, prevzame po zakonu sam obvezo, da bo namesto stanovalca pokril te stroške. Iz tega izhaja, da je tudi organizacija združenega dela oziroma delovna skupnost, pri kateri je zaposlen stanovalce, ki ne plačuje stroškov obratovanja soodgovorna za njegovo obnašanje in da mora ukrepati ali tako, da mu odpove stanovanjsko razmerje ali pa tako, da te stroške plača namesto njega.

52. člen

V stanovanjski hiši lahko biva veliko število stanovalcev in v velikih skupnostih je potrebno urediti razmerja in pogoje obnašanja. V bistvu nič novega ni obveza tega zakona, da se ta pravila urejajo s hišnim redom, ki ga predpiše občinska skupščina o tem, da je stanovanjska skupnost, ki problematiko najbolj pozna, dolžna predlagati sprejem občinski skupščini.

53. člen -

Struktura stanovanjskega sklada je zelo različna glede na njegovo starost oziroma iztrošenost. Zlasti v starih mestih in mestnih jedrih je znatno število stanovanjskih hiš že tako iztrošenih, da bi jih nujno morali prenoviti. Sredstva iz stanarin še dolgo ne bodo zadoščala, da bi lahko s njimi prenavljali oziroma obnavljali take stanovanjske hiše. Zato je ob določenih pogojih lahko stanovanjska skupnost predlagatelj posebnega samoupravnega sporazuma, v katerem se združujejo sredstva za prenovo v stanovanjskih hišah, poleg njih pa še imetniki pravice uporabe na stanovanjskih in poslovnih stavbah v družbeni lastnini, lastniki stanovanjskih in poslovnih prostorov, imetniki stanovanjske pravice, najemniki poslovnih prostorov, posebej pa še kulturna skupnost in zavodi za spomeniško varstvo. Le-ti bi poskrbeli za to, da bi prenova zagotavljala ohranjanje kulturne in zgodovinske dediščine in s tem zaščito kulturnih vrednot, po drugi strani pa bi tudi sodelovali pri zagotavljanju sredstev za kritje povečanih stroškov, ki bi nastali zaradi ohranjanja starega videza in zaščite spomenikov. Znano je, da so popravila stanovanjskih stavb, ko se ohranja prejšnji videz in zagotavlja spomeniško varstvo bistveno dražja, zato je pričakovati, da bi pri sofinanciranju takih posegov sodelovale tudi kulturne skupnosti in zavodi za spomeniško varstvo.

Zakon sicer daje le možnost sklepanja takega samoupravnega sporazuma, vendar bodo ti samoupravni sporazumi nujni, zlasti v tistih občinah, kjer imajo večje število stanovanj v starih mestnih jedrih. Drugače bodo hiše še naprej propadale, kar pa bo še poslabšalo

pogoje bivanja stanovalcev oziroma uporabnikov takih stanovanj in poslovnih prostorov, po drugi strani pa bo škoda pri propadanju zgodovinske in kulturne dediščine čedalje večja.

Stanovanjska skupnost bo nosilec izdelave predloga posebnega samoupravnega sporazuma. V predlogu bo opredelila obseg in kvaliteto predvidenih posegov, materialne obveznosti podpisnikov samoupravnega sporazuma, njihove naloge, čas in način zagotavljanja sredstev, izdelavo potrebnih programov in planov prenove, podrobnih tehničnih načrtov za izvedbo posegov tako, da bo zagotovljeno vse, kar je potrebno, da se samoupravni sporazum po podpisu začne izvajati.

54. člen

Za razliko od prejšnjega člena, ki je izrecno usmerjen k zagotavljanju sredstev za prenavo starih mestnih jeder, pa ta člen podrobneje opredeljuje vire sredstev za prenavo stanovanj, ne glede na to, ali sestavljajo strnjeno staro mestno jedro in ne glede na to ali gre za kulturno dediščino ali ne. V tem primeru se bodo sredstva zagotavljala že s samim samoupravnim sporazumom o temeljnih plana stanovanjske skupnosti in na njegovi podlagi sprejetega posebnega samoupravnega sporazuma, ki bo zagotavljal sredstva za tako prenavo, pri čemer zakon podrobno navaja vire teh sredstev. Med naštetimi kaže izrecno opozoriti na amortizacijo, lastno udeležbo stanovalcev in uporabnikov posameznih prostorov in bančne kredite. Med viri sredstev bo treba predvideti za te namene tudi sredstva lastnikov stanovanj in poslovnih prostorov, sredstva družbeno-političnih ter kulturnih skupnosti, ko se bo s prenavo zagotavljalo tudi ohranjanje kulturne in zgodovinske dediščine.

Tudi v bodoče stanarina ne bo mogla zadoščati za prenavo preveč iztrošenih stanovanj, zato bo racionalno iz združenih sredstev za graditev stanovanj prenavljati obstoječa stanovanja, če s tem pridobimo z enakimi sredstvi približno enake površine kot za novogradnjo stanovanj. Pri izračunih za take posege bo treba tudi upoštevati koliko bomo prihranili pri komunalnih napravah, zemljišču in drugem ter se na osnovi tega odločati, kdaj bo bolj racionalno stanovanje prenoviti in kdaj jih porušiti ter na njihovem mestu zgraditi nadomestna stanovanja. Odločitve, sprejete na osnovi ekonomskih izračunov bodo v samoupravnih sporazumih realizirane tako, da se bodo obvezali posamezni nosilci združevanja sredstev za namen prenove v konkretnih zneskih in namenih tako, da se bo lahko opravljal predvideni program prenove stanovanj.

Ta oblika združevanja in porabe sredstev je bila do sedaj zelo redka. Ekonomska logika in štednja s prostorom pa bo pogojevala čedalje bolj pogosto uporabo te oblike prenavljanja stanovanj. S tem bomo tudi pomagali stanovalcem v starih stanovanjskih hišah, ki sicer skoraj nimajo možnosti, da bi drugače prišli do sodobnejših stanovanj.

STANARINE

55. člen

Stanarino pojmuje kot družbeno priznano ceno za uporabo stanovanja, ki zagotavlja enostavno reprodukcijo ob upoštevanju cene izgradnje stanovanj. Njeno konkretno višino bomo opredelili na osnovi srednjeročno planiranih potreb in jo utrdili v samoupravnem sporazumu o temeljnih plana stanovanjske skupnosti. Na višino stanarine bodo vplivali sprejeti normativi in standardi za vzdrževanje stanovanj in v

svobodni menjavi dela s programom ugotovljena potrebna sredstva za upravljanje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini ter potrebna sredstva za kritje funkcionalnih stroškov. Pri opredelitvi višine stanarine so bistveni zlasti naslednji elementi: amortizacija, program potrebnih sredstev za vzdrževanje in prenavo ob upoštevanju enostavne reprodukcije in vsa potrebna opravila v skupnosti stanovalcev, v skladu s sprejetimi standardi in normativi.

S sredstvi stanarine gospodarijo stanovalci v skupnostih stanovalcev s tem, da se povezujejo s stanovalci drugih skupnosti stanovalcev v stanovanjske skupnosti in skupaj z njimi in z delavci v združenem delu, ki so stanovanja zagotovili iz svojih sredstev in jim jih dali v upravljanje, planirajo potrebe po sredstvih in odločajo o njih uporabi.

56. člen

Da bi omogočili čimbolj enotne pogoje gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, s tem pa tudi izenačevanje obremenitev stanovalcev družbenih stanovanj in ustvarjanje materialne osnove za odločanje v skupnosti stanovalcev in stanovanjski skupnosti, bo Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora predpisal enotno metodologijo za določanje in evidentiranje stanarin v Sloveniji v šestih mesecih po uveljavitvi tega zakona.

Z enotno metodologijo bodo predpisani normativi in standardi trajanja in zamenjave posameznih elementov in sestavnih delov stanovanj ter stanovanjskih hiš, čas zamenjave elementov, doba trajanja stanovanjske hiše, spisek popravil in del v zvezi z upravljanjem s področja svobodne menjave dela v stanovanjski hiši in v stanovanjski skupnosti, način določanja kvalitete stanovanj s točkovnim sistemom, pravila za uporabo točkovnega sistema in način evidentiranja stanarin v stanovanjski hiši in stanovanjski skupnosti. S tem bomo pridobili enotno metodologijo in kriterije za določanje stanarin in po tej metodologiji določali višino in namene porabe v skladu s potrebami v okviru skupnosti stanovalcev in stanovanjske skupnosti. To bo omogočalo zmanjševanje razlik v višinah stanarin za enaka stanovanja in enoten način porabe stanarine v vseh skupnostih stanovalcev in stanovanjskih skupnostih v SR Sloveniji.

Z enotno metodologijo bo predpisan tudi enoten način evidentiranja oblikovanih in porabljenih stanarin po njih elementih v skupnosti stanovalcev in stanovanjskih skupnostih za vzajemno združena sredstva stanarin.

57. člen

V 55. členu navedena definicija stanarine zagotavlja med drugim tudi amortizacijo in sredstva za potrebe, kot jih našteva ta člen. Doba trajanja stanovanjske hiše smo določili na 100 let, (glej 99. člen) zato bo amortizacija obračunana v skladu z metodologijo iz 56. člena v višini enega odstotka revalorizirane vrednosti stanovanja oziroma stanovanjske hiše. Amortizacijo bomo vedno izračunavali na osnovi sedanje revalorizirane vrednosti stanovanja. Tako bomo sproti lahko zagotavljali potrebna sredstva za prenavo oziroma nadomestitev stanovanjskih hiš v vrednosti po tekočih cenah. Višina amortizacije bo odvisna od cene m² novozgrajenega stanovanja, ki bo naraščala v skladu z rastjo cen, zato bo bolj neposredno kot dosedaj izkazano zanimanje stanovalcev po potrebi in vplivu na racionalno gradnjo in s tem na zniževanje amortizacije in stanarine.

V naslednjih členih so podrobneje opredeljena sredstva za vzdrževanje stanovanja in stanovanjske hiše, za upravljanje in za funkcionalne stroške. Posebej naj

opozorimo na novost v zakonu, da mora stanarina vsebovati tudi vsa potrebna sredstva za nakup in vzdrževanje požarne opreme, opreme za prvo pomoč in druge opreme za reševanje ter za kolektivno, radiološko, biološko in kemično zaščito. Glede na to, da sredstva za te namene ne predstavljajo zanemarljivih zneskov, bo potrebno z metodologijo za določanje stanarin iz 56. člena zagotoviti oblikovanje stanarine v potrebni višini tudi za pokrivanje namenov iz zadnje alineje tega člena. Kolikor ne bi zagotavljali sredstev za te namene, bi morali zmanjševati sredstva za preostale namene porabe stanarine, ki bi vplivalo zlasti na razpoložljiva sredstva za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš.

58. člen

Stroške uporabe stanovanja delimo na tri vrste. Prvi so stroški, ki so vključeni v stanarino, drugi so stroški za manjša vzdrževalna dela in popravila v stanovanju, ki niso vključeni v stanarino, tretji pa so stroški, ki niso vključeni v stanarino in ki jih s splošnim pojmom imenujemo obratovalni stroški. Obratovalne stroške spet delimo na skupne, nedeljive stroške, to so obratovalni stroški hiše in na deljive stroške, ki se vnaprej lahko določajo po stanovanju.

Stroški za manjša popravila, ki niso zajeta in ki jih stanovalec v vsakem primeru pokriva sam so zlasti: beljenje notranjih sten, vrat in oken, popravilo in zamenjava vodovodnih pip in tesnil, vsa drobna vzdrževalna dela na instalacijah, zamenjava enostavnih del instalacijskih in sanitarnih naprav ipd. Podrobno bodo ta dela in posegi določena v enotni metodologiji iz 56. člena.

Skupni obratovalni stroški so zlasti: čiščenje, ogrevanje in razsvetljava skupnih prostorov, poraba vode za skupne prostore, čiščenje funkcionalne okolice stanovanjske hiše ipd. Te stroške razdeljuje hišni svet po določenih kriterijih med uporabnike stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjski hiši, plačujejo pa se skupno. V nobenem primeru pa se ne vtevajo v stanarino in jih morajo stanovalci plačati kot dodatne stroške. Sankcije za primer neplačevanja teh stroškov so določene v 51. členu.

Poleg skupnih obratovalnih stroškov ločimo še individualne obratovalne stroške, ki so neposredno in vnaprej obračunani po uporabnikih posameznih delov stanovanjske hiše. Ti stroški so: uporaba elektrike, vode, ko se njena poraba meri po uporabnikih, gretje stanovanja, če obstoja naprava za ločeno merjenje uporabe energije, prispevek za odvoz smeti in prispevek za uporabo stavbnega zemljišča.

Tudi obratovalne stroške so uporabniki prostorov v stanovanjski hiši dolžni plačevati v dejanski višini ob prispelosti računov, če so individualizirani neposredno organizacijam, ki nudijo posamezne vrste storitev, če niso individualizirani pa kot skupne obratovalne stroške hiše, ki jih hišni svet najprej razdeli na posamezne obveznike v stanovanjski hiši.

59. člen

Tudi iz vsebine tega člena je razvidno, da je skupnost stanovalcev osnovna celica stanovanjskega gospodarstva, v kateri stanovalci uresničujejo pravice in dolžnosti zadolžena, da vodi za vsa stanovanja in stanovanjske hiše (če gospodari z več stanovanjskimi hišami) pregled o celotni stanarini in njenih sestavnih delih glede na namene, za katere se je oblikovala in za katere se sme uporabljati. Ločeno vodi tudi evidenco prispevkov lastnikov posameznih delov stanovanjske hiše.

Da bi skupnost stanovalcev lahko zadostila tej svoji funkciji, bo morala uvesti poslovne knjige in si organi-

zirati knjigovodstvo. Evidenco vseh poslovnih dogodkov bo treba organizirati na najbolj racionalen način, kar ne bo pogojevalo nujnosti vodenja lastnega knjigovodstva, temveč bo te evidence možno zagotoviti tudi v skupnih knjigovodstvih pri stanovanjskih skupnostih ali posebnih organizacijah združenega dela.

60. člen

V samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti so opredeljena sredstva po višini in namenih vzdrževanja stanovanjskih hiš. Ta sredstva se oblikujejo iz stanarin in so izračunana po skupnih normativih in enotni metodologiji ob upoštevanju letnih planskih aktov in srednjeročnih in dolgoročnih planov vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Del sredstev za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš je namenjen neposredni uporabi v neposrednem odločanju v skupnosti stanovalcev, drugi del pa se na osnovi določb samoupravnega sporazuma o temeljih plana vzajemno združuje za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš v stanovanjski skupnosti.

V komentarju k 55. členu smo ugotovili, da je stanarina družbeno priznana cena za uporabo stanovanja. Iz tega sledi, da bo stanarina za nova stanovanja bistveno višja od stanarine za bolj iztrošena stanovanja, ki po svoji kvaliteti in funkcionalnosti ne nudijo enako ugodnih bivalnih pogojev, kot nova stanovanja. Iz tega pa izhaja tudi druga ugotovitev, da so potrebna sredstva za vzdrževanje starejših stanovanj in stanovanjskih hiš bistveno višja, kot pri novih stanovanjih. Torej gre za to, da so potrebe in možnosti v obratnem sorazmerju. Ker je družbeni stanovanjski sklad, s katerim upravlja skupnost stanovalcev del družbenega bogastva, ne moremo upravljanja z njim pojmovati tako ozko, da bi se stanovalci, samoupravno oblikovani v skupnosti stanovalcev lahko obnašali grupno lastniško in zadrževali celotno stanarino ne glede na realne potrebe.

V takem primeru bi stanovalci v novih hišah lahko plačevali nižjo stanarino glede na manjšo potrebo po sredstvih za vzdrževanje ali pa bi več zbranih sredstev kot so njihove potrebe negospodarno uporabljali. Iz tega razloga se mora med skupnostmi stanovalcev, ki upravlja s stanovanjskimi hišami različne starostne strukture uveljaviti socialistična solidarnost, ki nujno pogojuje vzajemno združevanje sredstev. Višina in način vzajemnega združevanja sredstev bo določena v samoupravnem sporazumu o temeljih plana. V stanovanjski skupnosti bo treba združevati celotno amortizacijo in del sredstev za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš za večje posege.

Stanovanjska skupnost bo za porabo vzajemno združenih sredstev, zlasti za tisti del, ki je namenjen večjim posegom pri vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš, pripravila in v zboru uporabnikov sprejela letne in srednjeročne plane. Le tako bodo starejše stanovanjske hiše imele približno enake pogoje glede vzdrževanja, stanovalci teh hiš pa perspektivo, da bodo tudi njihova stanovanja in stanovanjske hiše dobro vzdrževane. Zato ni mogoče sprejeti nekaterih razmišljanj, da se v skupnosti stanovalcev začne in zaključijo celoten proces dogovarjanja in odločanja o stanarini. Skupnost stanovalcev je le osnovna samoupravna celica, v kateri se realizirajo vsi samoupravni procesi, vendar mora ta celica sodelovati z ostalimi skupnostmi stanovalcev in se povezovati s sprejemanjem skupnega programa vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš v stanovanjski skupnosti.

Del stanarine, ki jo bodo na osnovi samoupravnega sporazuma o temeljih plana združevale skupnosti sta-

novalcev novejših stanovanjskih hiš, bo po določenem obdobju vrnjen in sicer takrat, ko bodo te stanovanjske hiše toliko iztrošene, da bodo po programu in samoupravnem sporazumu o temeljnih plana deležne vzajemnosti združenih sredstev. Iz tega izhaja, da se sredstva ne bodo vračala skupnostim stanovalcev, ki so jih združevale v stanovanjsko skupnost po nominalno združenih zneskih, temveč v realni vrednosti v skladu z vsakokratnimi možnostmi iz združene stanarine na osnovi sprejetih programov, ki jih bodo usklajevale skupnosti stanovalcev v samoupravni stanovanjski skupnosti.

61. člen

Upravljanje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini zajema opravila v zvezi z delegatskim delovanjem, s sprejemanjem skupnih programov in planov, dogovarjanjem o najemanju, združevanju in porabi sredstev za gospodarjenje ipd. Med ta opravila štejemo zlasti planiranje potrebnih sredstev za skupnosti stanovalcev in stanovanjske skupnosti, pripravo vseh podatkov za delegatsko odločanje, informacijski sistem v skupnosti stanovalcev in stanovanjskih skupnosti, pripravo gradiv, zagotavljanje pogojev dela delegatov in delegacij, vse potrebne evidence, knjigovodsko-računovodska dela in druga dela s področja svobodne menjave dela, iz katerih pa moramo izločati vse tiste posege, ki imajo značaj storitev in izkazujejo svojo ceno na trgu. Tudi za opravljanje teh opravil moramo s planom in programom obsega opravil v stanarini zagotoviti potrebna sredstva.

V skladu s delitvijo teh opravil med skupnostjo stanovalcev in stanovanjsko skupnostjo bodo razdeljena sredstva, ki bodo omogočala opravljanje teh opravil tam, kjer bo to bolj racionalno, v skupnosti stanovalcev ali v stanovanjski skupnosti. Tudi za funkcioniranje enot so namenjena sredstva upravljanja, vendar ker enote ustanovljamo za izvajanje programov, ki jih ustanovitelji opredelijo za svoje specifične potrebe, je treba tudi posebej, poleg stanarine zagotoviti sredstva za upravljanje v enotah. Iz enotno določenega obsega stanarine torej ne bo mogoče uporabljati sredstev upravljanja za funkcioniranje enot, temveč bodo morali stanovalci, ki so enoto ustanovili, v svojem programu in v skladu s samoupravnim sporazumom o njeni ustanovitvi zagotoviti potrebna sredstva za izvajanje programa dela enote, tudi za upravljanje. Kolikor pa bo enota stanovanjske skupnosti opravljala tudi nekatera opravila upravljanja iz področja dela in pristojnosti skupnosti stanovalcev ali stanovanjske skupnosti, bo za ta opravila uporabljala sredstva upravljanja iz stanarine.

V dosednji praksi smo pogosto neupravičeno pripisovali nekatere funkcionalne stroške stroškom upravljanja, zato jih zakon sedaj izrecno našteva in prikazuje kot posebne stroške funkcioniranja stanovanjske hiše. Ti stroški bodo od hiše do hiše lahko bistveno različni, vsekakor pa bodo zajeti v stanarini. Ti stroški so: zavarovalne premije za zavarovanje stanovanj in stanovanjske hiše, provizija SDK za finančno poslovanje skupnosti stanovalcev in stanovanjske skupnosti, stroški v zvezi s bančnimi storitvami, stroški v zvezi z dimnikarskimi storitvami, deratizacijo, dezinfekcijo in dezinfekcijo ter stroški za hišnika, če ta opravlja naloge in opravila, ki so potrebna za gospodarjenje s stanovanjsko hišo. Vse našteje stroške moramo pokriti iz stanarine in jih zato tudi v stanarini oblikovati. Način ugotavljanja in obračuna teh stroškov bo določen z metodologijo za ugotavljanje stanarin, njihova konkretna višina pa bo pogojena z obsegom števila stanovanj v stano-

vanjski hiši in stanovanjski skupnosti, z načinom dela in podobno. Med te stroške bi morali predvideti tudi izgubljena sredstva zaradi odpisov stanarin, ker bo kljub dobremu poslovanju in skrbi za izterjavo stanarin, kar zakon omogoča, kot v vseh drugih dejavnostih, tudi tu prišlo do odpisov neizterljivih stanarin. Te pa bo mogoče pokrivati le iz namensko predvidenih sredstev.

Ko je stanarina oblikovana, se v skladu s sprejetimi normativi deli za kritje posameznih vrst stroškov. Ker pa so ti stroški od hiše do hiše različni, bodo za konkretne namene porabe stroškov upravljanja in funkcionalnih stroškov odločali na osnovi samoupravnega sporazuma o temeljnih plana stanovanjske skupnosti stanovalci v skupnosti stanovalcev, za tisti del stroškov upravljanja, ki se pojavljajo kot skupni stroški v stanovanjski skupnosti, pa zbor porabnikov stanovanjske skupnosti.

62. člen

Eden osnovnih elementov za določanje višine stanarine posameznega stanovanja je njegova nabavna vrednost. Ker pa vemo, da v današnjih pogojih postaja nabavna vrednost (cena) dokaj hitro nerealna določa ta člen revalorizacijo vrednosti stanovanja (glej 90 do 98 člen). Zakon tudi določa način revalorizacije vrednosti stanovanj s tem, da izhaja iz vsakoletne cene novih stanovanj, ki je oblikovana v skladu z družbenim dogovorom o cenah stanovanjske graditve in samoupravnimi sporazumi kot izvedbenimi akti tega družbenega dogovora. Po navedenih aktih se v revalorizirano vrednost stanovanja ne všttevajo vsi stroški, ki so nastali z gradnjo stanovanj, temveč se v skladu z družbenim dogovorom o cenah stanovanjske graditve nekateri elementi komunalne opreme iz cene izločajo. V elemente cene pa je v vsakem primeru všteta celotna gradbena obrtniška in inštalacijska cena, izvedbena urbanistična dokumentacija, stroški s pridobitvijo zemljišča in posamezni deli komunalnih naprav, kot jih konkretno našteva družbeni dogovor o cenah stanovanjske graditve. Podrobneje tega ne naštevamo, ker bo družbeni dogovor in »očiščevanje« cen podvrženo spremembam in dopolnitvam.

Ko so stanovanja dotrajana, se v skladu s programom posegov v stanovanja in stanovanjske hiše opravljajo tudi prenovitvena oziroma revalorizacijska dela. V primeru, ko se opravljajo večji posegi v stanovanju z namenom, da se izboljša oziroma poveča njegova funkcionalna oziroma uporabna vrednost ali pa če se poveča uporabna površina, se s tem poveča tudi njegova revalorizirana vrednost in na osnovi tega v skladu z metodologijo za določanje stanarin tudi stanarina.

Stanarina se poveča tudi zaradi povečanega števila točk, ki jih ponavadi pridobi prenovljeno stanovanje. Zato se upošteva pri izračunu stanarine vse tri elemente; povečana revalorizirana vrednost, povečano število točk in morebiti povečana površina. Vse to upoštevamo takrat, ko so v prenovi stanovanja vložena družbena sredstva, najsi bo da so ta sredstva združena iz posebej zbranih sredstev po samoupravnem sporazumu, ki ga predvidevata člena 53. in 54. tega zakona, iz amortizacije ali iz katerikoli drugih družbenih sredstev.

Drugače pa je, ko imetnik stanovanjske pravice opravi posege v stanovanju iz lastnih sredstev ob soglasju hišnega sveta. Tudi v takih primerih se poveča vrednost, funkcionalna uporabnost ali površina stanovanja. Stanovalca v tem primeru ne bomo obremenili s povišano stanarino, razen če se drugače dogovorimo. Povračilu svojih vloženi sredstev se lahko odpove do morebitne izpraznitve stanovanja. Zato je treba ob iz-

daji soglasja, s katerim so omogočena vlaganja sredstev imetnika stanovanjske pravice v prenovu družbenega stanovanja, določiti tudi pogoje in način poračunavanja vloženih sredstev. Ti načini so lahko naslednji:

1. da se ugotovi dejanska vrednost vloženih sredstev in se na to vrednost ne poviša stanarina, sredstva se stanovalcu ne vrnejo dokler stanovanja ne izprazni. Ko stanovanje izprazni dobi povrnjena vložena sredstva v revaloriziranem znesku po vrednosti ob času izpraznitve stanovanja z znižanjem vrednosti zaradi obrabe in amortizacije,

2. s stanovalcem se dogovorimo, da se stanarina poveča v skladu s povečano vrednostjo stanovanja in da se mu v dogovorjenem roku vrnejo sredstva v mesečnih ali polletnih obrokih,

3. da se vračilo sredstev dokončno odpove; v tem primeru se stanarina ne poviša vse dotlej, dokler to stanovanje ne zasede drugi nosilec stanovanjske pravice ali pa dokler ne pride do nadaljnjih vlaganj družbenih sredstev v izboljšavo stanovanja.

V tretjem odstavku tega člena je predviden izjemen primer, ko se nenadoma ali v neobičajno kratkem času zmanjša realna vrednost stanovanja za nad 20%, ki pogojuje tudi znižanje uporabne vrednosti stanovanja. V takem primeru imetnik stanovanjske pravice lahko zahteva od delovne skupnosti stanovanjske skupnosti, da mu ponovno ugotovi višino stanarine. Ob ugotovitvi, da je vrednost dejansko znižana za 20 ali več %, mu mora stanarina ustrezno znižati.

63. člen

Že v komentarju k 56. členu smo ugotovili, da se višina stanarine posameznega stanovanja določa na osnovi enotne metodologije in elementov, ki so sprejeti v samoupravnem sporazumu o temeljih plana. Da bi omogočili poenostavljeno, strokovno in pravilno določanje stanarine, bo na osnovi enotne metodologije za določanje stanarin sprejet poseben priročnik, s katerim bo olajšano opravljanje teh opravil. Po tako opredeljenih kriterijih in s takimi pripomočki, bo konkretno višino stanarine za posamezno stanovanje ugotovila delovna skupnost stanovanjske skupnosti ali pa organizacija združenega dela, ki jo bo stanovanjska skupnost za ta dela pooblastila. Določila o ugotavljanju višine stanarine za posamezno stanovanje veljajo prav tako za določanje višine stanarine za stanovanja, ki so v lasti občanov in civilno-pravnih oseb, če so bila oddana nosilcem stanovanjske pravice na osnovi odločbe o oddaji stanovanja.

Samoupravna podlaga za določanje stanarin je samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti. V primeru, da ta samoupravni sporazum ne bi bil podpisan, daje zakon pooblastilo občinski skupščini, da sprejme poseben odlok, s katerim začasno uredi način oblikovanja in plačevanja stanarin. Odlok velja le dotlej, dokler ni sprejet samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

V primeru, da ni bil sprejet samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti in je občinska skupščina odredila višino stanarine z začasnim odlokom, mora ta istočasno v smislu 28. člena tega zakona določiti tudi rok, do katerega je potrebno opraviti postopek samoupravnega sporazumevanja udeležencev samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti. Čeprav sicer 28. člen zakona to izrecno predvideva za področje gradnje stanovanj, pa je po našem mnenju treba nalogno uporabljati ta ukrep tudi v primeru stanarin, saj samoupravna stanovanjska skupnost sprejema le en samoupravni sporazum o temeljih plana.

Pomembna novost je v tem, da se stanarina plačuje skupnosti stanovalcev. Ker je skupnost stanovalcev pravna oseba in vodi svoje poslovne knjige, bo vodila tudi evidenco o plačanih stanarinah. Da bi skupnostim stanovalcem olajšali postopke in delo v zvezi z zbiranjem stanarin daje zakon možnost, da lahko le-ta pooblasti delovno skupnost stanovanjske skupnosti ali organizacijo združenega dela, da v njenem imenu in za njen račun opravlja zbiranje stanarin. Tudi po tem zakonu se stanarina plačuje mesečno v naprej.

64. člen

Kakor to izhaja iz prejšnjega člena je delovna skupnost stanovanjske skupnosti pooblaščen, da določi višino stanarine. Imetnik stanovanjske pravice pa se lahko s tako odmerjeno višino stanarine ne strinja. V takem primeru, bo lahko vložil zahtevo za presojo pravilnosti odmerjene višine stanarine pri posebnem organu stanovanjske skupnosti. Zato bodo morale stanovanjske skupnosti oblikovati tudi posebne organe, ki bodo pooblaščen za presojo pravilnosti odmerjene stanarine. Način dela in sestav posebnih organov bodo vsebovali statuti in drugi splošni akti stanovanjske skupnosti.

V primeru, da se imetnik stanovanjske pravice tudi s presojo posebnega organa glede določitve stanarine ne bo strinjal, bo lahko vložil zahtevo za ponovno presojo in odmero višine stanarine pri posebnem sodišču združenega dela. Tako zahtevo bo moral vložiti v roku 30 dni od prejema odločbe, ki jo bo izdal poseben organ stanovanjske skupnosti. Zakon s tem nalaga, da se najprej izčrpa postopek za pravilno opredelitev višine stanarine v okviru stanovanjske skupnosti, šele nato daje stanovalcu možnost sprožitve spora pri posebnem sodišču združenega dela oziroma do ustanovitve posebnih sodišč združenega dela pri rednih sodiščih (glej 145. člen).

Tudi ko je stanovalec sprožil spor glede določitve višine stanarine, jo je dolžan plačevati pred dokončnim zaključkom spora v višini, kot jo je odmerila delovna skupnost stanovanjske skupnosti v skladu s prvim odstavkom 63. člena tega zakona. Iz tega izhaja, da ponovna zahteva za ugotovitev pravilnosti višine odmerjene stanarine stanovalca niti začasno ne razreši obveze plačila stanarine. V primeru, ko bo pri posebnem organu stanovanjske skupnosti ali na sodišču združenega dela stanovalcu ugodeno, bo skupnost stanovalcev poračunala preveč plačano stanarino.

65. člen

V nekaterih primerih je bilo od stanovalcev težko izterjati predpisano višino stanarine, kar je povzročilo dokajšnje težave v poslovanju stanovanjskih skupnosti. Zaradi tega vnaša zakon pomembno novost, da lahko stanovanjska skupnost na zahtevo skupnosti stanovalcev, če posamezni imetnik stanovanjske pravice ne plačuje stanarine redno, izda odločbo, s katero ugotovi dolžni znesek stanarine in mu naloži, da v roku 15 dni plača zaostali znesek. Če tudi v tem roku imetnik stanovanjske pravice ne plača dolžnega zneska in zoper odločbo ne ugovarja, postane ta odločba izvršljiva in je izvršilni naslov po določbi 3. točke drugega odstavka 16. člena zakona o izvršilnem postopku (Uradni list SFRJ, št. 20/78).

Če imetnik stanovanjske pravice ugovarja odločbi, s katero je ugotovljena višina zneska zaostale stanarine, ki ga je dolžan plačati, začne stanovanjska skupnost pred posebnim sodiščem združenega dela oziroma pred pristojno enoto temeljnega sodišča (dokler niso ustanovljena posebna sodišča združenega dela) postop-

pek zaradi plačila neplačane stanarine (predlog oziroma tožba). V tem primeru je izvršilni naslov izvršilna sodna odločba.

Izvršbo opravi sodišče po določbah zakona o izvršilnem postopku. V izvršilnem postopku lahko imetnik stanovanjske pravice ugovarja zoper sklep o izvršbi iz razlogov, ki preprečujejo izvršbo (glej 50. člen zakona o izvršilnem postopku). Tako bo n.pr. lahko imetnik stanovanjske pravice ugovarjal, če bo znesek zaostale stanarine plačal po izvršljivosti odločbe ali pred tem, toda v času, ko tega ni mogel več uveljavljati v postopku, iz katerega izvira izvršilni naslov.

Z namenom, da se zagotovi redno gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, za katero sta odgovorna tako skupnost stanovalcev kot tudi stanodajalec, uvaja zakon o drugem odstavku tega člena novost glede izterjave zaostale stanarine. Skupnost stanovalcev lahko zahteva od stanodajalca, da imetniku stanovanjske pravice, ki tri mesece zapored ali tri mesece v zadnjih dveh letih na plača stanarine, odpove stanovanjsko razmerje po predpisih o stanovanjskih razmerjih, sicer je sam dolžan plačati zaostalo stanarino.

66. člen

Razumljivo je, da je imetnik stanovanjske pravice dolžan plačevati stanarino vse dokler uporablja stanovanje oziroma tudi takrat, ko ga ne uporablja, če ga ne izprazni in vrne stanodajalcu. V primeru pa, da ga stanodajalec ni oddal, je le-ta dolžan plačevati stanarino vse dokler stanovanje ne odda nosilcu stanovanjske pravice, ki postane tako zavezanec za plačilo stanarine.

67. člen

Tudi po dosedanjih stanovanjskih predpisih (zakona o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu – Uradni list SRS, št. 5/72, 15/76 in 13/77) smo poznali inštitut delnega nadomeščanja stanarine za tiste imetnike stanovanjske pravice na družbenem ali zasebnem stanovanju, ki iz socialnih in podobnih razlogov niso bili v stanju nositi celotnega bremena stanarine. Po novi ureditvi pa se s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti določijo merila, ki jih mora izpolnjevati imetnik stanovanjske pravice, da je lahko oproščen delnega plačila stanarine. Ta merila izhajajo predvsem iz družinskih in socialnih razmer in morajo biti konkretno navedena v splošnem aktu stanovanjske skupnosti. Pri tem pa zakon zavezuje, da je ne glede na socialne razmere vsak nosilec stanovanjske pravice dolžan plačati del stanarine, ki ne more biti manjši od 20% stanarine, ki je določena za stanovanje, ki ga uporablja.

Nosilec stanovanjske pravice, ki meni, da je v skladu z določbami samoupravnega sporazuma o temeljih plana in tega zakona upravičen do delne nadomestitve stanarine, vloži zahtevek z vso predvideno dokumentacijo pri stanovanjski skupnosti občine, v kateri ima stalno prebivališče. V samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti in v pravilniku za izvajanje določb tega dela samoupravnega sporazuma morajo biti predvideni dokumenti, ki jih mora vlogi priložiti stanovalec, ki uveljavlja delno nadomestitev stanarine.

Delna nadomestitev stanarine je možna le za standardno stanovanje, ki pripada nosilcu stanovanjske pravice glede na velikost njegove družine. To pomeni, da nosilci stanovanjske pravice, ki zasedajo glede na število njihovih družinskih članov, prevelika stanovanja, niso upravičeni do delne nadomestitve stanarine.

Določbo četrtega odstavka tega člena pa vendar ne moremo uporabljati tako togo, da ne bi priznali delne nadomestitve stanarine stanovalcu, ki je do nje po socialnih kriterijih upravičen samo iz razloga, ker uporablja preveliko stanovanje. Odklonitev je upravičena le, ko sta izpolnjena oba pogoja: uporaba prevelikega stanovanja ob zavrnitvi ponujenega ustreznega standardnega stanovanja.

Vsako leto posebej se določa višina delne nadomestitve stanarine, prvič pa se prizna od prvega dne v naslednjem mesecu, ko je bila vložena zahteva. Za nazaj oprostitev ni možna. Ponovno preverjanje vsako leto je potrebno zaradi sprememb, ki lahko nastanejo pri socialnih razmerah v družini, ker se spremeni število družinskih članov ali ker družina zamenja stanovanje.

68. člen

Nosilec stanovanjske pravice, ki uveljavlja pravico do delne nadomestitve stanarine naslovi vlogo stanovanjski skupnosti. Stanovanjska skupnost v svojem statutu določi organ, ki je pooblaščen za odločanje o delni oprostitvi stanarine. Organ stanovanjske skupnosti je dolžan pred svojo presojo zahtevati mnenje pristojnega organa krajevne skupnosti, na območju katere živi občan, ki uveljavlja pravico do delne nadomestitve stanarine. Pri pripravi zakona so bili tudi predlogi, da bi bilo obvezno mnenje hišnega sveta, ker stanovalci stanovanjske hiše najbolj poznajo dejanske razmere prosilca za oprostitev stanarine. Zakonodajalec se je odločil za vmesno pot in sicer tako, da je možno, ne pa obvezno, predhodno pridobiti tudi stališče hišnega sveta. S tem se je želelo hišne svete razbremeniti obveznega ugotavljanja dejanskega stanja vseh prosilcev za oprostitev delnega plačila stanarine. Mnenje hišnega sveta bo krajevna skupnost iskala vselej, ko brez takega mnenja ne bo mogoče sprejeti pravične presoje. Ne bomo pa obremenjevali hišnega sveta takrat, ko je iz dokumentov in dejanskega stanja očitno ali je prosilec upravičen do delne oprostitve stanarine ali ne.

Izhajajoč iz dejstva, da so upravičenci do delne nadomestitve stanarine v težkem socialnem in materialnem stanju, je nujno, da se o pravici do delne nadomestitve odloči hitro, zato zakon predvideva tridesetdnevni rok, v katerem mora organ stanovanjske skupnosti odločiti o njegovi vlogi.

Pri uporabi določb tega in prejšnjega člena, ko bo odločeno o delni nadomestitvi stanarine, bo sklep realiziran tako, da bo za ugotovljeni znesek stanarina stanovalcu znižana. Skupnosti stanovalcev bo znižani del zneska stanarine izplačan iz sredstev stanovanjske skupnosti, ki jih organizacije združenega dela in DS v ta namen združujejo na podlagi samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti za solidarnost.

Tudi pri uveljavljanju pravice do delne nadomestitve stanarine je predviden pritožbeni postopek. Če je imetniku stanovanjske pravice z odločbo zavrnjena pravica do delne nadomestitve stanarine ali pa če se z višino delne nadomestitve, ki mu je bila priznana ne strinja, lahko v roku 30 dni po prejemu odločbe zahteva, da o njegovi pravici do delne nadomestitve stanarine odloči posebno sodišče združenega dela oziroma redno sodišče, dokler se ne ustanovi posebno sodišče združenega dela (glej 145. člen).

SAMOUPRAVNA ORGANIZIRANOST STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA

69. člen

V prvem odstavku tega člena so določeni ustanovitelji stanovanjske skupnosti, kakor tudi način ustanovitve, t.j. s samoupravnim sporazumom.

S to določbo, ki temelji na 65. členu ustave SR Slovenije in 65. členu zakona o skupnih osnovah svobodne menjave dela (Uradni list SRS, št. 17/78) se ohranjajo temeljna načela samoupravne organiziranosti stanovanjske skupnosti, ki so bila uveljavljena že z zakonom o samoupravni stanovanjski skupnosti (Uradni list SRS, št. 8/78) s tem, da zakon upošteva tudi izkušnje iz dosedanje samoupravne prakse, kakor tudi novejšo zakonodajo s področja družbenoekonomskih odnosov, samoupravnega organiziranja svobodne menjave dela.

Iz prvega odstavka razberemo, da se delavci oziroma delovni ljudje navajajo kot ustanovitelji stanovanjske skupnosti večkrat, vendar vselej na podlagi drugega specifičnega interesa. V prvem odstavku je posebej poudarjen način ustanovitve stanovanjske skupnosti, to je s samoupravnim sporazumom. Pri tem naj poudarimo, da so že v 66. členu zakona o skupnih osnovah svobodne menjave dela (Uradni list SRS, št. 17/79) naštet bistvena vprašanja, ki jih je potrebno opredeliti s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi samoupravne interesne skupnosti.

Te zadeve so:

- namen ni cilj ustanovitve samoupravne interesne skupnosti in svobodne menjave dela v okviru ali po skupnosti;
- predmet svobodne menjave dela;
- samoupravna organiziranost v samoupravni interesni skupnosti;
- vsebina, način in postopek sporazumevanja o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornostih;
- osnove družbenoekonomskih odnosov v samoupravnih interesnih skupnostih;
- pravice in odgovornosti organov skupnosti;
- druge zadeve in vprašanja, ki so skupnega pomena za njene člane.

Drugi odstavek določa, da se stanovanjska skupnost ustanovi za območje ene ali več občin, ne more pa se ustanoviti za območje, ki je ožje od družbeno politične skupnosti občine. O vprašanju, ali se stanovanjska skupnost ustanovi za območje ene občine ali pa za območje več občin, odločajo ustanovitelji, ki jih zakon določa v prvem odstavku tega člena.

Predvidevamo, da bo tudi v bodoče pretežna večina stanovanjskih skupnosti ustanovljena za območje ene občine, z zakonom pa je omogočena ustanovitev stanovanjske skupnosti za območje več občin, s čimer je dana možnost, da se delavci, delovni ljudje in občani več sosednjih občin in enakopravno odločali o vseh zadevah, ki so po zakonu v pristojnosti stanovanjske skupnosti. Ta določba je še posebno pomembna za delavce, delovne ljudi in občane v občinah, združenih v posebno družbenopolitično skupnost (Ljubljana, Obala, Maribor). Število stanovanjskih skupnosti je n.pr.: v posebni družbenopolitični skupnosti lahko manjše, kot je število občin, moramo pa pripomniti, da v tem primeru zakon ne daje možnosti, da bi ustanovili v posebni družbenopolitični skupnosti stanovanjsko skupnost za območje vsake občine in še eno stanovanjsko skupnost za območje posebne družbenopolitične skupnosti.

Ne glede na odprte zakonske možnosti pa bo najprimernejše, da se bodo delavci, delovni ljudje in občani v

pretežni večini občin odločali za ustanovitev stanovanjskih skupnosti po po dosedanjem načelu, t. j., da se za območje ene občine ustanovi stanovanjska skupnost, v posebni družbenopolitični skupnosti, zlasti v Ljubljani in v Mariboru in v podobnih primerih pa bo prišla enakovredno v poštev tudi odločitev o eni stanovanjski skupnosti za območje posebne družbenopolitične skupnosti oziroma za mesto kot celoto.

Z določbo tretjega odstavka je urejena vloga skupščine družbenopolitične skupnosti v zvezi z ustanovitvijo stanovanjske skupnosti, ki se v primerih ustanovitve stanovanjske skupnosti za območje več občin razširi na skupščine družbenopolitičnih skupnosti, za območje katerih se ustanovi stanovanjska skupnost.

V skladu z določbami 135. člena Ustave SRS se lahko z zakonom določi, da mora samoupravni sporazum o ustanovitvi samoupravne interesne skupnosti, ki opravlja dejavnost posebnega družbenega pomena, oziroma njen statut, potrdi organ družbenopolitične skupnosti. Ta ustavna določba se nanaša tudi na stanovanjsko skupnost, katere dejavnost je po 7. členu tega zakona posebnega družbenega pomena.

70. člen

S to določbo so v zakonu dosledno izpeljana načela zakona o skupnostih socialnega varstva (Uradni list SRS, št. 8/80), v katerem je podrobno opredeljena vloga stanovanjske skupnosti kot ene izmed ustanoviteljic skupnosti socialnega varstva v občini.

Pri tej določbi naj opozorimo na potrebo, da se v samoupravnem sporazumu o ustanovitvi stanovanjske skupnosti opredeli njena temeljna razmerja do skupnosti socialnega varstva, podrobnejša določila pa morajo biti razdelana v statutu stanovanjske skupnosti in v samoupravnih splošnih aktih stanovanjske skupnosti, kjer bodo določeni standardi za stanovanja občanov s posebnimi potrebami ter postopek za dodelitev stanovanj, zgrajenih s sredstvi za solidarnost in za uveljavljanje pravice do delne nadomestitve stanarine. O osnovah in merilih za dodelitev stanovanj zgrajenih iz sredstev solidarnosti ter o standardih za ta stanovanja se bodo delavci, delovni ljudje in občani dogovarjali tako v stanovanjski skupnosti kot skupnosti socialnega varstva.

71. člen

V tem členu so določene temeljne naloge, ki jih delavci, delovni ljudje in občani opravljajo v stanovanjski skupnosti. Te naloge pa niso vse taksativno našteje in lahko torej delavci, delovni ljudje in občani opravljajo tudi druge naloge s področja stanovanjskega gospodarstva, če se za to odločijo s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti. Podlaga za to določbo je 65. člen Ustave SRS, načela zakona o skupnih osnovah svobodne menjave dela (Uradni list SRS, 17/79), 17 (79) kakor tudi naloge stanovanjske skupnosti, ki izhajajo iz Stališč, sklepov in priporočil Skupščine SR Slovenije za nadaljnji razvoj samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. 35 (79), zakona o sistemu družbenega planiranja in o družbenem planu SR Slovenije (Uradni list SRS, št. 1 (80) ter zakona o samoupravnih sodiščih (Uradni list SRS, št. 10/77).

Poudariti moramo, da je za izvajanje določb tega člena potrebno upoštevati tudi druge določbe zakona, kjer so naloge stanovanjske skupnosti podrobno razčlenjene. Kot primer naj navedemo, da je pri sprejemanju planskih aktov stanovanjske skupnosti, s katerimi se opredeljuje politiko in cilje družbenega razvoja v

občini (prva alineja) potrebno upoštevati celotno področje planiranja kakor ga ureja ta zakon v 17. do 23. členu,

Poleg nalog, naštetih v tem času, so naloge stanovanjske skupnosti določene tudi v nekaterih družbenih dogovorih, kot na primer v družbenem dogovoru o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva, katerega obvezno sklenitev predpisuje zakon v 6. členu, neposredne udeleženske pa so tudi vse stanovanjske skupnosti, v samoupravnem sporazumu o temeljih plana Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije za obdobje 1981-1985, v družbenem dogovoru o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. 78) in v družbenem dogovoru o racionalizaciji stanovanjske graditve v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. 180).

Pri opredelitvi nalog, ki jih delavci, delovni ljudje in občani uresničujejo v stanovanjski skupnosti, je potrebno upoštevati vse navedene dokumente in jih povzeti v samoupravne splošne ter planske akte stanovanjske skupnosti.

72. člen

V prvem odstavku tega člena je uresničevanje pravic in dolžnosti stanovalcev pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini razmejeno med skupnost stanovalcev in stanovanjsko skupnost, s čemer je zagotovljena povezava procesa samoupravnega odločanja pri vzajemnem gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, kot ga določa 5. člen tega zakona.

Določba drugega odstavka, ki določa, da stanovalci na zboru stanovalcev ustanovijo skupnost stanovalcev je brez dvoma ena od najpomembnejših sistemskih novosti na področju samoupravne organiziranosti stanovanjskega gospodarstva, uveljavljena s tem zakonom.

Skupnost stanovalcev pomeni osnovno celico hišne samouprave, v kateri stanovalci organizirano uresničujejo svoje pravice in dolžnost pri gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini ob upoštevanju določb 39. člena zakona, ki določa, da so stanovalci v skupnosti stanovalcev skupaj z delavci, delovnimi ljudmi in občani v stanovanjski skupnosti odgovorni za vzajemno gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini v skladu z dogovorjenimi kriteriji in merili samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti. Pri tem pa so odgovorni tudi za reševanje tistih nalog gospodarjenja, ki jih skupnosti stanovalcev v starejših stanovanjskih hišah zaradi dotrajanosti stanovanj in stanovanjskih hiš ne morejo rešiti same.

Na vsebinsko povezavo teh dveh členov zakona moramo opozoriti tudi zaradi stališča, da moramo že ob ustanavljanju skupnosti stanovalcev zagotoviti pogoje za vključitev skupnosti stanovalcev v samoupravno organiziranost stanovanjske skupnosti, sicer bi lahko prišlo do tega, da bi bila prav zaradi prešibkih povezav skupnosti stanovalcev v stanovanjski skupnosti ogrožena načela vzajemnosti in solidarnosti v stanovanjski skupnosti, s tem pa tudi načela dobrega gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

Ne sme se namreč dopustiti stanje, da bi neka skupnost stanovalcev v novi stanovanjski soseski, kjer so manjše potrebe po sredstvih za vzdrževanje, s premajhnim posluhom za potrebe solidarnosti in vzajemnosti, otežkočila izvajanje samoupravnega sporazuma o te-

meljih plana stanovanjske skupnosti na področju gospodarjenja, ker je to eden izmed pogojev za popolnejšo uveljavitev zakona na področju gospodarjenja.

73. člen

Z določbo prvega odstavka daje zakon skupnosti stanovalcev status pravne osebe. To je nujno potrebno, da bi lahko stanovalci v skupnosti stanovalcev uresničili svoje pravice in dolžnosti še zlasti pri izvajanju sistemskih novosti iz 40. člena zakona, ki določa prenos stanovanj ali stanovanjskih hiš, ki so jih organizacije združenega dela, delovne skupnosti ali druge družbenopravne osebe t. j. vlagatelji, zgradili ali kako drugače pridobili v gospodarjenje skupnosti stanovalcev.

Doslej so bila stanovanja in stanovanjske hiše v družbeni lastnini v skladu stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti, zato je imel hišni svet pri izvajanju svojih nalog po zakonu o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 37/74 in 2/78) le poslovno in pravno sposobnost, kar pomeni, da je bil hišni svet lahko stranka v postopku, da je bil lahko v pravdi tožnik, toženec, stranski intervenient, v izvršilnem postopku pa zahtevalo upnik in zavezanec, vendar samo v zvezi z izvajanjem svojih nalog.

V prvem odstavku je tudi določba, da je zakoniti zastopnik skupnosti stanovalcev predsednik hišnega sveta.

V drugem odstavku ta člen smiselno povzema določanje ureditev pri oblikovanju hišnih svetov in določa, da se skupnost stanovalcev oblikuje za stanovanjsko hišo, ki ima pet ali več stanovanj, stanovanjske hiše, ki imajo manj kot pet stanovanj, pa oblikujejo skupnosti stanovalcev za sosednjo stanovanjsko hišo, ki imajo manj kot pet stanovanj, vendar je tudi v tem primeru potrebno opozoriti na določbo drugega odstavka 72. člena, na podlagi katere bodo morali stanovalci teh hiš na svojih zborskih sklepah o oblikovanju skupnosti stanovalcev.

74. člen

Zakon je določil kot organa skupnosti stanovalcev zbor stanovalcev, ki ga sestavljajo delegati vsakega stanovanja in poslovnega prostora v stanovanjski hiši ter hišni svet. Ker je zakon obdržal dosedanje poimenovanje organov stanovalcev v stanovanjski hiši, so vsebinske spremembe, uveljavljene s tem členom, morda manj opazne, kljub temu pa so pomembne.

Zbor stanovalcev in hišni svet sta organa skupnosti stanovalcev, s pristojnostmi, načelno razmejenimi že v zakonu, podrobneje pa bo potrebno njune pristojnosti opredeliti v statutu skupnosti stanovalcev.

Zbor stanovalcev je oblikovan po delegatskih merilih, kar bo brez dvoma olajšalo njegovo oblikovanje in delo v stanovanjski hiši.

75. člen

Zakon določa v tem členu najpomembnejše naloge, ki jih opravlja zbor stanovalcev kot organ skupnosti stanovalcev. Te naloge so po vsebini mnogovrstne, po posameznih sklopih so to planske naloge, nadalje volilne naloge, kakor tudi normativne naloge, vse pa nujno potrebne za delovanje skupnosti stanovalcev kot pravne osebe.

Zbor stanovalcev pomeni temeljno obliko organiziranja opravljanja in gospodarjenja s stanovanjsko hišo; hkrati pa je zbor stanovalcev tudi ena od temeljnih celic samouprave v krajevni skupnosti, zato je njegova funkcija širša kot doslej.

Na prvem mestu spada v pristojnost zbora sprejetje

statutu skupnosti stanovalcev. V statutu je potrebno opredeliti temeljna razmerja med stanovalci v hiši oziroma hišah, ki oblikujejo skupnost stanovalcev, podrobneje kot v samem zakonu pa je potrebno v statutu skupnosti stanovalcev določiti pristojnosti zbora stanovalcev in hišnega sveta, delegatsko povezavo s krajevno skupnostjo in s stanovanjsko skupnostjo, še posebej pa tudi določiti vse postopke za sprejemanje finančnih, planskih in drugih dokumentov, ki so v pristojnosti skupnosti stanovalcev.

Z izvolitvijo hišnega sveta, predsednika hišnega sveta, njegovega namestnika, blagajnika in drugih organov na zboru stanovalcev, vzpostavlja skupnost stanovalcev hišni svet kot izvršilni organ, ki v skladu z določbami tega zakona skrbi predvsem za tekoče izvrševanje odločitev, sprejetih na zboru stanovalcev in za izvrševanje nalog, za katere ga zakon še posebej zavezuje.

Zbor stanovalcev voli svoje delegate v svet stanovalcev pri krajevni skupnosti. Svet stanovalcev so predvideni kot stalna delovna telesa skupščin krajevnih skupnosti, ki zajemajo vse stanovalce, tudi tiste v individualnih stanovanjskih hišah. Položaj sveta stanovalcev mora biti konkretno določen v statutu krajevnih skupnosti, njegova vloga pa je predvsem v usklajevanju in razreševanju vseh problemov bivanja v najširšem smislu, zato se povezuje z drugimi sveti v krajevni skupnosti, sekcijami SZDL in po potrebi drugimi organi, oblikovanimi v krajevni skupnosti. Svet stanovalcev naj po vsebini svojega dela zagotavlja delu stanovanjske samouprave tisto dodatno kvaliteto, ki jo lahko dosežemo le s soočanjem in preverjanjem stališč hišne samouprave v širši družbeni skupnosti.

Zbor stanovalcev je po tem členu nosilec planiranja in gospodarjenja s stanovanjsko hišo, s tem, da ima ob sprejemanju samoupravnega sporazuma o temeljih plana in drugih aktov stanovanjske skupnosti, ki se nanaša na gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, možnost preveriti svoje izkušnje in jih vgraditi v planske akte stanovanjske skupnosti. Zakon nalaga s tem členom zboru stanovalcev tudi sprejem samoupravnega sporazuma o medsebojnih pravicah in obveznostih stanovalcev pri gospodarjenju s stanovanjsko hišo, srednjeročnega plana na področju gospodarjenja s stanovanjsko hišo, letnega programa vzdrževanja, prenov, upravljanja in obratovanja stanovanjske hiše, kakor tudi finančnega načrta in zaključnega računa. Pri pripravi teh gradiv kaže opozoriti, da naj bodo vsa gradiva pisana v razumljivem jeziku, neobremenjena z nepotrebnimi besedili.

Pri izvajanju nalog splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite v stanovanjski hiši naj opozorimo na ustrezne določbe zakona o ljudski obrambi (Uradni list SRS, št. 23/76) ter zakona o družbeni samozaščiti, varnosti in notranjih zadevah (Uradni list SRS, št. 47/72 in 23/76), na katerih temelji tudi povezovanje nalog splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite v okviru krajevnih skupnosti.

76. člen

S tem členom so določene naloge hišnega sveta. Po svoji vsebini so to zahtevne operativne naloge, temelječe na funkciji hišnega sveta kot stalnega organa skupnosti stanovalcev. Po tem členu opravlja hišni svet funkcijo delegacija za delegiranje delegatov v zbor uporabnikov enote stanovanjske skupnosti za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, če je taka enota ustanovljena. Ta funkcija hišnega sveta mora biti določena v statutu ali drugem

samoupravnem splošnem aktu skupnosti stanovalcev, kjer so tudi sicer določena delegatska razmerja skupnosti stanovalcev.

Po tem členu je hišnemu svetu izrecno naložena skrb za smotrno gospodarjenje s stanovanjsko hišo. To je relativno širok pojem, vendar ga zakon v tem členu dodatno pojasnjuje.

Vse v zakonu našteje naloge po eni strani nalagajo hišnemu svetu, da skrbi za smotrno gospodarjenje, po drugi strani pa mu dajejo tudi potrebno samostojnost pri odločanju, še zlasti o oddaji nalog in opravi v zvezi z gospodarjenjem. Obsežne naloge, ki so s tem členom naložene hišnemu svetu, moramo videti v ustrezni povezavi s poglavjem zakona, ki obravnava gospodarjenje s stanovanji in s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (38. do 54. člen), delno pa tudi v povezavi s poglavjem zakona, ki obravnava stanarine (55. do 68. člen), upoštevaje pri tem tudi določbo 29. člena zakona o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 18/74 in 10/76), ki določa, da mora imetnik stanovanjske pravice ravnati pri uporabi stanovanja skrbno in stanovanje varovati pred okvarami in poškodbami ter stanovanje uporabljati na tak način, da drugih imetnikov stanovanjskih pravic ne ovira v mirni uporabi njihovih stanovanjskih prostorov in skupnih prostorov in ki smiselno velja za vse stanovalce.

77. člen

V prvem odstavku so predvideni ukrepi za primer, če hišni svet ni izvoljen ali če ne opravlja nalog iz prejšnjega člena. Naloge, ki jih opravlja hišni svet, so naloge posebnega družbenega pomena in jih zato mora hišni svet obvezno opravljati. Kolikor pa hišni svet svojih nalog ne opravlja, kar ima za posledico slabše gospodarjenje s stanovanjsko hišo, mora stanovanjska skupnost po lastni pobudi ali na prodlog pristojnega organa krajevnih skupnosti prenesti na organizacijo združenega dela, ki opravlja strokovne naloge in opravila pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami dolžnosti, da v imenu hišnega sveta in v breme sredstev stanovanjske hiše za upravljanje, opravlja nujne naloge hišnega sveta.

Ukrep je smatrati za izjemen, vendar mora ob nastopu okoliščin iz prvega odstavka stanovanjska skupnost obvezno določiti substituta, da opravlja nujne zadeve iz delovnega področja hišnega sveta. Izbrana organizacija združenega dela, ki opravlja strokovne naloge in opravila pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami, opravlja zadeve z pristojnosti hišnega sveta na podlagi pogodbe, ki jo je sklenila s stanovanjsko skupnostjo.

Poudarimo naj, da tudi v primeru, ko organizacija združenega dela na podlagi pogodbe opravlja naloge hišnega sveta, ne opravlja vseh nalog, temveč le nujne naloge. Zakon ob nastopu okoliščin in prvega odstavka ne opredeljuje nujnih nalog, to mora opraviti stanovanjska skupnost ob upoštevanju določb 76. člena zakona. Menimo, da med nujne naloge sodijo zlasti: vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, izdelava temeljnih planskih in finančnih dokumentov, pobiranje stanarin ter sorazmernega dela stroškov gospodarjenja, ki ga plačujejo lastniki stanovanj ali poslovnih prostorov na podlagi 43. člena zakona, določanje, porazdelitev in pobiranje stroškov obratovanja stanovanjske hiše in drugih stroškov za komunalne storitve, od katerih je odvisna redna uporaba stanovanj.

Glede na določbo 40. člena zakona, ki nalaga prenos stanovanj in stanovanjskih hiš v gospodarjenje skupnostim stanovalcev, bo morala stanovanjska skupnost

uvrstiti med nujne naloge tudi sklepanje pogodb z lastniki stanovanj in imetniki pravice uporabe ter imetniki stanovanjske pravice, enako pa sodijo med nujne naloge tudi naloge in ukrepi s področja ljudske obrambe in družbene samozaščite. Organizacija združenega dela, ki začasno v imenu hišnega sveta in v bremesredstev za upravljanje stanovanjske hiše, opravlja nujne naloge s področja dela hišnega sveta, mora pri svojem delu upoštevati sklepe in stališča zbora stanovalcev, ki zadrži vse pristojnosti tudi pri začasnem nadomeščanju nalog hišnega sveta.

Za izvajanje te določbe mora stanovanjska skupnost vzpostaviti ustrezno evidenco o delovanju skupnosti stanovalcev, vključno z delovanjem hišnih svetov, pa tudi zborov stanovalcev. Čeprav zakon v prvem odstavku tega člena govori le o hišnem svetu, bo potrebno to določbo smiselno razširiti tudi za primer, ko zbor stanovalcev neopravlja svojih nalog, kar zahteva enako ravnanje stanovanjske skupnosti kot v primeru, da ni izvoljen hišni svet ali če hišni svet ne opravlja svojih nalog. Iz evidence stanovanjske skupnosti bo torej morala biti razvidna tudi ocena delovanja organov skupnosti stanovalcev. Pri oceni delovanja hišnih svetov, kar je zahtevnejša naloga kot pa le evidenca o volitvah hišnih svetov, bo morala stanovanjska skupnost upoštevati tudi stališča prizadetih zborov stanovalcev in organov krajevne skupnosti.

Po drugem odstavku mora stanovanjska skupnost opraviti prenos nujnih nalog hišnega sveta na organizacijo združenega dela v tridesetih dneh po tem, ko bi moral zbor stanovalcev izvoliti hišni svet oziroma v istem roku odločiti o predlogu pristojnega organa krajevne skupnosti za izdajo ukrepa iz prvega odstavka. Po preteku tega roka sprejme tak ukrep z odločbo občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve.

Iz drugega odstavka izhaja pristojnost občinskega upravnega organa, da ukrepa tudi v primeru, če hišni svet ne opravlja svojih nalog, pa zato preti nastati občutnejša škoda na stanovanjski hiši, stanovanjska skupnost pa ni pravočasno ukrepala. Pristojni upravni organ sprejme svojo odločitev z odločbo, kar omogoča hišnemu svetu pritožbo v upravnem postopku. V primeru, da hišni svet ni izvoljen, se lahko zoper odločbo upravnega organa pritoži vsak stanovalec in krajevna skupnost.

Določba tretjega odstavka zagotavlja pravno varstvo pravic hišnega sveta in stanovalcev tako, da ima hišni svet, če pa hišni svet ni izvoljen, vsak stanovalec, ki z odločitvijo stanovanjske skupnosti o prenosu nujnih nalog hišnega sveta na organizacijo združenega dela ni zadovoljen, pravico, da sproži postopek pri posebnem organu stanovanjske skupnosti za sporazumno odpravo spora. Ta posebni organ ne odloča o spornem vprašanju, temveč posreduje v sporu z namenom, da bi se spor sporazumno odpravil.

Pri oblikovanju posebnega organa za sporazumno odpravo sporov mora stanovanjska skupnost upoštevati zakon o samoupravnih sodiščih (Uradni list SRS, št. 10/77).

V četrtem odstavku zakon izrecno določa, da opravlja organizacija združenega dela nujne naloge iz pristojnosti hišnega sveta, dokler hišni svet ni izvoljen.

78. člen

Skladno z določili zakona o združenem delu (Uradni list SFRJ, št. 53/76) ter zakona o organu samoupravne delavske kontrole (Uradni list SRS, št. 17/78) se z določbo prvega odstavka vzpostavlja v skupnosti sta-

novalcev organ samoupravne delavske kontrole. Glede na to določbo bo potrebno v statutu skupnosti stanovalcev, lahko pa tudi v posebnem samoupravnem splošnem aktu, kar bo najbrž izjemno, opredeliti način uresničevanja samoupravne delavske kontrole po organu samoupravne delavske kontrole.

Drugi odstavek tudi določa, da zakonitost dela zborov stanovalcev in hišnih svetov nadzoruje občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve, kar temelji na vlogi občine za opravljanje družbenega nadzora, izhajajoč iz ustavnega načela varstva ustavnosti in zakonitosti.

79. člen

V skladu s 65. in 74. členom zakona o skupnih osnovah svobodne menjave dela, ki določa samoupravno interesno skupnost kot obvezno obliko samoupravnega organiziranja uporabnikov in izvajalcev pri uresničevanju svobodne menjave dela na področjih posebnega družbenega pomena ohranja zakon dvodolno skupščino stanovanjske skupnosti.

V četrtem odstavku je izrecno določeno, da je potrebno s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti določiti število delegatskih mest v zborih skupščine ter število delegatov, ki jih v oba zbora delegirajo uporabniki in izvajalci, pri čemer kaže uporabiti že dosežanje izkušnje o delu konferenc delegacij.

V petem odstavku so določene najpomembnejše zadeve, ki jih obravnava in o njih odloča enakopravno oba zbora. To so vsekakor najpomembnejša družbenoekonomska vprašanja, ki so v pristojnosti stanovanjske skupnosti.

Glede pristojnosti zbora uporabnikov, da samostojno obravnava in odloča o upravljanju z združenimi sredstvi, naj poudarimo, da gre za obravnavanje in odločanje o vseh sredstvih, ki se združujejo v stanovanjski skupnosti na podlagi samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti, to je za sredstva vzajemnosti in solidarnosti za graditev stanovanj ter za vsa vzajemnostno združena sredstva za gospodarjenje s stanovanji v družbeni lastnini.

V sedmem odstavku so našteje zadeve, ki jih zbor izvajalcev samostojno obravnava in o njih odloča. Pooblastila tega zbora so ožja, kar je razumljivo, saj delegati izvajalcev enakopravno odločajo o skupnih zadevah uporabe združenih sredstev v zboru uporabnikov.

80. člen

V tem členu zakon izrecno zahteva, da je potrebno v samoupravnem sporazumu o ustanovitvi stanovanjske skupnosti določiti tako samoupravno organiziranost zbora uporabnikov, ki naj omogoča uveljavljanje posebnih (avtentičnih) interesov pri stanovanjski gradnji in gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. V samoupravnem sporazumu o ustanovitvi stanovanjske skupnosti se mora določiti tudi način odločanja zbora uporabnikov, kadar ta odloča o združevanju in uporabi sredstev.

Ta določba se smiselno navezuje na temeljne in splošne določbe zakona, kjer je rečeno, da se ustanovitelji dogovarjajo v stanovanjski skupnosti o združevanju sredstev za graditev stanovanj, določajo politiko in planirajo graditev stanovanj, zagotavljajo vzajemnost in solidarnost, se dogovarjajo o pravicah, obveznostih in odgovornostih pri vzajemnem gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, ter o enotnih merilih in osnovah za oblikovanje in namensko uporabo stanarin in uresničujejo tudi druge

skupne interese s področja stanovanjskega gospodarstva.

Pri izvajanju določb tega člena gre predvsem za to, da je treba v samoupravnem sporazumu o ustanovitvi stanovanjske skupnosti ter v statutu stanovanjske skupnosti in njenem poslovniku uveljaviti načelo, da ne morejo biti preglašovani delegati temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti po delegatih stanovalcev, ko gre za porabo združenih sredstev za stanovanjsko gradnjo in da ne morejo biti preglašovani delegati stanovalcev, ko gre za porabo vzajemno združenih sredstev stanarin za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš. Delegati iz združenega dela in delegati stanovalcev pa naj bi enakopravno odločali, ko gre za uporabo združenih sredstev za prenovo (53. in 54. člen zakona) in sredstev amortizacije, oblikovanih iz stanarin, ker se interesa dopolnjujeta. V interesu delavcev je ohranjanje vrednosti sredstev, vloženih v izgradnjo stanovanjskih hiš (minulo delo), v interesu stanovalcev pa izboljševanje stanovanjskih razmer v stanovanjih in stanovanjskih hišah.

Izrecna določba, da odločitev o vprašanih iz tega člena ne more biti sprejeta, če je ne sprejmejo uporabniki, ki združujejo ta sredstva, se smiselno navezuje predvsem na 18. člen zakona, ki določa elemente za samoupravni sporazum o temeljih plana stanovanjske skupnosti, ki ga udeleženci usklajujejo v skupščini stanovanjske skupnosti. Ob upoštevanju določb o planiranju, postane zbor uporabnikov predvsem mesto usklajevanja interesov med združevalci sredstev takó, da se odločitev sprejme dejansko v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, ki združujejo sredstva, po opravljenem postopku usklajevanja pa zbor uporabnikov razglasi sprejeto odločitev.

81. člen

V skladu z določbo tega člena je potrebno v statutu stanovanjske skupnosti opredeliti postopek usklajevanja, če med zboroma zaradi različnih stališč ni doseženo soglasje.

Kolikor po opravljenem usklajevalnem postopku ni prišlo do odločitve, ki je na področju stanovanjskega gospodarstva bistvenega pomena, lahko skupščina občine na predlog svojega izvršnega sveta začasno uredi to vprašanje.

Določbe statuta o usklajevalnem postopku med zboroma bodo morale biti razdelane v poslovniku o delu skupščine stanovanjske skupnosti.

Pri opredelitvi, kaj šteje med vprašanja, ki so bistvenega pomena za zagotovitev potreb in interesov delovnih ljudi in občanov na področju stanovanjskega gospodarstva, je napotek že v 79. členu zakona, ki našteva zadeve, ki jih oba zbora enakopravno obravnavata in o njih odločata.

Če je ustanovljena stanovanjska skupnost za več občin, v skladu z 69. členom, sprejmejo skupščine vseh občin, za katere je stanovanjska skupnost ustanovljena, v enakem besedilu začasno ureditev vprašanj iz prvega odstavka tega člena.

82. člen

Z določbo prvega odstavka tega člena daje zakon stanovanjski skupnosti status pravne osebe, v skladu z 68. členom ustave SR Slovenije, ki določa, da so vse samoupravne interesne skupnosti in njihove temeljne skupnosti in enote ter združenja samoupravnih interesnih skupnosti pravne osebe.

Kot pravna oseba ima stanovanjska skupnost pravice, obveznosti in odgovornosti, ki jih določajo ustava, zakon, samoupravni sporazum o ustanovitvi in

njen statut. V zvezi s pridobitvijo lastnosti pravne osebe naj omenimo, da se doslej stanovanjske skupnosti niso vpisovale v sodni register, zakon o vpisu v sodni register (Uradni list SRS, št. 28/80) pa razširja poleg subjektov vpisa, določenih v zakonu o združenem delu vpis v sodni register tudi na samoupravne interesne skupnosti, njihove enote in temeljne skupnosti, zveze in druga združenja interesnih skupnosti.

V drugem odstavku so našteje zadeve, ki jih ureja statut in drugi samoupravni splošni akti stanovanjske skupnosti.

Določba drugega odstavka pomeni, da s statutom in drugimi samoupravnimi splošnimi akti ni mogoče spreminjati namena in ciljev ustanovitve stanovanjske skupnosti. Statutu in drugim samoupravnim splošnim aktom se prepušča le podrobnejše urejanje pravic, obveznosti in odgovornosti ustanovitelja stanovanjske skupnosti, ki bodo v statutu tudi posebej uredili organizacijska in proceduralna vprašanja. Glede na pomembnost zadev, ki se urejajo v statutu, je v tretjem odstavku določeno, da statut enakopravno sprejemata oba zbora skupščine stanovanjske skupnosti.

83. člen

Zakon tako kot doslej določa obvezno ustanovitev Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije (v nadaljevanju besedilu: Zveza). Stanovanjske skupnosti ustanovijo Zvezo zaradi dogovarjanja in usklajevanja stališč pri reševanju in izvajanju nalog, ki so skupnega pomena za vso SR Slovenijo na področju stanovanjskega gospodarstva. Zakon določa, da se temeljna razmerja med stanovanjskimi skupnostmi in Zvezo določi s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi Zveze. Poudariti moramo, da so stanovanjske skupnosti že doslej prek Zveze izvajale naloge skupnega pomena, ki naj bi jih tudi v bodoče. Zadeve skupnega pomena so zlasti:

- usmerjanje in usklajevanje z družbenim planom SR Slovenije graditve stanovanj in drugih zadev s področja stanovanjskega gospodarstva, ki so z zakonom razglašene za zadeve posebnega družbenega pomena;
- spremljanje razvoja in analiziranje zadev stanovanjskega gospodarstva na območju SR Slovenije in seznanjanje stanovanjskih skupnosti in skupščin družbenopolitičnih skupnosti o problematiki na tem področju;

- nadaljnje razvijanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva;

- skrb za raziskovalno in študijsko dejavnost na področju stanovanjskega gospodarstva;

- proučevanje vprašanj v zvezi z racionalizacijo stanovanjske graditve in dajanje ustreznih pobud;

- sodelovanje s samoupravnimi interesnimi skupnostmi in drugimi samoupravnimi in družbenopolitičnimi organizacijami in republiškimi organi v zadevah skupnega pomena ter z organi in organizacijami drugih socialističnih avtonomnih pokrajin in federacije

- opravljanje drugih zadev po določbah zakona, drugih predpisov in splošnih aktov.

Nekatere naloge Zveze so posebej našteje tudi v Stališčih, sklepih in priporočilih za nadaljnji razvoj samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. 35/79), na področju planiranja pa temeljijo na zakonu o sistemu družbenega planiranja in o družbenem planu SR Slovenije (Uradni list SRS, št. 1/80) nekatere naloge Zveze pa določa tudi ta zakon kot na primer v členih 138. in 143.

V času od ustanovitve so stanovanjske skupnosti pooblastile Zvezo za podpis nekaterih družbenih dogo-

vorov in samoupravnih sporazumov s posameznih področij družbenoekonomskih odnosov, kot na primer družbenega dogovora o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji, družbenega dogovora o racionalizaciji stanovanjske graditve v SR Sloveniji, družbenega dogovora o ukrepih in aktivnostih za zagotovitev racionalnega pridobivanja, pretvarjanja, transporta in porabe energije, družbenega dogovora o izgradnji domov za učence in študente in še nekaterih drugih družbenih dogovorov in samoupravnih sporazumov. Zakon določa v drugem odstavku, da tudi skupščino Zveze sestavljata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev.

V tretjem odstavku zakon nalaga skupščini Zveze obveznost, da sprejme statut Zveze, s katerim se določi njeno notranjo organizacijo, oblikovanje stalnih organov, postopek za sprejemanje odločitev, načela za postopek usklajevanja stališč med zboroma, sodelovanje Zveze v delu organov Skupnosti socialnega varstva Slovenije in način financiranja.

84. člen

V tem členu zakon omogoča, da lahko za neposredno uresničevanje samoupravnih pravic, posebnih interesov in posebnih potreb pri gradnji, prenovi in gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini ter za morebitno reševanje drugih vprašanj iz stanovanjskega gospodarstva, uporabniki in izvajalci v skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti in njenim statutom ustanovijo enote stanovanjske skupnosti.

Enota stanovanjske skupnosti, kot jo opredeljuje zakon v tem členu, v bistvu potrjuje načelo o kompleksnosti stanovanjskega gospodarstva, v katerem naj bi se realizirali tudi posebni interesi in posebne potrebe na posameznih področjih gradnje, prenove in gospodarjenja.

Pri oceni potrebe za ustanavljanje enot kaže določiti predvsem obseg teh posebnih interesov ob proučitvi stališča, ali se lahko realizirajo v stanovanjski skupnosti ali zahtevajo določeno posebno samoupravno in organizacijsko obliko, ki jo zagotavlja enota stanovanjske skupnosti. Menimo, da bodo v neposredni samoupravni praksi uporabniki in izvajalci ustanavljali enote stanovanjske skupnosti predvsem za uresničevanje posebnih interesov pri stanovanjski gradnji, manj pa pri prenovi in gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

Pri ustanavljanju enot je potrebno v samoupravnem sporazumu o ustanovitvi enote podrobno opredeliti tudi način zagotavljanja sredstev za delovanje enote, ker njene specifične potrebe ne morejo biti financirane iz skupnih sredstev ustanoviteljev stanovanjske skupnosti.

Kolikor se za neko področje v stanovanjski skupnosti ustanovi enota stanovanjske skupnosti, prevzema za to področje tudi potrebna finančna sredstva, stanovanjska skupnost pa mora biti v celoti razbremenjena nalog, za katere je ustanovljena enota. Zato je zakon tudi posebej naložil skupščini stanovanjske skupnosti pristojnost, da potrjuje samoupravni sporazum o ustanovitvi enote in njen statut.

85. člen

Upošteva načela ustave SR Slovenije in zakona o skupnih osnovah svobodne menjave dela (Uradni list SRS, št. 11/79) ter načela o stanovanjski skupnosti, kot so uveljavljena s tem zakonom, so v tem členu smiselno povzete določbe o ustanovitvi enote stanovanjske skupnosti s samoupravnim sporazumom, določbe o statusu pravne osebe, določbe o skladnosti statuta

enote s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti in njenim statutom.

Določbe glede sestave in delegiranja delegatov v zbor uporabnikov in zbor izvajalcev ter glede obravnave in odločanja v enoti so po zadnjem odstavku tega člena smiselni povzetek določbe 79. člena zakona.

86. člen

Po prvem odstavku tega člena ima skupščina stanovanjske skupnosti pristojnost, da potrdi samoupravni sporazum o ustanovitvi enote stanovanjske skupnosti in njen statut, kar omogoča preverjanje posebnih interesov in posebnih potreb, ki naj se realizirajo v enoti, po drugi strani pa vplivati tudi na čimbolj smotrno notranjo organiziranost dela enote. To določbo je treba povezati tudi s tretjim odstavkom prejšnjega člena, ki zahteva, da mora biti statut enote v skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti in njenim statutom.

V drugem odstavku zakon smiselno povzema določbe zakona o združenem delu (Uradni list SFRJ, št. 53/76) ter zakona o organu samoupravne delavske kontrole (Uradni list SRS, št. 17/78) ter 80. člena zakona o skupnih osnovah svobodne menjave dela (Uradni list SRS, št. 17/79), ki določa, da člani samoupravne interesne skupnosti s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi skupnosti v skladu z zakonom določijo organ samoupravne delavske kontrole, ki nadzira izvajanje pravic in opravlja nadzor nad uveljavljanjem pravic, obveznosti in odgovornosti, nad oblikovanjem in uporabo sredstev, nad izvajanjem sprejetih planov, programov in nalog ter nad delovanjem organov skupnosti in njene strokovne službe.

87. člen

V prvem odstavku je zakon smiselno povzel določbo 78. člena zakona o skupnih osnovah svobodne menjave dela (Uradni list SRS, št. 17/79).

Podlaga za ureditev iz prvega odstavka so poleg zakona o skupnih osnovah svobodne menjave dela, ki usmerja samoupravne interesne skupnosti na oblikovanje skupnih strokovnih služb tudi določbe zakona o združenem delu ter določbe zakona o sistemu državne uprave in o izvršnem svetu Skupščine SR Slovenije ter republiških upravnih organov (Uradni list SRS, št. 24/79).

Iz podatkov o poslovanju stanovanjskih skupnosti v SR Sloveniji v letu 1979, ki jih je zbrala Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije, povzemamo podatek, da je v tem letu:

- 27 stanovanjskih skupnosti imelo lastno strokovno službo;

- 12 stanovanjskih skupnosti imelo enotno strokovno službo z drugimi samoupravnimi interesnimi skupnostmi materialne proizvodnje;

- 7 stanovanjskih skupnosti imelo enotno strokovno službo za vse samoupravne interesne skupnosti;

- 14 stanovanjskih skupnosti je strokovne posle poverilo specializiranim organizacijam združenega dela;
- 1 stanovanjska skupnost je strokovne naloge poverila svoji strokovni službi in specializirani organizaciji združenega dela.

Zbrani podatki kažejo, da se je v stanovanjskih skupnostih ta zakonska usmeritev uresničevala že v polpretekli dobi, nobena od skupnosti pa ni za strokovna dela pooblastila upravnega organa.

Podrobnejše usmeritve o izvajanju strokovnih nalog v bodoče so razvidne iz raziskovalne naloge »Samoupravna organiziranost strokovnih služb samoupravnih stanovanjskih in komunalnih skupnosti in družbenoe-

konoski položaj teh služb«, ki jo je po naročilu Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije izdelal Zavod SR Slovenije za produktivnost dela iz Ljubljane v juniju 1980.

V drugem odstavku zakon zahteva, da v primeru, če stanovanjska skupnost oblikuje delovno skupnost, imenuje in razrešuje vodjo te delovne skupnosti skupščina stanovanjske skupnosti potem, ko je dobila mnenje organa upravljanja delovne skupnosti. To je novost v zakonu, ki skladno z načeli zakona o združenem delu krepki samoupravnemu položaju delovnih skupnosti stanovanjskih skupnosti.

Po določbah tretjega odstavka je delovni skupnosti stanovanjske skupnosti naloženo, da pridobi predhodno soglasje k določbam statuta delovne skupnosti, ki se nanašajo na uresničevanje nalog, zaradi katerih se delovna skupnost oblikuje, kakor tudi k programu dela in k razvidu del in nalog. S to določbo se zagotavlja potreben vpliv stanovanjske skupnosti na izvajanje strokovnih del, za katere je oblikovala delovno skupnost.

UGOTAVLJANJE VREDNOSTI STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ, DOLOČANJE REVALORIZACIJE IN AMORTIZACIJE

88. člen

V tem členu so konkretno naštet elementi, ki se upoštevajo pri določanju vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš po določbah tega zakona. Pri določanju vrednosti stanovanj imajo pozitivni vpliv elementi, naštet v prvih šestih alineah, negativni vpliv na vrednost pa elementi iz zadnje alineje. Zakon daje možnost, da se poleg naštetih negativnih vplivov na rabo (vrednost) stanovanja določijo še dodatni, ki pa morajo biti ovrednoteni v predvidenem točkovnem sistemu, ki bo sprejet na osnovi 94. člena tega zakona.

89. člen

Pri ugotavljanju vrednosti stanovanja se ne upošteva dejanska zasedenost po uporabnikih. Število uporabnikov posameznega stanovanja torej ne more vplivati na določanje vrednosti stanovanja.

Vrednost stanovanja ugotovimo tako, da točkovno ovrednotene elemente iz prejšnjega člena tega zakona pomnožimo z vrednostjo točke in s številom kvadratnih metrov tlorisne površine.

Obrazec za izračun vrednosti stanovanja:

$$Vst = Nt \times Vt \times Nm^2$$

Vst = vrednost stanovanja

Nt = število točk stanovanja

Vt = vrednost točke

Nm² = število kvadratnih metrov uporabne tlorisne površine stanovanja.

Za uporabno tlorisno površino stanovanja se šteje čista tlorisna površina v tem členu naštetih posameznih prostorov stanovanja. Čista tlorisna površina posameznega prostora pomeni velikost prostora, merjena od stene do stene, do stene, pri čemer se upošteva tudi površina pod vgrajenim pohištvom. Tako ugotovljeno tlorisno površino izražamo v kvadratnih metrih in je osnova za izračun vrednosti stanovanja. Poleg naštetih prostorov, katerih površine se upoštevajo pri določanju tlorisne površine stanovanj, daje zakon možnost upoštevati dodatnih prostorov, ki pa se morajo glede na uporabnost in stroške pridobitve korigirati s posebnimi faktorji, ki jih določa metodologija iz 56. člena tega zakona.

90. člen

Vrednost točke za posamezno leto določa skupščina ali drugi pooblaščen organ stanovanjske skupnosti, ki je zadolžen za področje novogradnje. Določitev vrednosti točke je zelo pomembna naloga, njena višina odločno vpliva na dokončno določitev vrednosti stanovanj. Vrednost točke se določi tako, da se povprečna cena kvadratnega metra čiste tlorisne površine stanovanj zgrajenih v občini v prejšnjem letu deli s povprečnim številom točk teh stanovanj.

Povprečna cena kvadratnega metra čiste tlorisne površine se izračuna tako, da se cena vseh stanovanj, ki so bila zgrajena v prejšnjem letu v družbeni lastnini v posamezni občini v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje deli s številom kvadratnih metrov čiste tlorisne površine teh stanovanj.

V ceno stanovanj, ki je osnova za izračun cene kvadratnega metra, lahko upoštevamo le elemente cene, ki jih priznava Družbeni dogovor o oblikovanju cen stanovanjske graditve v SR Sloveniji (»očiščeno« ceno m²).

Povprečno število točk za stanovanja določamo tako, da se seštevek točk vseh stanovanj zgrajenih v prejšnjem letu delimo s številom teh stanovanj.

Občina, ki za posamezno leto nima lastnih podatkov za določanje vrednosti stanovanj, ker v prejšnjem letu v tej občini ni bilo zgrajeno nobeno družbeno stanovanje, se poslužuje podatkov o ceni kvadratnega metra in vrednosti točke za SR Slovenijo, ki bodo za vsako leto uradno objavljeni do konca februarja.

V zadnjem odstavku tega člena je določena obvezna primerjava indeksov povišanja cen kvadratnega metra zgrajenih stanovanj v družbeno usmerjeni gradnji v občini s povprečnim povišanjem cen kvadratnega metra zgrajenih stanovanj v družbeno usmerjeni gradnji v SR Sloveniji. V primeru, ko v posamezni občini povprečna cena kvadratnega metra, izračunana na osnovi določb drugega odstavka tega člena presega 120 napram povprečni ceni v SR Sloveniji, uporablja pri izračunu vrednosti točke, ki izhaja iz povprečne cene dosežene v SR Sloveniji povečano za 20 p. To pomeni, da se bodo v tej občini v tem letu revalorizirale vrednosti stanovanj za manj kot so bile povišane njihove cene graditve. Zakonodajalec je s tem v bistru omejil previsoko povišanje stanarin, ker se stanarine določajo tudi na osnovi revalorizirane vrednosti stanovanj.

91. člen

Vrednost stanovanjske hiše predstavljajo seštevki vrednosti vseh stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjski hiši, ugotovljeni po določbah tega zakona.

Po tem zakonu je določeno ugotavljanje vrednosti stanovanj, ni pa določeno ugotavljanje vrednosti poslovnih prostorov. Zakon o revalorizaciji osnovnih sredstev in sredstev skupne porabe uporabnikov družbenih sredstev (Uradni list SFRJ, št. 58/78) v 10. členu predvideva izjemo za stanovanja in stanovanjske hiše, če je predpisano z republiškim ali pokrajinskim zakonom.

Iz navedenega sledi, da do izdaje republiške zakonodaje o ugotavljanju vrednosti poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah se vrednost ugotavlja po določbah navedenega zakona.

92. člen

Določbe tega zakona se glede ugotavljanja vrednosti stanovanj uporabljajo za vsa stanovanja v družbeni lastnini in za vsa stanovanja v lasti občanov kot posebnih delov stanovanjske hiše v družbeni lastnini ne glede ali jih le-ti uporabljajo sami, ali so jih oddali v

najem. Ovrednotenje stanovanj opravi delovna skupnost samoupravne stanovanjske skupnosti oziroma organizacija, ki jo samoupravna stanovanjska skupnost za to pooblasti.

93. člen

Za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš, ki so v celoti v lasti občanov ter družinskih stanovanjskih hiš v lasti občanov, ki jih sami uporabljajo, je predvidena ista metodologija kot za hiše v družbeni lasti. Takšno vrednotenje stanovanjskih hiš v lasti občanov je statističnega in družbenega pomena. Čas in rok izvedbe bo naknadno določen v izvedbenih aktih oziroma s sklepom pristojnega organa. Organizacijo in način ugotavljanja predpiše občinska skupščina z odlokom.

94. člen

V tem členu predvideni izvedbeni akt bo sprejel Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora, objavljen pa bo tudi kot sestavni del priročnika Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije, v katerem bo med drugim konkretno predviden strokovni način točkovanja stanovanj, pravilnik za izvedbo točkovnega sistema in metodologija ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš.

95. člen

Zakon nalaga vsakoletno revalorizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini. Z revalorizacijo se revalorizirajo nabava in odpisana vrednost posameznega stanovanja oziroma stanovanjske hiše. Znesek povečanja teh dveh vrednosti pomeni rezultat revalorizacije, učinek revalorizacije pa je razlika med zneskom povečanja nabavne in odpisane vrednosti. Revalorizacijo opravljajo delovne skupnosti stanovanjskih skupnosti ali pa druge organizacije združenega dela po pooblastilu stanovanjske skupnosti.

Zavezanci za izvedbo revalorizacije so stanovanjske skupnosti, opravljena pa mora biti do 30. aprila po stanju 31. decembra prejšnjega leta. Rezultat revalorizacije pa se uporablja od 1. 1. tekočega leta z učinkom na višino amortizacije in tudi na elemente stanarine. (Poviša se amortizacija in zavarovalne premije, za ta delež pa se zmanjša razpoložljiva stanarina za druge namene).

To bi vplivalo zlasti na višino amortizacije, njen poračun za čas od 1. 1. tekočega leta dalje bo možno opraviti šele po opravljeni revalorizaciji vrednosti stanovanj. Da ne bi amortizacija zajemala prevelikega deleža stanarin, bo nujno z izvajanjem revalorizacije zagotoviti tudi izvajanje sprotne prehode na ekonomske stanarine.

96. člen

Osnova za izvedbo revalorizacije stanovanj in stanovanjskih hiš je ugotovljena vrednost na podlagi izvedbenega akta po določbah 94. člena tega zakona, kar naj bi bila dokumentacija o ugotovitvi vrednosti stanovanj. Predhodno moramo torej določiti vrednost stanovanj in stanovanjskih hiš na podlagi določb od 88. do 94. člena tega zakona, šele nato lahko izvedemo revalorizacijo. Ugotovitev vrednosti stanovanj po stanju 31. decembra 1980, bo nadomestila izvedbo revalorizacije nabavne vrednosti, odpisano vrednost pa bo potrebno revalorizirati na način, ki ga bo določal poseben pravilnik o revalorizaciji, ki ga predpisuje 102. člen tega zakona. V naslednjih letih pa bomo izvajali revalorizacijo na podlagi indeksov povišanja vrednosti točke izračunano po določbah tega zakona.

97. člen

Stanovanja in stanovanjske hiše, ki so bile zgrajene pred 100 in več leti se ne revalorizirajo in se zanje ne obračuna amortizacija. Ta določba pa ne velja v primeru, ko je bila na posameznih stanovanjih oziroma stanovanjskih hišah izvedena prenova v višini nad 50% nabavne vrednosti v času prenove. V teh primerih bomo določili revalorizirano vrednost, pretočkovali stanovanja in obračunali amortizacijo po izvršeni prenovi od 1. naslednjega meseca dalje. Vrednost prenove, izvršena na posameznem stanovanju oziroma stanovanjski hiši, ki ni dosegla 50% nabavne vrednosti povečuje sicer vrednost posameznega stanovanja oziroma stanovanjske hiše, vendar se ne upošteva pri revalorizaciji oziroma pri obračunavanju amortizacije.

Določbe zakona o izločitvi stanovanj iz obračuna amortizacije ne veljajo za izvajanje vsakoletnega odpisa po določbah zakona o amortizaciji osnovnih sredstev temeljnih organizacij združenega dela in drugih uporabnikov družbenih sredstev (Uradni list SFRJ, št. 58/76).

98. člen

Skupnosti stanovalcev so dolžne voditi evidenco o vseh elementih vrednosti stanovanj (nabavno, odpisano in neodpisano vrednost) in o vseh spremembah na stanovanjih in stanovanjskih hišah, ki jih imajo v upravljanju.

Vlagatelje stanovanj bodo skupnosti stanovalcev obveščale o vrednostih in spremembah teh vrednosti vsako leto, med letom pa le v primeru, ko se zaradi večjih vlaganj (prenova in drugi večji investicijski posegi, ki pomenijo spremembo vrednosti stanovanj) spremeni vrednost stanovanj in to po opravljenih in obračunanih delih.

99. člen

Amortizacija je določena v višini najmanj 1% od revalorizirane vrednosti. V prehodnih in končnih določbah tega zakona (137. člen) je predvidena olajšava do konca leta 1984 tako, da je v tem času najnižja stopnja amortizacije 0,60%. Stopnjo amortizacije določi stanovanjska skupnost s soglasjem občinske skupščine. Amortizacija se obračuna dvakrat letno t. j. 30. 6. in 31. 12.

Popravek vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini pa se opravi na koncu vsakega leta v roku za sprejetje zaključnega računa po stopnjah iz 35. člena zakona o amortizaciji osnovnih sredstev temeljnih organizacij združenega dela in drugih uporabnikov družbenih sredstev (Uradni list SFRJ, št. 58/76).

Ker so stopnje amortizacije določene na podlagi 99. člena in 137. člena tega zakona nižje od stopenj odpisa po določbah 35. člena zakona o amortizaciji (Uradni list SFRJ, št. 58/76) se za razliko zmanjšuje znesek vira sredstev pri stanovanjski skupnosti, pri vlagateljih pa sredstva, združena v stanovanjsko skupnost ter sredstva skupne porabe.

Podrobnejši komentar o namenu uporabe amortizacije je v poglavju II/4 tega zakona.

100. člen

Novost tega zakona je, da se določbe o amortizaciji uporabljajo tudi za stanovanjski del domov upokojenec. Prav tako kot pri stanovanjih se za odpis vrednosti uporabljajo določbe zakona o amortizaciji osnovnih sredstev (Uradni list SFRJ, št. 58/76). Ker so stopnje za odpis vrednosti višje od stopnje amortizacije, določene v tem zakonu, se za razliko zmanjšuje vir poslovnih

sredstev doma. Zakonodajalec je s tem določilom znižal stroške amortizacije domov upokojencev, ki bistveno vplivajo na višino oskrbnega dne.

101. člen

Vsebinsko je tako določbo vseboval že zakon o revalorizaciji in amortizaciji stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini v 10. členu (Uradni list SRS, št. 22/78). V tem je le usklajen termin »etažna lastnina« ni nadomeščen s »stanovanji kot posameznimi deli stanovanjske hiše«. Ta določba se uporablja tudi za stanovanja v družinskih stanovanjskih hišah v lasti občanov, ki so oddana na podlagi odločbe pristojnega organa.

102. člen

Kljub dokaj podrobnim določilom, ki so zajeta v tem zakonu, glede revalorizacije in načina ugotavljanja in izkazovanja rezultatov revalorizacije, bo potreben še poseben pravilnik, ki ga bo sprejel Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora.

V. STANOVANJSKE ZADRUGE

103. člen

Že ustava SR Slovenije v 196. členu določa, da je neodtujljiva pravica delovnega človeka in občana do samoupravljanja, samoupravnega združevanja in medsebojnega povezovanja. Ta določba pa ureja možnost, da delovni ljudje in občani lahko ustanovijo stanovanjsko zadrugo s samoupravnim sporazumom. Stanovanjska zadruga je torej oblika združevanja občanov, v kateri po načelu vzajemnosti in enakopravnosti združujejo svoja sredstva in delo z namenom, da na organiziran način rešujejo svoja stanovanjska vprašanja tako pri nakupu, graditvi kakor tudi pri gospodarjenju z objekti in stanovanji.

Stanovanjska zadruga se lahko ustanovi pod pogoji, ki jih določa ta zakon, za gradnjo individualnih stanovanjskih hiš in drugih vrst stanovanjskih hiš, torej tudi za gradnjo in gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v blokovni gradnji. Ustanovitev zadruge ni vezana na določeno območje ali lokacijo, niti ne na določeno organizacijo združenega dela, temeljno organizacijo združenega dela ali delovno skupnost. Njena ustanovitev je vezana le na zagotavljanje in usklajevanje stanovanjske politike v okviru občine in stanovanjske skupnosti (111. člen tega zakona).

104. člen

Ta člen določa namen ustanovitve in povezovanja delovnih ljudi in občanov v njej.

V skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi zadruge in drugimi njenimi samoupravnimi splošnimi akti lahko zadruga ustanovi tudi svoje samoupravne enote. Tako lahko n. pr. ustanovi enoto za individualno gradnjo na določenem kompleksu, enoto za združno blokovno gradnjo, enoto za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v lasti zadružnikov. Tudi pri tem velja načelo, da enote niso nujno vezane na določeno območje.

105. člen

V skladu s samoupravnim sporazumom o njeni ustanovitvi, njenim statutom in tem zakonom zadruga skrbi za vse oblike zadovoljevanja stanovanjskih potreb njenih članov:

- za gradnjo skrbi na ta način, da jo organizira, da preko občine oziroma stavbne zemljiške skupnosti pridobiva ustrezna zemljišča v svoje upravljanje, se dogo-

varja z izvajalci gradnje stanovanj in komunalnih objektov in naprav in drugo;

- stanovanja in stanovanjske hiše pridobiva zadruga na ta način, da jih v imenu in za račun članov zadruge kupuje, sklepa aranžmaje z izvajalci stanovanjske gradnje za nakup stanovanj in stanovanjskih hiš;

- skrbi za prenovu stanovanj in stanovanjskih hiš svojih članov s tem, da na organiziran način pridobiva in ureja investicijsko tehnično dokumentacijo, se dogovarja z izvajalci prenove in drugimi zainteresiranimi organizacijami, skupnostmi in drugimi pravnimi osebami;

- da za svoje člane organizira gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi objekti in se v ta namen dogovarja z izvajalci vzdrževalnih del ter na organiziran način pristopa k gospodarjenju s temi objekti.

Izhajajoč iz načela, da je zadruga del samoupravnega sistema stanovanjskega gospodarstva in je tako povezana zlasti s stanovanjsko skupnostjo, se je dolžna pri uresničevanju svojih nalog povezovati tudi z drugimi samoupravnimi skupnostmi in organizacijami združenega dela, ki delujejo pri gospodarjenju in graditvi stanovanj.

106. člen

Stanovanjska zadruga je bila že po prejšnjem zakonu o stanovanjskih zadrugah pravna oseba (4. člen zakona o stanovanjskih zadrugah – Uradni list SRS, št. 37/74). Da je zadruga pravna oseba pomeni, da je lahko stranka v postopku, da je lahko v pravi tožnik, toženec, stranski intervenient, v izvršilnem postopku pa zahtevajoči upnik in zavezanec.

Kot pravna oseba posluje zadruga s tretjimi osebami v svojem imenu in za svoj račun tedaj, ko je za tako poslovanje pooblaščen na podlagi samoupravnega sporazuma, statuta in drugih samoupravnih splošnih aktov. Enako načelo seveda velja tudi v primeru, ko posluje s tretjimi osebami v svojem imenu in za račun svojih članov.

107. člen

V primeru poslovanja zadruge ne gre za uresničevanje določbe 16. člena zakona o združenem delu kjer delavci svobodno združujejo dela in sredstva družbene reprodukcije zato, da bi mogli uresničevati svoje skupne interese pri delu in pridobivanju dohodka. Osnovni namen združevanja delavcev in občanov v zadruzi je reševanje stanovanjskih vprašanj, ne pa ustvarjanje in pridobivanje dohodka s poslovanjem zadruge.

108. člen

V obsegu svojega poslovanja, ki je določeno s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi zadruge in njenim statutom, prevzema zadruga tudi določene obveznosti, za katere pa odgovarjajo njeni člani, vendar v mejah jamstva v skladu z navedenimi samoupravnimi akti.

109. člen

Tudi ta določba je bila vsebinsko opredeljena že v prejšnjem zakonu o stanovanjskih zadrugah. V razpravah so bili dani nekateri predlogi, da bi zmanjšali minimalno potrebno število občanov za ustanovitev zadruge, vendar je taka razmišljanja ovrgla že dosedanja praksa. Določba, da zadrugo lahko ustanovi najmanj trideset delovnih ljudi in občanov pomeni, da je vsak član interesent za gradnjo stanovanja oziroma stanovanjske hiše. To pa ne pomeni, da bi lahko nekaj številnih gospodinjstev ustanovilo zadrugo s tem, da bi

bili vsi člani teh gospodinjstev tudi člani zadruga. Praktično torej pomeni, da en član zadruga predstavlja ineresenta za gradnjo ene stanovanjske hiše oziroma stanovanja. Za začetek in delovanje zadruga in njenih organov so potrebna sredstva, ki se natančneje opredelijo v samoupravnem sporazumu o ustanovitvi zadruga.

110. člen

Iniciator za ustanavljanje zadruga naj bi bila stanovanjska skupnost, ki ima glede na svoje pristojnosti in naloge tudi ustrezne strokovne službe oziroma delovno skupnost, da lahko opravi vsa tista opravila, ki so potrebna za ustanovitev zadruga. Tako naj bi se v okviru teh služb pripravila gradiva za ustanovno skupščino, pripravil osnutek samoupravnega sporazuma o ustanovitvi zadruga in druga administrativno tehnična opravila v zvezi z njeno ustanovitvijo. Stroški v zvezi s temi opravili se lahko pozneje pokrijejo iz denarnih deležev članov zadruga.

111. člen

Zakon določa, da je temeljni ustanovitveni akt zadruga samoupravni sporazum o ustanovitvi zadruga. Zakon tudi postavlja pogoje, ki določa kdaj se lahko šteje, da je zadruga ustanovljena. Glede na to, da je pravna veljavnost delovanja in poslovanja zadruga odvisna od potrditve samoupravnega sporazuma o ustanovitvi zadruga izvršnega sveta skupščine občine in predhodnem soglasju stanovanjske skupnosti, je s tem podana nujnost povezovanja ustanavljanja in delovanja zadruga s stanovanjsko skupnostjo. Tudi v primeru, ko ne bi prišla iniciativa za ustanovitev zadruga iz stanovanjske skupnosti so delavci in občani zainteresirani za ustanovitev zadruga že zaradi potrebnega soglasja stanovanjske skupnosti vezani na njeno sodelovanje pri ustanovitvi. To je smotrno tudi zaradi neposrednega in takojšnjega vključevanja zadruga v okvir družbenousmerjene stanovanjske gradnje.

112. člen

Za razliko od določb prejšnjega zakona o stanovanjskih zadrugah, po katerih se je stanovanjska zadruga ustanovila s pogodbo, določa samoupravni sporazum o ustanovitvi zadruga njeno dejavnost nekoliko širše. Določena je povezanost zadruga s stanovanjsko skupnostjo in komunalno oziroma stavbnozemljiško skupnostjo preko delegiranja in odpoklica delegatov v zborih uporabnikov ter skupščin in druge pomembne zadeve, ki jih mora samoupravni sporazum o ustanovitvi zadruga vsebovati. Zlasti so pomembne določbe, ki se nanašajo na zagotavljanje sredstev za pridobitev zemljišč, urejanje zemljišč, nakup, prenovo in gospodarjenje, s stanovanji in stanovanjskimi hišami v okviru zadruga.

113. člen

Drugi najpomembnejši akt zadruga je njen statut, ki mora biti v skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi zadruga in določbami tega zakona. Za razliko od samoupravnega sporazuma o ustanovitvi zadruga potrjuje statut zadruga le izvršni svet občine, na katerem območju ima zadruga svoj sedež. Določba tega člena le okvirno opredeljuje vsebino statuta zadruga, vse drugo je seveda prepuščeno specifičnostim zadruga glede na namen njene ustanovitve, obseg delovanja in samoupravne organiziranosti ter samoupravni volji in potrebam članov zadruga, da v njem določijo temeljna vprašanja organiziranosti in poslovanja zadruga.

114. člen

Dejavnost zadruga kot je določeno v tem členu izhaja iz osnovnega namena ustanavljanja zadruga in njihovega vklapljanja v sistem družbeno usmerjene stanovanjske gradnje in v celotno stanovanjsko gospodarstvo. Po 7. členu tega zakona je tudi dejavnost stanovanjske zadruga dejavnost posebnega družbenega pomena. Za razliko od dosedanje zakonske ureditve, ki je določala poslovni predmet zadruga določa ta zakon kaj je lahko dejavnost zadruga. Vsebinsko sta ostali določbi prve in druge alineje starega zakona o zadrugah nespremenjene. Pomembna je določba tretje alineje, ki določa, da je temeljni namen in predmet dejavnosti zadruga organiziranje graditve stanovanj in stanovanjskih hiš. To pomeni, da zadruga lahko preko svoje delovne skupnosti ali s pogodbo preko usposobljenih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti organizirano skrbi za celotno pripravo urbanistične izvedbene dokumentacije za potrebe zadržne gradnje, skrbi za pridobivanje stavbnih zemljišč in organizira graditev stanovanj in stanovanjskih hiš za člane zadruga. Glede na to, da se zadruga organizira in ustanovi kot specifična samoupravna organizacija trajnega značaja lahko opravlja tudi dejavnosti v zvezi z organizacijo vzdrževanja in prenove stanovanj in stanovanjskih hiš. Zadrugi je omogočeno, da v okviru svoje dejavnosti opravlja tudi, naloge in opravila v zvezi z organizacijo spremljajočih objektov v stanovanjskih naseljih, ki se gradijo v okviru zadržne gradnje. V zvezi z organizacijo gradnje in prenove stanovanj, stanovanjskih hiš in spremljajočih objektov opravlja zadruga tudi investitorska dela za te objekte, opravlja tehnični in finančni nadzor in druge naloge in opravila v zvezi z izvajanjem plana stanovanjske zadruga. Pomembna je tudi osma alinea, ki daje zadrugi pravico, da organizira nakup gradbenega in drugega materiala ter stavbnih elementov za graditev, prenovo ali vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš za svoje člane. Zadruga torej nastopa kot orgaizator graditve in prenove, kot izvajalec investitorskih nalog in opravil za svoje člane ne more pa nastopati kot izvajalec investicije oziroma kot izvajalec gradbenih, obrtniških ali instalacijskih oziroma drugih tem podobnih del v zvezi s pripravo in komunalnim urejanjem zemljišč. Iz tega sledi, da za opravljanje nalog in opravil v okviru dejavnosti zadruga ni potrebe in obveze, da bi zadruga imela tudi izvajalski obrat za izvajanje investicijskih del.

V zadnjem odstavku tega člena je dano zadrugi možnost, da lahko za opravljanje vseh navedenih dejavnosti sklepa pogodbe z usposobljenimi orgaizacijami združenega dela in delovnimi skupnostmi lahko pa poveri zlasti opravljanje gradbeno obrtniških del tudi delovnim ljudem, ki samostojno z osebnim delom opravljajo dejavnost s sredstvi v lasti občanov. Tako kot pri stanovanjski skupnosti velja tudi za zadrugo, da ne more zaupati ali poveriti opravljanja investitorskih del in izvajalskih del isti organizaciji. To pomeni, da ne more ista organizacija graditi ali prenavljati objektov ali stanovanj ter istočasno opravljati za zadrugo tudi finančni in tehnični nadzor nad temi objekti.

115. člen

Z vključevanjem stanovanjske zadruga v samoupravni sistem stanovanjskega gospodarstva je zadrugi dana tudi pravica in dolžnost, da se vključuje v družbeni sistem planiranja kot udeleženec v planiranju na področju stanovanjskega gospodarstva v okviru stanovanjske skupnosti. V ta namen sprejema stanovanjska zadruga dva temeljna planska dokumenta: samou-

pravni sporazum o temeljnih plana stanovanjske skupnosti in plan zadruga. Ta dva akta morata biti medsebojno usklajena.

116. člen

Plan stanovanjske zadruga vsebuje nekatere elemente, ki so v neposredni odvisnosti od elementov za samoupravni sporazum o temeljnih plana stanovanjske skupnosti saj v nekaterih pogledih pomenijo razdelavo določb planskih aktov stanovanjske skupnosti. Med te spada zlasti obseg graditve, prostorske rešitve in potrebno zemljišče, dinamika gradnje, organiziranost in zagotavljanje izvajalskih zmogljivosti za graditev in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš. Tudi nekatere naloge v zvezi z oblikovanjem cen graditve in vzdrževanja so vezana na družbeno dogovarjanja in sporazumevanje ter ustrezne metodologije, ki jih uporablja stanovanjska skupnost.

117. člen

V tem členu so določbe o članstvu v zadrugi. Pomembno je določbe, po kateri je posamezni občan lahko član le ene zadruga. Podrobni poji glede včlanjevanja v zadrugo se določijo s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi zadruga. Prva pritožbena instanca glede sprejemanja v članstvo zadruga je njen najvišji organ to je skupščina zadruga. V primeru zavrnitve na skupščini zadruga glede sprejema v članstvo zadruga ima občan pravico vložiti zahteve, da o tem odloča posebno sodišče združenega dela. V skladu s določbo 145. člena tega zakona pa rešujejo postopke v zvezi s spori s tega področja redna sodišča, dokler ne bodo ustanovljena posebna sodišča združenega dela.

118. člen

Za prenehanje članstva v zadrugi so pomembni trije razlogi: izključitev, smrt člana in prenehanje zadruga. Odpovedni rok in pogoje za izključitev iz članstva zadruga pa se določijo s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi zadruga. Tako kot o sprejemu odloča v skladu s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi zadruga pristojni organ zadruga. V primeru spora odloča o tem skupščina zadruga oziroma posebno sodišče združenega dela.

119. člen

Najvišji samoupravni organ zadruga je njena skupščina, ki jo sestavljajo njeni člani oziroma delegati v primeru, da ima zadruga več kot 100 članov, če je tako določeno v samoupravnem sporazumu o ustanovitvi stanovanjske zadruga oziroma v njenem statutu. Določba tega člena se uporablja tudi v primeru enot stanovanjske zadruga, kar je potrebno določiti v samoupravnem sporazumu oziroma v drugih ustreznih samoupravnih splošnih aktih zadruga ali enote.

120. člen

Republiška skupščina je že v stališčih, sklepih in priporočilih za nadaljnji razvoj samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. 35/79) sprejela stališče, da morajo biti delegati stanovanjske zadruga zastopani v stanovanjski skupnosti. Zakon je v tem členu še podrobneje razdelal to obvezo in jo razširil tudi na druge interesne skupnosti, ki sodelujejo pri družbeno usmerjeni stanovanjski gradnji. Zaradi smotrnosti je seveda primernejše, da skupščina zadruga voli skupno delegacijo za več skupnosti oziroma enote teh skupnosti, ki so udeležene pri stanovanjski gradnji. Glede na določbo 114. člena, ki daje zadrugi možnost,

da organizira in pospešuje različne oblike stanovanjskega varčevanja in pridobivanja kreditov za člane zadruga je potrebno tudi, da zadruga preko svojih delegatov sodeluje tudi v zborih varčevalcev temeljnih bank oziroma njihovih posebnih poslovnih enotah.

121. člen

Za opravljanje nalog in opravil v okviru svoje dejavnosti mora imeti zadruga tudi svojo materialno osnovo, ki je lahko sestavljena iz različnih sredstev. Med najpomembnejše vsekakor spadajo sredstva članov zadruga v obliki denarnih deležev, ki so potrebna za ustanovitev in delovanje zadruga. V zadrugi se na podlagi določb samoupravnega sporazuma o njeni ustanovitvi in statuta opredelijo tudi pogoji in način združevanja lastnih sredstev članov zadruga za graditev, nakup ali prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš. Zadruga lahko v sodelovanju s stanovanjsko skupnostjo oziroma sama združuje namenska sredstva v temeljni banki oziroma posebni poslovni enoti za pridobitev kreditov na privarčevana sredstva njenih članov. V materialno osnovo zadruga se štejejo tudi stavbna zemljišča, ki jih je zadruga sama pridobila ali na njih pridobila pravico uporabe. Za potrebe združne stanovanjske gradnje lahko temeljne banke oziroma posebne poslovne enote v skladu s politiko v občini usmerjajo del splošnih hranilnih vlog, ki se uporabljajo za kreditiranje graditve stanovanj in komunalno opremljanje zemljišč. Med materialno osnovo zadruga se lahko štejejo tudi druga sredstva, ki jih zadruga pridobi v skladu s svojimi samoupravnimi splošnimi akti.

122. člen

Z namenom, da se racionalno gospodari z namenjskimi stanovanjskimi sredstvi svojih članov je zadruga dolžna voditi ta sredstva na posebnem računu zadruga. Sredstva se v zadrugi združujejo na podlagi določb samoupravnega sporazuma o ustanovitvi zadruga. S tem sporazumom se določi tudi način uporabe in gospodarjenja s temi sredstvi, kakor tudi pogoji in način upravljanja tako v zadrugi kot tudi v banki, ki opravlja za zadrugo naloge in opravila na podlagi pogodbe oziroma posebnega samoupravnega sporazuma.

V drugem odstavku je urejen pravni status v zadrugi združenih sredstev. Iz te določbe tudi izhaja obveza, da se združena sredstva vodijo po posameznih članih zadruga in se jim tudi v določenih primerih in v ustreznih oblikah vračajo.

123. člen

Poleg sredstev članov zadruga, ki jih združujejo v obliki denarnih deležev lahko člani zadruga opravljajo tudi določeno delo ali pa prispevajo stavbno zemljišče, gradbeni in drugi material za stanovanjsko gradnjo kar se šteje v vlogo člana zadruga. Tak način stimulira hitrejše reševanje stanovanjskih vprašanj članov zadruga na podlagi večje lastne udeležbe tako v sredstvih kot v delu.

124. člen

Ta člen določa način urejanja razmerij med zadrugo in njenimi člani na podlagi pisмене pogodbe. Pomembna je določba drugega odstavka, ki omejuje razširjanje pravic članov zadruga določenih v samoupravnem sporazumu o ustanovitvi zadruga oziroma v njenem statutu. Samoupravni sporazum in statut zadruga sta tista temeljna akta, ki opredeljujeta pravice članov zadruga in jih je možno spreminjati in dopolnjevati le na način, po katerem sta bila sprejeta.

125. člen

Dva osnovna pogoja morata biti izpolnjena za veljavnost pogodbe. Pogodba mora biti sklenjena v pisni obliki ter mora biti v skladu s samoupravnim sporazumom in statutom zadruge. Sklenjene pogodbe med zadrugo in njenimi člani so po svojem značaju dolgoročne. Računamo lahko, da bo v času trajanja pogodbenega razmerja prihajalo do sprememb tako sporazuma kot tudi statuta. Določbe tega člena torej urejajo razmerja, ki nastanajo ob eventualni spremembi sporazuma oziroma statuta. Pomembno je, da veljajo določbe pogodbe, ki je bila sklenjena skladno s sporazumom in statutom tudi v primeru, če se ta dva akta pozneje spremenita ali dopolnita.

126. člen

Ta določba ureja varstvo pravic zadruge in omogoča tudi predčasen izstop člana, ki je že pridobil lastninsko pravico na stanovanju in stanovanjski hiši iz zadruge in pogoje za prenos svoje pravice in obveznosti na drugega občana, če ta seveda izpolnjuje pogoje za sprejem v članstvo zadruge. Preden se tak prenos izvede morajo biti poravnane vse obveznosti oziroma izpolnjene obveznosti v skladu s pogodbo, ki jo ima član sklenjeno z zadrugo. Pri tem je treba opozoriti, da tudi v takem primeru ne more biti občan član dveh zadrug (117. člen zakona).

127. člen

Ta člen se nanaša na primer, ko član zadruge še ni pridobil lastninske pravice na stanovanju oziroma stanovanjski hiši in želi izstopiti iz članstva zadruge. Tudi v tem primeru lahko izstopi, vendar mora predhodno prenesti vse pravice in obveznosti, ki izhajajo iz pogodbenega razmerja na drugega občana, ki želi postati član zadruge. Tak prenos je tudi možen v primeru smrti člana zadruge ali izključitvi. V vseh teh primerih mora občan, oziroma dedič izpolnjevati pogoje za sprejem v zadrugo in prevzeti pravice in obveznosti prejšnjega člana zadruge določene s pogodbo.

128. člen

Za prenehanje delovanja zadruge prihajata v upoštevanje dva primera. Ker je zadruga trajna oblika združevanja občanov za organiziran način reševanja stanovanjskih problemov je bilo nujno postaviti tudi daljši rok za prenehanje zadruge. Ko ni več interesa med člani zadruge za njen nadaljnji obstoj in tudi ni potrebe, da bi v okviru zadruge gospodarili s stanovanji in stanovanjskimi hišami sprejme skupščina sklep, da zadruga preneha delovati, vendar šele v roku dveh let po sprejemu sklepa. V tem roku je seveda potrebno urediti vse pravno premoženjske zadeve in pogodbene obveznosti članov zadruge oziroma njihovih dedičev.

Drugi razlog za prenehanje zadruge je zmanjšanje števila članov zadruge pod dvajset članov. V 109. členu je postavljen pogoj, pod katerim lahko zadruga ustanovi najmanj trideset delovnih ljudi in občanov. To število se v času delovanja zadruge lahko spreminja. V razpravah je prevladovalo prepričanje, in taka je tudi določba tega člena, da zato ne kaže vztrajati na v 109. členu določenem minimumu članstva temveč, da zadruga lahko deluje tudi, če ima do dvajset članov.

129. člen

V obeh primerih prenehanja delovanja zadruge prevzamejo vso odgovornost za odplačilo posojil in drugih obveznosti zadruge člani zadruge ob njenem prenehanju.

nju tudi po dvoletnem času od sklepa o prenehanju zadruge.

130. člen

V samoupravnem sporazumu o ustanovitvi zadruge morajo biti po določbah tega člena opredeljeni tudi postopki in način razdelitve premoženja zadruge za primer ko ta neha veljati po sklepu skupščine zadruge in za primer, ko ta preneha zaradi zmanjšanja števila članov zadruge pod dvajset članov. Premoženje, ki je oblikovano iz sredstev članov zadruge se razdeli članom v skladu in na način kot to določa samoupravni sporazum razen premoženja, ki je pridobljeno z družbenimi sredstvi (bančni krediti, krediti interesnih skupnosti, zemljišče v družbeni lastnini in na tej podlagi pridobljene nepremičnine). To premoženje se prenese v upravljanje stanovanjski skupnosti, kjer je sedež zadruge.

131. člen

Člani zadruge po svojih samoupravnih organih v skladu s tem zakonom in drugimi predpisi povsem samostojno opravljajo svoje naloge ter uresničujejo svoje pravice in dolžnosti. Občinski upravni organ pristojen za stanovanjske zadeve ima le pravico, da nadzoruje zakonitost dela zadruge in njenih samoupravnih organov in da podvzema ustrezne z zakonom določene ukrepe v primeru nepravilnosti pri delovanju in poslovanju zadruge.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

132. člen

Dosedanji zakon o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Uradni list SRS, št. 5/72, 54/72, 54/72, 24/73, 15/76 in 13/77) je v 14., 18. in 19. členu določal način združevanja sredstev za graditev domov in stanovanj, ki se trajno uporabljajo za potrebe upoko-jencev in za rekonstrukcijo takih domov in stanovanj. Višina sredstev za te namene pa se je oblikovala po predpisih, ki urejajo pokojninsko in invalidsko zavarovanje. Tak način zagotavljanja sredstev je obdržen še do leta 1985 z nekaterimi spremembami in dopolnitvami glede distribucije in odločanja o teh sredstvih.

133. člen

Solidarnostna vprašanja na področju stanovanjske graditve in uporabe stanovanj je doslej urejal zakon o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 5/72, 15/76 in 13/77), ki je določil, da daje družbena skupnost, zaradi zagotovitve socialne varnosti občanov ob urejanju ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu družbeno pomoč občanom z nižjimi dohodki, starim ljudem in mladim družinam. S spremembami in dopolnitvami zakona o družbeni pomoči je bil namen uporabe sredstev družbene pomoči še razširjen. Nov zakon v 37. členu zožuje možnosti glede uporabe sredstev za solidarnost, ter je zato potrebno v prehodnih določbah določiti namen uporabe sredstev, ki so se združevale na posebnem računu sredstev solidarnosti. To je bilo potrebno zlasti zaradi tega, ker je bil del teh sredstev že vnaprej razporejen za posamezne namene kot so jih določali odloki in samoupravni splošni akti stanovanjskih skupnosti.

Glede anuitet od danih posojil iz sredstev družbene pomoči pa je zakon določil, da se tudi te v naprej uporabljajo za solidarnost na stanovanjskem področju, torej za reševanje stanovanjskih vprašanj in za delno nadomeščanje stanarin upravičencev v skladu z zakonom in samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti. Glede na vprašanja, ki so se pojavljala ob prodaji stanovanj zgrajenih iz sredstev

družbene pomoči, in ki bodo nastajala še naprej ob prodaji stanovanj zgrajenih iz sredstev solidarnosti po tem zakonu, je zakon določil, da se tako pridobljena sredstva vračajo v sklad teh sredstev pri stanovanjski skupnosti in uporabljajo za solidarnostno gradnjo stanovanj.

134. člen

Določba tega člena omogoča in usmerja anuitete združenih sredstev ter na dan uveljavitve tega zakona neporabljena sredstva, ki so jih organizacije združenega dela združevale pri poslovni banki kot vezana sredstva za kreditiranje stanovanjske graditve na podlagi 13. člena zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Uradni list SRS, št. 5/72, 54/72, 24/73, 15/76 in 13/77). Ta sredstva in anuitete iz teh sredstev se uporabljajo za vzajemno reševanje stanovanjskih vprašanj na način in pod pogoji, ki so določeni v samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti. Nekatere usmeritve glede oblikovanja, zagotavljanja in namena uporabe sredstev za vzajemnost so oblikovane tudi v družbenem dogovoru o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji.

135. člen

Dejstvo, da ob sprejemanju tega zakona niso bila razščiščena nekatera vprašanja financiranja komunalnega opremljanja zemljišč za potrebe družbenousmerjene stanovanjske gradnje, je pogojevalo določbo, po kateri se v letu 1981 tako kot v preteklih letih del stanovanjskih sredstev vendar največ v višini do 20% namenja za financiranje omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega in sekundarnega pomena, ki služijo individualni rabi. Da bi se ta sredstva lahko namenila na navedene namene morata biti izpolnjena dva pogoja. Prvi pogoj je, da je višina (%) sredstev iz dohodka in čistega dohodka za stanovanjsko graditev sprejet v samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti, drugi pogoj pa je sprejem posebnega samoupravnega sporazuma med stanovanjsko skupnostjo in komunalno oziroma stavbno zemljiško skupnostjo. Iz te določbe je tudi razvidno, da se tako oblikovana sredstva uporabljajo le v okviru in za potrebe družbenousmerjene stanovanjske gradnje.

136. člen

V prehodnem obdobju, ta je do 31. decembra 1985 se bodo lahko uporabljala sredstva solidarnosti tudi za reševanje stanovanjskih vprašanj učencev in študentov. Višina sredstev, ki se določa za ta namen, se določi v samoupravnem sporazumu o temeljih plana stanovanjske skupnosti. Taka določba je vnešena tudi v samoupravni sporazum o temeljih plana Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije.

137. člen

V 99. členu tega zakona je določena minimalna stopnja amortizacije, ki mora znašati najmanj 1% revalorizirane vrednosti stanovanja in stanovanjske hiše. Ob upoštevanju postopnega prehoda na ekonomske stanarine je predviden postopen prehod na 1% amortizacijo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini do 31. decembra 1984. Glede na dosedanje poviševanje stanarin in revalorizacijo vrednosti stanovanj bodo nižje stopnje amortizacije določale stanovanjske skupnosti v soglasju z občinsko skupščino ob upoštevanju posebnega položaja in stanja sklada hiš in stanovanj v družbeni lastnini v posamezni občini.

138. člen

Zakon je v 18. členu določil nekatere pomembnejše, za stanovanjsko gospodarstvo specifične elemente za samoupravne sporazume o temeljih plana stanovanjske skupnosti. Zaradi enotnosti metodološkega pristopa k pripravi in usklajevanju samoupravnih sporazumov pa je v skladu s 165. členom zakona o sistemu družbenega planiranja in družbenem planu SR Slovenije, Zvezi stanovanjskih skupnosti Slovenije zadolženo, da sprejme podrobnejšo metodologijo za oblikovanje elementov za samoupravne sporazume stanovanjskih skupnosti.

139. člen

Stanovanjske skupnosti in Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije ne prenehajo s svojim delovanjem z dnem, ko začne veljati zakon, temveč nadaljujejo s svojim delom. Dolžne pa so v roku enega leta po uveljavitvi tega zakona uskladiti svojo samoupravno organiziranost in delovanje z določbami tega zakona, zlasti z določbami III. poglavja samoupravna organiziranost stanovanjskega gospodarstva.

140. člen

Organizacije združenega dela, delovne skupnosti in delovne skupnosti stanovanjskih skupnosti, ki pretežno opravljajo naloge v zvezi z vzdrževanjem, prenovo in nadomeščanjem stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini in kot take opravljajo dejavnost posebnega družbenega pomena (7. člena zakona) morajo uskladiti svoje samoupravne splošne akte z določbami tega zakona, do v tem času določenega roka. Do uskladitve po določbah tega zakona opravljajo naloge in opravila po določbah obstoječih predpisov odnosno na način kot so to doslej opravljale.

141. člen

Organizacije združenega dela, ki so doslej nastopale kot izvajalec stanovanjske gradnje ali kot investitor družbeno usmerjene stanovanjske gradnje in namenjajo še naprej opravljati to delo in opravila (11. člen zakona o stanovanjskem gospodarstvu), morajo svoje poslovanje uskladiti s tem zakonom v roku enega leta.

Stanovanjska gradnja se predvsem na večjih kompleksih odvija v daljših časovnih razdobjih, običajno se tudi investicijsko tehnična dokumentacija pridobi za celotne komplekse, prav tako tudi gradbeno dovoljenje, zato je v drugem odstavku tega člena predvideno, da izvajalci gradijo stanovanjske objekte, za katere so si že pridobili gradbeno dovoljenje do uveljavitve tega zakona po dosedanjih predpisih. Po zaključku teh del oziroma po preteku veljavnosti pridobljenih dovoljenj pa morajo svoje poslovanje uskladiti z določbami tega zakona, če nameravajo nastopati kot izvajalci oziroma investitorji družbeno usmerjene stanovanjske gradnje.

142. člen

Kot za stanovanjske skupnosti in Zvezo velja tudi za stanovanjske zadruge, da morajo v navedenem roku uskladiti svojo organiziranost in poslovanje z določbami tega zakona.

143. člen

Doslej je bilo financiranje raziskovalnega dela v stanovanjskem in komunalnem gospodarstvu urejeno z zakonom o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 5/72) in sicer tako, da so se sredstva za te namene oblikovala iz sredstev solidarnosti. Da bi zagotovili kontinuiteto raziskovalnega dela na tem področju, je v tem členu določeno, da se v obdobju

1981–1985 financira iz sredstev anuitet odpravljenega republiškega stanovanjskega sklada. V ta namen sprejmeta Zveza stanovanjskih in Zveza komunalnih skupnosti Slovenije skupni program raziskav in študij.

144. člen

Da bi uveljavili temeljno načelo, po katerem s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini gospodarijo stanovalci v skupnosti stanovalcev v skladu s pravicami in obveznostmi (12. člen) in da bi uresničili določbo 40. člena, je stanovanjska skupnost dolžna v roku enega leta po uveljavitvi tega zakona prenesti stanovanje in stanovanjske hiše, s katerimi gospodari v gospodarjenje skupnostim stanovalcev.

145. člen

Doslej je bilo reševanje sporov s področja stanovanjskega gospodarstva poverjeno poravnalnim svetom in rednim sodiščem.

Z določbo prvega odstavka tega člena se nalaga stanovanjskim skupnostim, da ustanovijo za reševanje sporov iz razmerij, ki jih ureja ta zakon in drugi zakoni s

stanovanjskega področja, posebna sodišča združenega dela. Glede na to, da je dan dolg rok za ustanovitve teh sodišč in da bo potrebno tudi v tem času reševati posamezne spore iz teh razmerij, je v drugem odstavku določen način glede zaključevanja postopkov, začetih v času do ustanovitve posebnih sodišč združenega dela.

146. člen

Doslej je urejalo stanovanjsko gospodarstvo osem zakonov s tem, da se delno ali v celoti nanaša na stanovanjsko gospodarstvo še več drugih zakonov (zakon o stanovanjskih razmerjih, zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, zakon o pravicah na delih stavb, zakon o prodaji stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini), vendar z uveljavitvijo tega zakona prenehajo veljati le v tem času navedeni zakoni, drugi zakoni, ki obravnavajo stanovanjsko gospodarstvo, ostanejo še vedno v veljavi.

147. člen

Zakon je začel veljati 27. januarja 1981.

BELEŽKE:

sklenejo

Republiška konferenca SZDL Slovenije, Republiški svet zveze sindikatov Slovenije, Republiška konferenca zveze socialistične mladine Slovenije, Izvršni svet Skupščine SR Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, Medobčinske gospodarske zbornice, Splošno združenje komunalnega in stanovanjskega gospodarstva Slovenije, Splošno združenje gradbeništva in industrije gradbenega materiala Slovenije, Splošno

združenje drobnega gospodarstva Slovenije, Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije, Zveza komunalnih skupnosti Slovenije, Skupnost socialnega varstva Slovenije, Skupnost pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SR Sloveniji, Skupnost socialnega skrbstva Slovenije, Skupščine občin v SR Sloveniji, Skupščina mesta Ljubljane in skupščina obalne skupnosti, občinske skupnosti socialnega varstva, občinske skupnosti socialnega skrbstva, občinske samoupravne stanovanjske skupnosti ter samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana, občinske samoupravne komunalne skupnosti, občinske stavbno-zemljiške skupnosti, temeljne banke v SR Sloveniji

Družbeni dogovor o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Z družbenim dogovorom o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: družbeni dogovor) se udeleženci zavezujejo uveljaviti načela zakona o stanovanjskem gospodarstvu, pri čemer bodo v okviru svojih pristojnosti dalovati tako, da se bodo ta načela dosledno uveljavljala v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij in drugih samoupravnih organizacij in skupnosti zlasti pri:

- oblikovanju in zagotavljanju sredstev;
- vzajemnosti pri reševanju stanovanjskih vprašanj;
- solidarnosti pri reševanju stanovanjskih vprašanj;
- porabi sredstev, namenjenih za stanovanjsko gradnjo;
- lastni udeležbi pri pridobitvi družbenega stanovanja;
- osnovah in merilih za dodeljevanje družbenih stanovanj in stanovanjskih posojil iz stanovanjskih sredstev;
- osnovah in merilih za dodeljevanje solidarnostnih stanovanj;
- osnovah in merilih za delno nadomeščanje stanarin;
- nadomeščanju in prenovi družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš;
- zamenjavi stanovanj;
- uveljavljanju nalog splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite na področju stanovanjskega gospodarstva;
- organiziranju temeljnih stanovanjsko-komunalnih bank oziroma poslovnih enot za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva v temeljnih bankah;
- financiranju izgradnje stanovanjskih naselij in investitorstvu stanovanjske gradnje.

Udeleženci se zavezujejo uveljaviti načela, opredeljena s tem družbenim dogovorom, tudi pri nadaljnjem zagotavljanju in usklajevanju samoupravnega urejanja družbenoekonomskih odnosov na področju komunalnega in stavbno-zemljiškega gospodarstva, za uresničevanje skupnih nalog, potrebe in interesov na področju družbeno usmerjenega stanovanjskega gradnje.

II. OBLIKOVANJE IN ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV

2. člen

Udeleženci se zavezujejo, da se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih oblikovali za stanovanjsko gradnjo sredstva iz čistega dohodka v taki višini, da bo zadovoljen s plani predviden obseg reševanja stanovanjskih potreb njihovih delavcev in upokojujencev ter z družbenim planom občine opredeljena gradnja stanovanj.

Udeleženci se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela, v delovnih organizacijah, v sestavljenih organizacijah združenega dela in v delovnih skupnostih zagotavljali po načelih vzajemnosti tudi reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev tistih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, ki začasno ne morejo oblikovati za stanovanjsko gradnjo dovolj sredstev iz čistega dohodka.

Udeleženci se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela, delovnih organizacijah, sestavljenih organizacijah združenega dela in v delovnih skupnostih združevali v stanovanjski skupnosti po načelih vzajemnosti in solidarnosti sredstva iz čistega dohodka in dohodka, namenjena za stanovanjsko gradnjo ter tudi sredstva čistega dohodka za stanovanjsko graditve, namenjena za reševanje stanovanjskih vprašanj njihovih delavcev, pri tem pa naj bi se sredstva vzajemnosti združevala v stanovanjski skupnosti za dobo največ do 20 let.

3. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih v svojih samoupravnih splošnih aktih določili način in obseg akontiranja sredstev za stanovanjsko gradnjo iz čistega dohodka, ki jih med letom izločajo v sklad skupne porabe ter za potrebe vzajemnosti v stanovanjski skupnosti v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

4. člen

Skupnost pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SR Sloveniji bo v obdobju 1981–1985 združevala sredstva po dosedanjih predpisih in jih namenjala za gradnjo stanovanj in domov za upokoјence, pri čemer se bo dogovarjala s stanovanjskimi skupnostmi za učinkovito porabo sredstev in za reševanje stanovanjskih vprašanj upokoјencev in invalidov.

5. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo stanovanjske skupnosti sklepale posebne samoupravne sporazume, s katerimi bodo urejale združevanje sredstev za tiste delavce, ki se dnevno vozijo na delo iz drugih občin, z območja katerih so udeleženke teh sporazumov.

III. VZAJEMNOST IN SOLIDARNOST PRI REŠEVANJU STANOVANJSKIH VPRAŠANJ

6. člen

Stanovanjske skupnosti bodo v samoupravnih sporazumih o temeljih plana stanovanjske skupnosti, planih in svojih samoupravnih splošnih aktih določile podrobnejše pogoje in merila za pridobivanje posojil iz združenih sredstev vzajemnosti, do katerih so upravičene temeljne organizacije združenega dela, delovne skupnosti, delavci ter upokoјenci.

Stanovanjske skupnosti bodo pri kreditiranju stanovanjske gradnje iz sredstev vzajemnosti uveljavile ugodnejše pogoje za kreditiranje etažne in zadružne etažne stanovanjske gradnje v odnosu na gradnjo stanovanjskih hiš, v zasebni lasti, razen na območjih, kjer je planirana predvsem gradnja stanovanjskih hiš v zasebni lasti.

Stanovanjske skupnosti bodo pri kreditiranju stanovanjske gradnje uveljavile tudi načelo, da so do posojil iz združenih sredstev vzajemnosti upravičene temeljne organizacije združenega dela in delovne skupnosti, ki začasno ne morejo zagotoviti dovolj čistega dohodka, da bi v skladu skupne porabe oblikovale sredstva za reševanje stanovanjskih potreb, opredeljenih s planom in usklajenih s planom stanovanjske skupnosti.

7. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih določili v svojih samoupravnih splošnih aktih obveznost namenskega varčevanja delavcev za pridobitev posojil iz sredstev vzajemnosti ter vzpodbujali varčevanje za pridobitev posojil za lastno udeležbo.

Stanovanjske skupnosti bodo pogoje in merila za pridobivanje posojil iz združenih sredstev vzajemnosti, do katerih so upravičeni delovni ljudje, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov in pri njih zaposleni delavci ter delovni ljudje, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško in drugo dejavnost, določile s pravilniki.

8. člen

Udeleženci se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih ter delovni ljudje, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov ter delovni ljudje, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost, združevali sredstva za solidarnost v stanovanjski skupnosti najmanj v višini 1% na bruto osebne dohodke.

IV. NAMENI PORABE SREDSTEV, NAMENJENIH ZA STANOVANJSKO GRADITEV

9. člen

Udeleženci ugotavljajo, da delavci, delovni ljudje in občani namenjajo za stanovanjsko gradnjo sredstva iz čistega dohodka in dohodka za:

- gradnjo, nakup in prenavo družbenih in zasebnih stanovanj in stanovanjskih hiš,
 - za solidarnostno graditev stanovanj,
 - za gradnjo stanovanj, namenjenih reševanju stanovanjskih vprašanj borcev NOV ter kmetov-borcev NOV,
 - za gradnjo domov in stanovanj za upokoјence,
 - za gradnjo samskih domov za delavce,
 - za gradnjo stanovanj, namenjenih reševanju stanovanjskih vprašanj kmetov kooperantov in združenih kmetov,
 - za gradnjo družbenih stanovanj, namenjenih deficitarnim kadrom v manj razvitih občinah, manj razvitih območjih in manj razvitih obmejnih območjih,
 - za gradnjo domov za učence in študente za obdobje 1981–1985,
 - za ureditev bivalnih pogojev udeležencev mladinskih delovnih akcij.
- Temeljne banke bodo določile v svojih planskih aktih in v samoupravnih sporazumih o združevanju sredstev za določen namen ter v skladu s samoupravnimi sporazumi o temeljih planov stanovanjskih skupnosti namen in obseg sredstev za kreditiranje stanovanjske gradnje.

V. LASTNA UDELEŽBA PRI PRIDOBITVI DRUŽBENEGA STANOVANJA

10. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da se v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti ter stanovanjskih skupnosti pri uveljavljanju obvezne lastne udeležbe za rešitev stanovanjskega vprašanja upošteva zlasti naslednje osnove in merila:

- vrednost stanovanja,
- socialno ekonomski položaj delavca in njegove družine,
- zdravstveno stanje delavca in njegove družine.

Udeleženci si bodo prizadevali, da se v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnostih ter stanovanjskih skupnostih uveljavi oprostitev plačila lastne udeležbe za tiste delavce, ki se preselijo v manjše oziroma manj vredno stanovanje ter za delavce, katerih skupni osebni dohodek na družinskega člana ne presega 20% povprečnega osebnega dohodka v SRS.

11. člen

Udeleženci se zavezujejo, da bodo uveljavili višino lastne udeležbe glede na povprečni mesečni dohodek na družinskega člana gospodinjstva v letu pred vselitvijo v družbeno stanovanje.

V osnovo za izračun dohodka naj se štejejo vsi dokazljivi dohodki, ki po veljavnih predpisih predstavljajo osnovo za obdavčitev skupnega dohodka občanov. V posameznih primerih, zlasti ko se ocenjuje, da družina živi v težjih razmerah se pred določitvijo višine lastne udeležbe pridobi mnenje Centra za socialno delo; na njihov predlog pa je možna tudi popolna oprostitve lastne udeležbe v izredno težkih socialnih primerih (na primer: upravičenost do stalne družbene denarne pomoči, dolgotrajna težja bolezen in drugi izjemno povečani izdatki družine, vezani na zadovoljevanje osnovnih življenjskih pogojev).

12. člen

Udeleženci se bodo zavzemali, da bodo konkretno višino in pogoje lastne udeležbe ter rok vračila opredelili delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih v svojih samoupravnih splošnih aktih skladno s samoupravnim sporazumom o temeljnih plana stanovanjske skupnosti.

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih vnesli v samoupravne splošne akte določilo, da se lastna udeležba plača pred vselitvijo oziroma preselitvijo, vrne pa po 10 letih v enkratnem znesku s 3% obrestno mero, posojila za lastno udeležbo pa naj bi banka odobrila za dobo največ 5 let.

13. člen

Udeleženci se bodo zavzemali, da bodo pri dodelitvi družbenega stanovanja delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih upoštevali naslednjo minimalno višino lastne udeležbe:

skupni povprečni	udeležbe občana na nabavno
mesečni dohodek na	vrednost stanovanja
družinskega člana	
izražen v odstotku na	
povprečni mesečni	
osebni dohodek v SRS	
v preteklem letu	

Za družine z dvema in več člani %	za samske občane %	%
do 20	do 35	1
nad 20 do 25	nad 35 do 40	2
nad 25 do 30	nad 40 do 45	3
nad 30 do 35	nad 45 do 50	4
nad 35 do 40	nad 50 do 55	5
nad 40 do 45	nad 55 do 60	6
nad 45 do 50	nad 60 do 65	7
nad 50 do 55	nad 65 do 70	8
nad 55 do 60	nad 70 do 75	9
nad 60 do 65	nad 75 do 80	10
nad 65 do 70	nad 80 do 85	11
nad 70 do 75	nad 85 do 90	12
nad 75 do 80	nad 90 do 95	13
nad 80 do 85	nad 95 do 100	14
nad 85 do 90	nad 100 do 105	16
nad 90 do 95	nad 105 do 110	18
nad 95 do 100	nad 110 do 115	20
nad 100	nad 115	

14. člen

Udeleženci se dogovorijo, da bodo imetniki stanovanjske pravice na družbenem stanovanju vplačali denarna sredstva lastne udeležbe v sklad skupne porabe temeljne organizacij združenega dela ali delovne skupnosti, ki jim je stanovanje dodelila, imetniki stanovanjske pravice na stanovanju, zgrajenem iz sredstev soli-

darnosti in iz sredstev Skupnosti pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SR Sloveniji ter na stanovanju, nad katerim ima razpolagalno pravico stanovanjska skupnost, pa bodo vplačali denarna sredstva lastne udeležbe na poseben račun sredstev solidarnosti stanovanjske skupnosti. Ta načela se smiselno uporabljajo tudi v vseh drugih primerih, ko se zahteva lastna udeležba.

Lastna udeležba se bo vračala iz skladov skupne porabe temeljne organizacije združenega dela oziroma delovne skupnosti in iz združenih sredstev solidarnosti pri stanovanjski skupnosti.

15. člen

udeleženci se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih pri sprejemanju samoupravnih splošnih aktov uveljavili možnost, da bodo občani in družine v težkem gmotnem položaju in tiste mlade družine (za mlado družino se šteje družina, ki ima vsaj enega otroka in v kateri nobeden od staršev nima več kot 30 let), ki na podlagi dogovorjenih kriterijev ne morejo plačati lastne udeležbe pred vselitvijo, vplačale lastno udeležbo po vselitvi v stanovanje, s tem, da se zavežejo namensko varčevati pri banki za lastno udeležbo, za kar naj bi dovolili tudi administrativno prepoved na osebni dohodek.

V primerih iz prejšnjega odstavka naj se višina lastne udeležbe določi v znesku in po kriterijih, ki veljajo na dan, ko nastopi pogoj vplačila lastne udeležbe.

VI. STANOVANJSKI STANDARDI

16. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da se v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, stanovanjskih skupnostih in bank ter pri oblikovanju samoupravnih sporazumov o temeljnih planov stanovanjske skupnosti uveljavijo stanovanjski standardi, ki bodo temeljili na stvarnih materialnih možnostih združenega dela.

17. člen

Udeleženci dogovora se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih ter stanovanjski skupnosti upoštevali pri dodeljevanju družbenih stanovanj naslednje standarde, ki ne bodo presegli naslednjih normativov:

Število družinskih članov	Stanovanjska površina m ²
1	32
2	45
3	58
4	70

Pri tem se bodo udeleženci zavzemali, da se bodo dodeljevala družbena stanovanja znotraj teh normativov, razen v izjemnih primerih, ko razmere v družini narekujejo odstopanje od gornjih normativov (tri generacije v družini, bolezen, ki terja trajno nego in podobno).

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se stanovanjska površina lahko poveča največ do 15 m².

18. člen

Udeleženci dogovora se bodo zavzemali, da bodo temeljne organizacije združenega dela, delovne skup-

nosti, stanovanjske skupnosti in banke kreditirale v višini povprečne vrednosti stanovanja v občini samo do 90 m², upoštevaje omejitve po 31. členu tega družbenega dogovora.

19. člen

Stanovanjske skupnosti bodo v skladu z družbenim dogovorom o oblikovanju cen v stanovanjski gradnji v SR Sloveniji najmanj enkrat letno določale ceno m² stanovanja v individualni gradnji, ki se upošteva za izračun: predračunske vrednosti pri dodelitvi posojil.

VII. OSNOVE IN MERILA ZA DODELJEVANJE DRUŽBENIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH POSOJIL IZ STANOVANJSKIH SREDSTEV

20. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da se v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti pri kreditiranju stanovanjske gradnje iz stanovanjskih sredstev uveljavi za dodeljevanje družbenih stanovanj in stanovanjskih posojil zlasti naslednje v občini poenotne osnove in merila:

- ocena stanovanjskih razmer, v katerih živi delavec in njegova družina;
- socialni in materialni položaj delavca in njegove družine;
- delovni prispevek;
- skupna in posebna delovna doba delavca;
- zdravstveno stanje delavca in njegove družine;
- udeležba v NOV.

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo delavci v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnostih posebej vzpodbujali skupno reševanje stanovanjskih vprašanj družinskih članov, zaposlenih v različnih temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, opredelili v samoupravnih splošnih aktih, kako bodo vzpodbujali mlade delavce za namensko varčevanje za reševanje svojih stanovanjskih vprašanj ter opredelili tudi kadrovske potrebe in posamezne profile kadrov, ki bodo imeli pravico pridobivati stanovanja izven kriterijev iz prejšnjega odstavka ter s srednjeročnimi in letnimi plani predvideli potrebna sredstva čistega dohodka in konkretne pogoje za prodobivanje stanovanj.

VIII. OSNOVE IN MERILA ZA DODELJEVANJE SOLIDARNOSTNIH STANOVANJ

21. člen

Stanovanjske skupnosti bodo pri dodeljevanju solidarnostnih stanovanj uveljavile zlasti naslednje osnove in merila:

- oceno stanovanjskih razmer, v katerih živi občan in njegova družina, kot prevladujoč kriterij;
- socialni in materialni položaj občana in njegove družine;
- skupni dohodek občana in njegove družine, upoštevajoč, da višina skupnega dohodka na člana gospodinjstva povprečno mesečno ne bi smela presegati mejnega zneska. Pri tem je mejni znesek (minimalni življenjski strošek), znesek, ki ga po enotno dogovorjeni metodologiji ugotovijo v občinskih skupnostih socialnega varstva na osnovi elementov, usklajenih v Skupnosti socialnega varstva Slovenije.

Mnenje o socialno ekonomskem položaju občana dajejo centri za socialno delo.

Stanovanjske skupnosti bodo pri reševanju stanovanjskih vprašanj upokojujencev upoštevale načela, da upokojujenci in invalidi lahko pridobijo solidarnostno stanovanje, če izpolnjujejo v Skupnosti socialnega varstva Slovenije dogovorjene pogoje in merila za pridobitev solidarnostnega stanovanja, omejitve glede višine dohodka pa ne veljajo za upokojujence, invalide in borce NOV, ki pridobivajo stanovanja iz sredstev Skupnosti pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SR Sloveniji, namenjenih za stanovanjsko gradnjo.

Stanovanjske skupnosti bodo pri reševanju stanovanjskih vprašanj mladih družin upoštevale načelo, da mlade družine, zlasti tiste z večjim številom otrok in ki živijo v težkem gmotnem položaju, lahko pridobijo solidarnostno stanovanje, če izpolnjujejo v Skupnosti socialnega varstva Slovenije dogovorjene pogoje in merila za pridobitev solidarnostnega stanovanja.

IX. OSNOVE IN MERILA ZA DELNO NADOMEŠČANJE STANARIN

22. člen

Stanovanjske skupnosti bodo pri odobravanju delne nadomestitve stanarine upoštevale, da je imetnik stanovanjske pravice v skladu z določbami zakona o stanovanjskem gospodarstvu upravičen do delne nadomestitve stanarine v skladu z merili, določenimi v samoupravnem sporazumu o temeljih plana in drugih splošnih aktih stanovanjske skupnosti upoštevaje skupni dohodek občana in njegove družine, ki naj ne presega na člana gospodinjstva mesečno mejnega zneska ter da imetnik stanovanjske pravice v nobenem primeru ni upravičen do delne nadomestitve stanarine v naslednjih primerih:

- če oddaja stanovanje ali del stanovanja v podnajem;
- če uporablja stanovanje ali del stanovanja za poslovne prostore ali obrtno dejavnost;
- če je eden od družinskih članov lastnik vseljivega stanovanja, vseljive stanovanjske hiše ali vikenda;
- če zaseda nadstandardno stanovanje glede na število članov družine in če je odklonil ponudeno zamenjavo za standardno stanovanje.

Podrobnejše in morebitne dodatne kriterije, ki izključujejo pravico do delne nadomestitve stanarine, določa pravilnik stanovanjske skupnosti o delnem nadomeščanju stanarine.

23. člen

Stanovanjske skupnosti bodo po poprejšnji uskladi-tvi v Skupnosti socialnega varstva pri odobravanju delne nadomestitve stanarine upoštevale tudi, da se ta pravica lahko priznava tudi občanu ali družini, ki ne izpolnjuje kriterijev glede dohodka, živi pa v težkem gmotnem položaju (na primer: bolezen, invalidnost, otroci z motnjami v telesnem ali duševnem razvoju, druge težje obremenitve družine, ki so tudi materialnega značaja) oziroma pravica zavrne občanu ali družini, ki formalno izpolnjuje pogoje za delno nadomestitev stanarine, živi pa v izredno dobrem gmotnem položaju.

X. NADOMEŠČANJE IN PRENOVA DRUŽBENIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ

24. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih namenili za ndomeščanje in preno-vo druž-

benih stanovanj in stanovanjskih hiš tudi del sredstev čistega dohodka.

Udeleženci se dogovorijo, da se lahko v prenovi vključujejo tudi občani z lastnimi sredstvi.

25. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da naj se pri vlaganjih v prenovi upošteva načelo smotrnosti, ki dovoljuje porabo sredstev za taka dela le takrat, ko se prenovljene ali nadomeščene stanovanjske površine pridobijo s sredstvi, ki niso višja od sredstev za novogradnjo ter da se pri obnovitvenih ali prenovitvenih delih na objektih, ki so del kulturnozgodovinske dediščine stanovanjska sredstva porabljajo le do višine cene za ustrezno novo stanovanjsko površino, medtem ko se preostala sredstva zagotavljajo iz drugih virov, kot so:

- sredstva imetnikov pravice uporabe na stanovanjskih in poslovnih stavbah v družbeni lastnini,
- sredstva imetnikov stanovanjske pravice na stanovanjih in najemnih poslovnih prostorih v lasti občanov,
- sredstva lastnikov stanovanj in poslovnih prostorov,
- namensko združena sredstva temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti iz čistega dohodka,
- sredstva nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča za prenovi komunalnih naprav,
- sredstva kulturne skupnosti,
- sredstva družbenopolitične skupnosti,
- sredstva drugih zainteresiranih samoupravnih organizacij in skupnosti.

XI. ZAMENJAVA STANOVANJ

26. člen

Stanovanjske skupnosti bodo v okviru svojih pristojnosti reševale stanovanjska vprašanja z zamenjavo stanovanj v vseh primerih, ko je to mogoče. Zlasti bodo vzpodbujala in zagotavljala možnosti zamenjave večjih stanovanj, ki so neracionalno izkoriščena z ustreznimi funkcionalnimi manjšimi stanovanji.

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih sprejeli kriterije, ki bodo vzpodbujali zamenjave in racionalno uporabo stanovanj.

Stanovanjske skupnosti bodo v okviru svojih strokovnih služb zagotovile strokovna opravila, povezana z zamenjavo stanovanj, zlasti pa vzpostavile ustrezno informativno službo.

XII. NALOGE SPLOŠNE LJUDSKE OBRAMBE IN DRUŽBENE SAMOZAŠČITE

27. člen

Udeleženci se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, pri oblikovanju planov s področja stanovanjskega gospodarstva upoštevali potrebe splošne ljudske obrambe in civilne zaščite ter posebej skrbeli za zagotavljanje sredstev za financiranje zaklonišč v stanovanjskih hišah oziroma stanovanjskih soseskah.

XIII. STANOVANJSKO KREDITIRANJE IN EVIDENCA STANOVANJSKIH POSOJIL

28. člen

Udeleženci družbenega dogovora soglašajo, da se za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospo-

darstva namenja del dinarskih sredstev občanov v bankah in to najmanj v višini 20%.

Udeleženci družbenega dogovora tudi soglašajo, da se razlika med obrestno mero za dolgoročne kredite in med ceno teh sredstev pokriva solidarnostno na račun celotnega bančnega poslovanja.

29. člen

Udeleženci se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, stanovanjskih skupnostih ter varčevalci v bankah uveljavili kot enotne osnove in merila za stanovanjsko kreditiranje zlasti:

- najdaljšo dobo vračanja posojila 20 let,
- najnižjo obrestno mero 4 %,
- najkrajšo dobo varčevanja 24 mesecev.

Udeleženci se bodo zavzemali, da se bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, stanovanjskih skupnostih in varčevalci v bankah odločili za prilagajanje dobe vračanja posojil upoštevaje spremenjene ekonomske razmere posojilojemalcev, ob tem pa še posebej za ugodnejše pogoje posojilojemalcem iz vrst mladih družin pri začetku odplačevanja posojil, vendar ob upoštevanju, da skupne mesečne anuitete za stanovanjsko enoto ne morejo biti nižje kot stanarina za odgovarjajoče stanovanje. Pri tem naj bi se tudi upoštevalo, da imajo ob enakih pogojih prednost pri dodelitvi posojila tisti, ki ga bodo uporabljali za kvalitetnejše izvedbe toplotnih izolacij pri stanovanjski gradnji in še zlasti pri prenovi starih stanovanjskih hiš in uvajanju racionalnih sistemov ogrevanja.

Vsa stanovanjska posojila so namenska in se dajejo le na podlagi investicijsko-tehnične dokumentacije ter porabljajo dokumentarno.

30. člen

Temeljne banke oziroma poslovne enote temeljnih bank bodo s pravilnikom banke o kreditiranju stanovanjske graditve določile, kolikšen del privarčevanega zneska se ob izteku varčevalne dobe lahko izplača varčevalcu v gotovini.

31. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da bo pri nakupu etažnega ter zadruženega etažnega stanovanja maksimalna vsota kreditov 80%, pri zadružni stanovanjski gradnji 75%, pri gradnji individualne družinske stanovanjske hiše v zasebni lasti pa 60% od predračunske vrednosti oziroma končne cene po kupoprodajni pogodbi, upoštevaje standardno stanovanjsko površino.

Pri blokovni zadružni gradnji naj bi veljala enaka maksimalna vsota posojil kot pri nakupu etažnega stanovanja; pri prenovi pa največ 80% vrednosti.

32. člen

Udeleženci družbenega dogovora so sporazumni, da se pri temeljnih bankah vzpostavi enotna evidenca vseh stanovanjskih posojil občanov po stanovanjskih oziroma stanovanjskih hišah.

Pri tem se bodo zavzemali, da naj se za zagotovitev evidence iz prejšnjega odstavka obvezno priloži gradbeno dovoljenje, gradbena prijava, kupoprodajna pogodba in evidenčni list, v katerega naj vsak posojilodajalec vpiše odobreno posojilo.

XIV. ORGANIZIRANJE TEMELJNIH STANOVANJSKO KOMUNALNIH BANK OZIROMA POSLOVNIH ENOT ZA KREDITIRANJE STANOVANJSKEGA IN KOMUNALNEGA GOSPODARSTVA V TEMELJNIH BANKAH

33. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da se za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva in opravljanje finančnih poslov vseh dejavnikov na področju stanovanjskega in komunalnega gospodarstva ustanovijo po podpisu tega družbenega dogovora temeljne stanovanjske komunalne banke oziroma poslovne enote temeljne banke za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva.

34. člen

Temeljne stanovanjske komunalne banke, oziroma poslovne enote temeljnih bank sklepajo s stanovanjskimi skupnostmi samoupravne sporazume o združevanju sredstev za določen namen v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

35. člen

Temeljne stanovanjske komunalne banke in poslovne enote temeljnih bank bodo opravljale in razvijale vse druge bančne dejavnosti, ki so v zvezi z zbiranjem in pospeševanjem zbiranja sredstev za stanovanjsko in komunalno gospodarstvo.

XV. VIRI SREDSTEV IN NAMENI KREDITIRANJA TEMELJNIH STANOVANJSKO KOMUNALNIH BANK OZIROMA POSLOVNIH ENOT TEMELJNIH BANK ZA KREDITIRANJE STANOVANJSKEGA IN KOMUNALNEGA GOSPODARSTVA V TEMELJNIH BANKAH

36. člen

Temeljne stanovanjske komunalne banke oziroma poslovne enote temeljnih bank bodo uporabljale kot dolgoročne vire sredstev za kreditiranje:

- privarčevana sredstva občanov na podlagi namenskega stanovanjskega varčevanja;
- dolgoročne depozite občanov za pridobitev stanovanjskega posojila;
- dolgoročne depozite temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti za pridobitev stanovanjskih posojil;
- del dinarskih sredstev občanov v bankah;
- dolgoročna posojila Narodne banke in drugih bank;
- dele skladov bank;
- druga namenska dolgoročna sredstva.

37. člen

Temeljne stanovanjske komunalne banke oziroma poslovne enote temeljnih bank bodo uporabljale kot kratkoročne vire sredstev za kreditiranje:

- vpogledna sredstva družbeno-pravnih oseb na račun stanovanjskega dela sklada skupne porabe;
- vpogledna sredstva skupnosti stanovalcev ter vpogledna sredstva stanovanjskih skupnosti;
- vpogledna sredstva komunalnih organizacij združenega dela, temeljnih organizacij združenega dela za vzdrževanje stanovanjskega sklada ter izvajalcev stanovanjske gradnje;

– vpogledna sredstva družbeno-pravnih oseb, ki združujejo svoja sredstva za kreditiranje kratkoročnih in dolgoročnih potreb stanovanjskega in komunalnega gospodarstva;

- sredstva samoprispevka, namenjena za komunalno infrastrukturo;
- namenska kratkoročna posojila Narodne banke in drugih bank;
- druga namenska kratkoročna sredstva.

38. člen

Dolgoročno kreditiranje stanovanjskega gospodarstva naj obsega:

- kreditiranje družbeno-pravnih oseb in delovnih skupnosti ter občanov za pridobivanje in komunalno urejanje stavbnih zemljišč ter gradnjo, nakup in prenovno stanovanj in stanovanjskih hiš;
- kreditiranje občanov za plačilo lastne udeležbe za pridobitev družbenega stanovanja;
- kreditiranje izgradnje samskih domov;
- kreditiranje komunalnih organizacij združenega dela oziroma komunalnih in stavbno-zemljiških skupnosti za gradnjo objektov in naprav individualne in kolektivne komunalne rabe.

39. člen

Kratkoročno kreditiranje naj obsega:

- kratkoročno kreditiranje investitorjev družbeno usmerjene stanovanjske gradnje;
- premestivo kreditiranje občanov – varčevalcev;
- kratkoročno kreditiranje stanovanjske skupnosti za pridobivanje vse izvedbene dokumentacije za samoupravno organiziranje kupcev stanovanj, ki se združujejo v enoti stanovanjske skupnosti ali v stanovanjski zadruzi, upoštevajo tudi kreditiranje drugih stroškov, ki bremenijo ceno stanovanja;
- kratkoročno kreditiranje komunalnih organizacij združenega dela oziroma komunalnih skupnosti za premoščanje razlike med dotokom investicijskih sredstev in dejansko vrednostjo opravljenih del;
- kratkoročno kreditiranje komunalnih oziroma stavbnozemeljskih skupnosti, ki pridobivajo in urejajo zemljišča.

40. člen

Temeljne stanovanjske komunalne banke oziroma poslovne enote temeljnih bank za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva si bodo prizadevale v skladu z odločitvami svojih članic zbirati tudi druga dolgoročna in kratkoročna sredstva in jih uporabljali za dolgoročno in kratkoročno kreditiranje svojih članic, ki opravljajo svojo dejavnost dohodkovno in proizvodno vezano na področje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva in ki dopolnjujejo stanovanjska naselja s potrebnimi spremljajočimi objekti in napravami, vključno z zaklonišči.

XVI. FINANCIRANJE IZGRADNJE STANOVANJSKIH NASELIJ IN INVESTITORSTVO STANOVANJSKE GRADNJE

41. člen

Udeleženci se bodo zavzemali uveljaviti v občinah glede financiranja izgradnje stanovanjskih naselij in investitorstva družbeno usmerjene stanovanjske gradnje naslednja načela:

- občina naroča in financira temeljno urbanistično dokumentacijo, kamor spada prostorski del družbenega plana občine in druga temeljna urbanistična do-

kumentacija ter skrbi za usklajen potek stanovanjske gradnje;

- pristojni organ skupščine občine je predlagatelj samoupravnega sporazuma o izgradnji stanovanjskega naselja oziroma stanovanjskih hiš v družbeno usmerjeni stanovanjski gradnji, usklajenega s plani temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, krajevnih skupnosti in samoupravnih interesnih skupnosti;

- stanovanjska skupnost skrbi za sprejem samoupravnega sporazuma o usklajevanju planov samoupravnih interesnih skupnosti, udeležencev izgradnje stanovanjskega naselja in za pripravo izvedbene urbanistične dokumentacije;

- komunalna oziroma stavbno-zemljiška skupnost oziroma njena enota za urejanje stavbnih zemljišč skrbi za urejanje stavbnega zemljišča za izgradnjo stanovanjskega naselja oziroma stanovanjskih hiš ter za izvedbeno dokumentacijo za komunalno urejanje zemljišč;

- izgradnja stanovanjske soseske se določi tudi v dogovoru o temeljnih družbenega plana v občini;

- stanovanjska skupnost skrbi za pripravo ter začasno zagotavlja sredstva investicijskega programa ter sredstva za idejne in glavne projekte stanovanjskega naselja oziroma stanovanjskih hiš;

- Skupnost socialnega varstva Slovenije sprejema kriterije in merila za projektiranje in graditev prilagojenih stanovanj za občine s posebnimi potrebami;

- stanovanjska skupnost oziroma enota stanovanjske skupnosti skrbi, da se pri izgradnji stanovanjskega naselja zagotovi organiziran vpliv pričakovalcev stanovanj na programiranje, projektiranje in izvedbo ter prostore rešitve;

- krajevna skupnost skrbi, da se pri izgradnji stanovanjskega naselja upošteva planske dokumente krajevne skupnosti;

- vsaka samoupravna interesna skupnost, ki se vključuje v izgradnjo stanovanjskega naselja, zagotavlja sredstva za uresničitev svojega programa;

- samoupravne interesne skupnosti ter zainteresirane organizacije združenega dela skrbijo za izdelavo projektnih programov ter za izdelavo glavnih projektov za spremljajoče objekte.

42. člen

Udeleženci se bodo zavzemali, da se za pridobitev in komunalno urejanje stavbnega zemljišča, potrebnega za planirani obseg družbeno usmerjene stanovanjske gradnje, uporabljajo naslednja sredstva:

- sredstva temeljnih organizacij združenega dela s področja komunale, PTT in elektrogospodarstva, namenjena za razširjeno reprodukcijo;

- sredstva stavbno-zemljiških skupnosti, oziroma posebnih enot komunalnih skupnosti, namenjena za komunalno urejanje stavbnega zemljišča (nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, renta);

- sredstva za razširitev materialne osnove združenega dela temeljnih organizacij združenega dela, združena pri skupnosti oziroma enoti za urejanje stavbnih zemljišč, skladno s samoupravnimi sporazumi o temeljnih plana interesnih skupnosti oziroma njihovih enot;

- sredstva investitorjev stanovanjskih spremljajočih in drugih objektov v stanovanjskem naselju kot soudeležba za plačilo stroškov izgradnje komunalnih naprav;
- del proračunskih sredstev občine, zbranih iz davkov na nepremičnine, davkov od prometa nepremičnin in drugih podobnih virov;

- namenska sredstva samoprispevkov;

- namenska sredstva bank.

43. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo temeljne organizacije združenega dela in delovne skupnosti sočasno z združevanjem sredstev za stanovanjsko gradnjo po načelih vzajemnosti in solidarnosti združevale tudi sredstva za urejanje stavbnega zemljišča.

44. člen

Stanovanjska skupnost bo investitor stanovanjske gradnje za sredstva, ki se bodo v njej združevala na podlagi samoupravnega sporazuma o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

Stanovanjska skupnost, oziroma drugi investitorji stanovanjske gradnje bodo določili pooblaščenega izvajalca investitorskih del.

Udeleženci se bodo zavzemali, da bo pooblaščen izvajalec investitorskih del v imenu in po pooblastilu investitorjev opravljal zlasti naslednja dela:

- pripravil investicijski program;

- zagotovil investicijsko dokumentacijo;

- preveril in organiziral finančno usposobitev investitorjev;

- opravil postopek izbora in preverjanje usposobljenosti izvajalcev stanovanjske gradnje;

- opravljal finančni in tehnični nadzor stanovanjske gradnje;

- opravil finančni in kvaliteten prevzem zgrajenih stanovanj in stanovanjskih hiš;

- zagotovil odpravo napak ob tehničnem prevzemu in v času garancijskega roka.

XVII. POSEBNE NALOGE UDELEŽENCEV

45. člen

Republiška konferenca SZDL Slovenije bo:

- uskladila politično akcijo za uresničevanje stališč, sklepov in priporočil Skupščine SR Slovenije za nadaljnji razvoj samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu v združenem delu, zakona o stanovanjskem gospodarstvu in tega družbenega dogovora;

- vodila in usklajevala politično akcijo in kadrovske priprave za vzpostavitev zborov stanovalcev, hišnih svetov, svetov za stanovanjsko dejavnost pri krajevnih skupnostih ter delegacij za stanovanjsko skupnost.

46. člen

Zveza sindikatov Slovenije bo:

- spodbujala dejavnost organov sindikatov na vseh ravneh za uveljavljanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva;

- spodbujala uveljavljanje samoupravnega družbenega planiranja, usklajevanje planov, dohodkovno povezovanje, racionalnejšo gradnjo in gospodarjenje ter uresničevanje nalog splošne obrambe in družbene samozagrade;

- usmerjala člane sindikata v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih in na področju samostojnega osebnega dela pri uveljavljanju sistema vzajemnosti ter solidarnosti, zagotavljanju lastne udeležbe za prodobitev stanovanja ter uveljavljanju ekonomske stanarine;

- sodelovala pri oblikovanju stanovanjskih standardov;

- sodelovala pri sprejemanju kriterijev za delno nadomeščanje stanarin ter kriterijev za dodeljevanje solidarnostnih stanovanj;

- sodelovala pri uveljavljanju sistema samoupravnega sporazumevanja o cenah stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;

– sodelovala z Zvezo stanovanjskih skupnosti Slovenije pri okvirnem opredeljevanju pogojev in meril za reševanje stanovanjskih vprašanj na načelih vzajemnosti in solidarnosti;

– se zavzemala za izvajanje določil družbenega dogovora o uresničevanju standardov za zagotavljanje življenjskih in kulturnih potreb delavcev;

– sodelovala pri izdelavi programa raziskav in študij na področju stanovanjskega gospodarstva.

47. člen

Republiška konferenca Zveze socialistične mladine Slovenije bo:

– spodbujala dejavnost organizacij Zveze socialistične mladine Slovenije v združenem delu pri uveljavljanju samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva;

– usmerjala dejavnost organizacij Zveze socialistične mladine Slovenije v združenem delu pri uveljavljanju sistema vzajemnosti in solidarnosti na področju stanovanjskega gospodarstva, še posebej pri oblikovanju pogojev in meril za reševanje stanovanjskih vprašanj mladih družin;

– usmerjala dejavnost Zveze socialistične mladine Slovenije pri oblikovanju samoupravnih splošnih aktov v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih s poudarkom na opredelitvi takšnih pogojev in meril, ki bodo omogočili prioritarno reševanje stanovanjskih vprašanj tistih delavcev, ki živijo v težjih stanovanjskih – socialnih razmerah, ob čemer bo dan poseben poudarek uveljavljanju sistema vzajemnosti, solidarnosti in lastne udeležbe pri reševanju stanovanjskih vprašanj;

– sodelovala pri oblikovanju, sprejemanju in spremljanju izvajanja programa gradnje in sanacije domov za učence in študente v srednjeročnem obdobju 1981–1985;

– sodelovala pri oblikovanju standardov za gradnjo domov za učence in študente;

– sodelovala pri oblikovanju kriterijev za pridobitev solidarnostnega stanovanja.

48. člen

Izvršni svet Skupščine SR Slovenije bo:

– spremljal uveljavljanje samoupravnega družbenega planiranja ter usklajevanje planov stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;

– spremljal in pospeševal razvoj industrializacije ter racionalizacije stanovanjske gradnje;

– spremljal izvajanje sistemskih rešitev na področju financiranja stanovanjske gradnje;

– v mejah svojih pristojnosti predlagal Skupščini SR Slovenije ukrepe za nadaljnji razvoj stanovanjskega gospodarstva in izdal predpise za njihovo izvrševanje;

– spremljal izvajanje plana stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;

– sodeloval pri uveljavljanju sistema samoupravnega sporazumevanja o cenah stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;

– sodeloval pri izdelavi programa raziskav in študij na področju stanovanjske gradnje

49. člen

Gospodarska zbornica Slovenije, Medobčinske gospodarske zbornice, Splošno združenje komunalnega in stanovanjskega gospodarstva Slovenije, Splošno združenje gradbeništva in IGM Slovenije, Splošno združenje drobnega gospodarstva Slovenije bodo:

– spodbujali uveljavljanje družbenega in samoupravnega planiranja ter dohodkovne odnose med dejavniki na področju stanovanjskega gospodarstva;

– sodelovali pri oblikovanju in ustanavljanju poslovnih skupnosti in drugih skupnosti združenega dela za medsebojno plansko in poslovno sodelovanje pri izgradnji in vzdrževanju stanovanjskih naselij;

– sodelovali pri oblikovanju stanovanjskih standardov;

– sodelovali pri izdelavi programa raziskav in študij na področju izgradnje stanovanj in stanovanjskih naselij.

Medobčinske gospodarske zbornice, Splošno združenje komunalnega in stanovanjskega gospodarstva Slovenije, Splošno združenje gradbeništva in IGM Slovenije, Splošno združenje drobnega gospodarstva Slovenije bodo:

– sodelovali pri uveljavljanju sistema samoupravnega sporazumevanja o cenah stanovanjske gradnje v Sloveniji;

– spodbujali uveljavljanje sistema samoupravnega sporazumevanja in družbenega dogovarjanja o usmerjeni stanovanjski gradnji ter o cenah stanovanjske gradnje;

– sodelovali pri uveljavljanju racionalizacijskih ukrepov na področju stanovanjske gradnje;

– pospeševali razvoj obrtnih in servisnih dejavnosti potrebnih za gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj.

50. člen

Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije bo:

– sodelovala pri pripravi in usklajevanju srednjeročnega plana stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;

– sodelovala pri preobrazbi samoupravne organiziranosti stanovanjskih skupnosti kot mesta usklajevanja interesov uporabnikov in izvajalcev;

– sodelovala pri uveljavljanju sistema vzajemnosti ter solidarnosti v stanovanjskih skupnostih;

– sodelovala pri sprejemanju kriterijev za delno nadomeščanje stanarin ter kriterijev za dodeljevanje solidarnostnih stanovanj;

– sodelovala pri uveljavljanju sistema samoupravnega sporazumevanja o cenah stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;

– pripravila in sprejela program raziskav in študij na področju stanovanjskega gospodarstva.

51. člen

Zveza komunalnih skupnosti Slovenije bo:

– sodelovala pri pripravi in usklajevanju srednjeročnega plana stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;

– sodelovala pri dograjevanju in uresničevanju sistema komunalnega in zemljiškega gospodarstva, sistema financiranja, pridobivanja in komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč.

– sodelovala pri dograjevanju sistema financiranja komunalnega gospodarstva;

– pripravila metodologijo vrednotenja in ugotavljanja cen pri komunalnem opremljanju stavbnih zemljišč;

– sodelovala pri uveljavljanju sistema samoupravnega sporazumevanja o cenah stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;

– sodelovala pri izdelavi programa raziskav in študij na področju komunalnega in stanovanjskega gospodarstva.

52. člen

Skupnost socialnega varstva Slovenije bo:

– usklajevala in spodbujala izvajanje socialno var-

stvenih ukrepov kot bistvene sestavine samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu:

- določale elemente, ki so osnova za izračun majnega zneska (dogovorjenih minimalnih življenjskih stroškov) kot podlage za določitev upravičenosti do solidarnostnega stanovanja oziroma delnega nadomestila stanarine;
- pripravila metodologijo za izračun višine mejnega zneska;
- uskladila kriterije za projektiranje in graditev prilagojenih stanovanj občanov s posebnimi potrebami ter standarde za gradnjo domov za upokojece;
- sodelovala pri uveljavljanju sistema vzajemnosti ter solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu;
- sodelovala pri oblikovanju osnov in meril za delno nadomestitev stanarine, pri oblikovanju minimalnih standardov za stanovanja, namenjena delavcem z nižjimi dohodki, borcem, invalidom in upokojencem;
- sodelovala pri oblikovanju kriterijev za pridobitev stanovanj, zgrajenih s sredstvi solidarnosti.

53. člen

Skupnost pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SR Sloveniji bo:

- sodelovala pri ugotavljanju potreb in financiranju izgradnje domov za upokojece;
- se dogovarjala s stanovanjskimi skupnostmi o porabi sredstev za gradnjo stanovanj in za učinkovito reševanje stanovanjskih vprašanj upokojencev in invalidov;
- sodelovala s Skupnostjo socialnega varstva Slovenije pri oblikovanju kriterijev, ki se nanašajo na reševanje stanovanjskih vprašanj upokojencev in invalidov.

54. člen

- Skupnost socialnega skrbstva Slovenije bo:
- sodelovala pri uveljavljanju sistema vzajemnosti in solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu;
 - sodelovala pri oblikovanju standardov in normativov domov za upokojece.

55. člen

Skupščine občin v SR Sloveniji, Skupščina mesta Ljubljane in Skupščina obalne skupnosti bodo:

- skrbele za izdelavo in sprejemanje urbanistične dokumentacije v skladu z družbenim planom občine;
- sodelovale pri uveljavljanju družbeno usmerjene stanovanjske gradnje ter industrializacije in racionalizacije stanovanjske gradnje;
- s svojimi ukrepi podpirale družbeno usmerjeno zadružno gradnjo;
- zagotavljale pogoje za razvoj obrtnih in servisnih dejavnosti, potrebnih pri prenovi in vzdrževanju stanovanjskega sklada;
- spremljale izvajanje planov stanovanjske gradnje;
- zagotavljale v mejah svojih pristojnosti davčne olajšave pri zamenjavi in nakupu stanovanj;
- usmerjale v svojih planskih aktih del sredstev prebivalstva za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva;
- zagotovile pridobivanje stavbnih zemljišč na podlagi plana samoupravne komunalne interesne skupnosti oziroma njene enote.

56. člen

- Občinske skupnosti socialnega varstva bodo:
- usklajevale minimalne standarde za stanovanja, zgrajena s sredstvi solidarnosti;

– določale mejne zneske na osnovi elementov, usklajenih v Skupnosti socialnega varstva za določitev upravičenosti do solidarnostnega stanovanja oziroma delnega nadomestila stanarine;

– sodelovale pri uveljavljanju sistema vzajemnosti ter solidarnosti v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih ter pri zagotavljanju lastne udeležbe za pridobitev družbenega stanovanja in uveljavljanju ekonomske stanarine;

– sodelovale pri pripravi samoupravnih splošnih aktov stanovanjske skupnosti za dodeljevanje stanovanj, zgrajenih s sredstvi solidarnosti;

– sodelovale pri projektiranju in gradnji prilagojenih stanovanj za občane s posebnimi potrebami.

57. člen

Občinske skupnosti socialnega skrbstva bodo:

- sodelovale pri uveljavljanju sistema vzajemnosti in solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu;
- sodelovale pri oblikovanju standardov in normativov domov za upokojece,
- ugotavljale potrebo za gradnjo domov za upokojece ter sprejemale programe njihovega dela in razvoja;
- nudile strokovno pomoč pri reševanju stanovanjskih problemov občanov;
- dajale ustrezna mnenja o socialnem stanju družine oziroma posameznika.

58. člen

Občinske samoupravne stanovanjske skupnosti ter Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana bodo:

- sodelovale pri uveljavljanju sistema vzajemnosti in solidarnosti v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih ter pri zagotavljanju lastne udeležbe za pridobitev družbenega stanovanja in uveljavljanju ekonomske stanarine;
- sprejele kriterije za delno nadomeščanje stanarine;
- sprejemale pravilnike za reševanje stanovanjskih vprašanj iz sredstev solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu;
- sprejele pravilnike o pogojih in merilih za pridobivanje posojil iz združenih sredstev vzajemnosti, do katerih so upravičeni delovni ljudje, ki samostojno opravljajo dejavnost z delovnimi sredstvi v lasti občana in pri njih zaposleni delavci ter delovni ljudje, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost;
- organizirale pričakovalce stanovanj;
- sodelovale pri oblikovanju stanovanjskih standardov;
- skrbele za izvajanje planov stanovanjskega gospodarstva;
- organizirale zamenjavo stanovanj.

59. člen

Občinske samoupravne stavbno-zemljiške skupnosti oziroma enote komunalnih skupnosti in komunalne skupnosti bodo:

- sodelovale pri pripravi samoupravnih sporazumov o temeljnih planov stanovanjskih skupnosti zlasti glede prostorskih rešitev za gradnjo planiranega števila stanovanj, glede pridobivanja in komunalnega urejanja stavbnih zemljišč;
- skrbele za komunalno urejanje zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje tam, da bodo dajale prednost stanovanjskim skupnostim kot investitorjem oziroma tistim investitorjem, ki jih bodo pooblastile stanovanjske skupnosti;

- sodelovale pri izvajanje planov stanovanjske gradnje;
- sodelovale pri pripravi samoupravnih sporazumov o temeljih plana stanovanjske skupnosti zlasti glede pridobivanja in komunalnega urejanja stavbnih zemljišč;
- skrbale za urejanje stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje;
- sodelovale pri izvajanju planov stanovanjske gradnje.

60. člen

Temeljne banke v SR Sloveniji bodo:

- ustanovile poslovne enote za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva ter tako prilagodile svoje poslovanje in notranjo organiziranost potrebam nadaljnjega razvoja samoupravnih družbeno-ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu;
- sklepale s stanovanjskimi skupnostmi, temeljnimi organizacijami združenega dela ter delovnimi skupnostmi pogodbe o opravljanju vseh poslov stanovanjskega kreditiranja;
- sodelovale pri pripravi samoupravnih sporazumov o temeljih planov stanovanjskih skupnosti;
- vzpodbujale namensko stanovanjsko varčevanje;
- spremljale in sodelovale pri izvajanju planov stanovanjske gradnje;
- medsebojno usklajevale svoje pravilnike za kreditiranje stanovanjske graditve.

61. člen

Udeleženci družbenega dogovora so sporazumni, da izvajanje tega dogovora spremlja odbor udeležencev, ki ima sedež pri Zvezi stanovanjskih skupnosti Slovenije.

- V odbor udeležencev imenujejo po enega delegata:
- Republiška konferenca SZDL Slovenije,
 - Republiški svet Zveze sindikatov Slovenije,
 - Republiška konferenca Zveze socialistične mladine Slovenije,
 - Izvršni svet Skupščine SR Slovenije,
 - Gospodarska zbornica Slovenije,

- Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije,
- Zveza komunalnih skupnosti Slovenije,
- Skupnost socialnega varstva Slovenije,
- Skupnost pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SR Sloveniji,
- Skupnost socialnega skrbstva Slovenije,
- Skupščine občin v SR Sloveniji, Skupščina mesta Ljubljane ter Skupščina obalne skupnosti prek Skupnosti slovenskih občin,
- Temeljne banke v SR Sloveniji prek Združenja poslovnih bank SR Slovenije.

Udeleženci se bodo v okviru odbora podpisnikov dogovorili glede kritja stroškov za posebne naloge, ki jih bodo sprejeli v okviru tega družbenega dogovora.

XVIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

62. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da se bodo načela, kriteriji, pogoji in merila ter usmeritve, opredeljene v tem družbenem dogovoru uveljavila v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, stanovanjskih skupnostih in bankah najkasneje do 31. 12. 1981.

Udeleženci so družbenopolitično odgovorni, če se ne ravnaajo po določbah tega dogovora.

63. člen

Spremembe in dopolnitve tega družbenega dogovora se sprejemajo na enak način kot ta družbeni dogovor.

64. člen

Z dnem uveljavitve tega družbenega dogovora preneha veljati družbeni dogovor o upravljanju in gospodarjenju s sredstvi za kreditiranje graditve stanovanj (Uradni list SRS, št. 1/74).

65. člen

Ta družbeni dogovor je sklenjen, ko ga podpišejo pooblašteni organi udeležencev in začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.
Ljubljana, dne 30. marca 1981.

BELEŽKE:

Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja

1. člen

Ta pravilnik določa merila in način za ugotavljanje vrednosti stanovanj, poslovnih prostorov v stanovanjski hiši ter stanovanjskih hiš in sistem točkovanja.

Vrednosti iz prejšnjega odstavka se ugotavljajo za stanovanje v zapisniku z obrazcema VS-1 in VS-2 ter tabelama 1 in 2, za poslovne prostore v zapisniku z obrazcema VP-1 in VP-2 tabelo 3 in za stanovanjsko hišo v zapisniku z obrazcema HS-1 in SP-1.

Obrazci in tabele iz prejšnjega odstavka so sestavni del tega pravilnika in so objavljeni skupaj z njim.

2. člen

Vrednost stanovanja oziroma poslovnega prostora se ugotovi tako, da se seštevek točk, s katerimi so ovrednoteni kakovost konstrukcije glede na čas izgradnje objekta, vrsta in kakovost stavbnega pohištva, vrsta in kakovost obdelave talnih in stenskih površin, poslovnega prostora z instalacijskimi napravami, vrsta in možnost rabe skupnih prostorov stavbe, kakovost toplotne in zvočne zaščite ter negativni vplivi na rabo stanovanja oziroma poslovnega prostora, pomnoži z vrednostjo točke in skupno uporabno tlorisno površino stanovanja oziroma poslovnega prostora. Tako izračunana vrednost stanovanja oziroma poslovnega prostora se nato pomnoži s korekcijskim faktorjem f_s (tabela 2) oziroma korekcijskim faktorjem f_r (postavka E, obrazec VP-2).

Vrednosti stanovanj oziroma poslovnih prostorov se ugotovijo po naslednjem obrazcu:

$Vst = \text{št. tč.} \times p \times fs$ oz. fr ,

kjer pomeni:

Vst = vrednost stanovanja (poslovnega prostora)

št. tč. = število točk,

Vt = vrednost točke,

vt = vrednost točke,

p = uporabna površina stanovanja,

fs = korekcijski faktor za popravek končne vrednosti stanovanja zaradi vpliva velikosti stanovanja (tabela 2, zapisnika o ugotovitvi vrednosti stanovanj)

fr = korekcijski faktor za popravek končne vrednosti poslovnega prostora glede na razpon nosilnih elementov (konstrukcije).

3. člen

Vrednost točke iz drugega člena tega pravilnika se določi po postopku kot je predpisan v prvem odstavku 90. člena zakona o stanovanjskem gospodarstvu po obrazcu:

$$Vt = \frac{Pc}{Pšt}$$

kjer pomeni:

Vt = vrednost točke

Pc = povprečna cena kvadratnega metra novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini,

$Pšt$ = povprečno število točk novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini.

4. člen

Povprečna cena kvadratnega metra novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini se določi po postopku kot je predpisan v drugem in tretjem odstavku 90. člena zakona o stanovanjskem gospodarstvu po obrazcu:

$$Pc = \frac{Gv}{P}$$

kjer pomeni:

Pc = povprečna cena kvadratnega metra novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini,

Gv = seštevek vrednosti novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini v določenem letu, pri čemer so iz te vrednosti izločeni oprema stanovanj ter stroški komunalne in druge opreme zemljišč ter drugi stroški v skladu z veljavnim družbenim dogovorom o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. 8/78).

P = površina novozgrajenih stanovanj v družbeni lastnini v občini.

5. člen

Vrednost stanovanjske hiše se ugotovi tako, da se seštejejo vrednosti vseh stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjski hiši.

6. člen

Zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanja oziroma poslovnega prostora se izdela v treh izvodih, od katerih prejme en izvod imetnik stanovanjske pravice oziroma lastnik stanovanja, lastnik oziroma najemnik poslovnega prostora, en izvod delovna skupnost stanovanjske skupnosti in en izvod hišni svet.

Zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanjske hiše se izdela v treh izvodih, od katerih prejmejo po en izvod hišni svet, delovna skupnost stanovanjske skupnosti in organizacija združenega dela, ki opravlja dela in opravi v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjsko hišo.

7. člen

Točkovanje stanovanja in poslovnih prostorov v stanovanjskih hiši v družbeni lastnini in stanovanj v lasti občanov kot posameznih delov stanovanjske hiše v družbeni lastnini lahko opravljajo le osebe, ki jih za to posebej pooblasti pristojni organ stanovanjske skupnosti.

8. člen

Delovna skupnost stanovanjske skupnosti oziroma organizacija združenega dela, ki jo pooblasti stanovanjska skupnost za ugotavljanje vrednosti stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah in stano-

vanjskih hiš, obvesti imetnike stanovanjske pravice, lastnike stanovanj, lastnike oziroma najemnike poslovnih prostorov in hišne svete o dnevu in o času ugotavljanja vrednosti stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjski hiši.

9. člen

Imetnik stanovanjske pravice, lastnik stanovanja, lastnik oziroma najemnik poslovnega prostora in zastopnik hišnega sveta sodeluje pri ugotavljanju vrednosti stanovanj oziroma poslovnih prostorov ter stanovanjske hiše.

10. člen

Zainteresirane osebe lahko dajo pripombe na zapisnik, ki jih mora točkovalec vključiti v zapisnik. Pripombe, ki niso v zvezi z ugotavljanjem vrednosti stanovanja oziroma poslovnega prostora oziroma vrednosti stanovanjske hiše, se ne vpisujejo v zapisnik.

11. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.

Ljubljana, dne 16. julija 1981

BELEŽKE:

ZAPISNIK

o ugotovitvi vrednosti poslovnega prostora

I. SPLOŠNI PODATKI

Krajevna skupnost		Leto gradnje	
Naselje		Lega posl. prost.	
Ulica, hiša št.		Dejavnost	
Lastnik		Lokacija-cona	

Uporabnik	Št. pogodbe	Posl. pov. (a + b) m ²	Pom. pr. c m ²
1			
2			

II. POSLOVNI PROSTORI

a	Prodajal., pisarne, del.	Dolžina	Širina	Površina m ²
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
a	Skupaj 1—7			

b	Tehnični prostori			
8	Skladišče - priročno			
9	Kuhinja			
10	Shramba			
11	WC v poslov. prost.			
12	Kopalnica			
13	Izložba			
14	Drugo	a		
		b		

a + b skupaj 1—14

c	Pomožni prostori			Faktor	
15	Balkon, odprta terasa, vrt			0,25	
16	Terasa pokrita			0,50	
17	Klet v zidan. objektu			0,50	
18	Drvarnica - lesena			0,30	
19	Garaža v hiši			0,75	
20	Skupni WC			0,50	
21	Drugo	nefunkcion. prostori		0,50	
				0,30	

II. Skupaj 1—21

Pripombe:

TOČKOVANJE

A. STAVBA

I. KONSTRUKCIJA

	Leto gradnje	št.	tč.
1			
2	Leto prenove		

II. OKNA — VRATA

a	Klasična obrtniška izvedba			
b	Tipska serijska izvedba			
c	Izvenserijska izvedba			
d	Lesene ali plastične rolete			3
e	Zasteklitev			2
f	Okske police iz naravnega kamna			4
II. skupaj				

III. PODI — TLAKI

	Opis	Prostori		
		stan.	tehn.	pomož.
a	Betonski ali teraco			
b	Navadni les., ladijski, vinaz			
c	Parket - lamel, bukov, itison			
d	Parket - klasičen			
e	Keramični			
f	Naravni kamen			
III. skupaj				

IV. STENE

a	Apno - kreda	3	2	1
b	Jupol - nepralne tapete	4	2	1
c	Sinkolit - pralne tapete	6	3	1
d	Keramika, les - obloga do 2 m	3	2	1
e	Keramika, les - obloga nad 2,1 m	5	3	2
f	Dodatna izolacija			8
g	Trajna obdelava fasade			6
IV. skupaj				
Skupaj A (I + II + III + IV)				

D. ODBITNE TOČKE

1	Kletno ali podprtično stanovanje	2	0
2	Pritlično ali podstrešno stanovanje	1	0
3	Stalno moteno stanovanje		6
4	Višina sob	a do 2,30 m	5
		b nad 2,30 m	8
5	Nepraktičnost	a oddvojeni prostori	1 0
		b prehodne spalnice	6
		c vhod v stan. skozi kuhinjo	5
6	Vlaga	a delna	6
		b pretežna	1 0
7	Osončenje	a delno je	4
		b pretežno ni	8
8	Prekomerni hrup		5
9	Prekomerno onesnažen zrak		5
Skupaj D			
Skupaj A + B + C + D			

B. INSTALACIJE

1	Vodovod	a v hiši		9
		b v stanovanju	1	2
		c mrzla + topla voda	2	6
2	Elektrika	a za razsvetljavo		9
		b za razsvet. + gosp. stroji	1	9
3	Ogrevanje	a instalacije	1	5
		b toplovodna postaja	1	8
		c kotlarna	2	5
		d etažno	4	0
4	Plinske instalacije v stanovanju			6
5	Dvigalo	a osebno	1	5
		b tovarno		9
6	Skupna TV antena			1
7	Telefonski priključek v stanovanju			1
8	Domofon			3
		a prezračevanje - umetno		4
9	Drugo	b		2
		c		2
Skupaj B				

C. PROSTORI SKUPNE RABE

1	Pralnica	a nemehanizirana		3
		b mehanizirana		5
2	Sušilnica	a nemehanizirana		3
		b mehanizirana		4
3	Soba za hišni svet			2
4	Kolesarnica			3
5	Drugo	a zaklonišče v hiši		3
		b soba za svobodno aktiv.		2
		c atrij pri stanovanju		6
		d		
6	Dostop	a asfalt ali tlakovano		2
		b urejeno parkiranje		4
Skupaj C				
Skupaj A + B + C				

Pripombe

Imetnik stan. pravice:

Za hišni svet:

Obdelal:

Datum:

IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA IN STANARINE

Stev. točk A + B + + C - D	Vrednost točke din	Vrednost 1 m ² din	Uporabna površina m ²	Vpliv vel. stan. (pr)	Vrednost stanovanja v din (Vst)
Stan. prost.					

$$Stm = \frac{Vst \cdot K}{12 \times 100}$$

Stm = mesečna stanarina
K = letna stopnja stanarine

Tabela 1

TABELA ZA UGOTAVLJANJE TOČK POSTAVK I, II, III PRI OBRAZCU VS-2

Leto dograditve prenove	Do 1880	1881—1890	1891—1900	1901—1910	1911—1920	1921—1930	1931—1940	1941—1950	1951—1960	1961—1970	1971—1980	1981 in dalje
I. KONSTRUKCIJA	59	62	69	75	82	88	95	103	108	114	118	124

II. OKNA — VRATA

a	Klasična obrtniška	15	16	17	19	21	24	25	26	27	29	30	32
b	Tipska — serijska	19	20	22	24	26	28	30	33	35	37	38	40
c	Izvenserijska	28	30	33	36	39	43	46	49	52	55	57	60

III. PODI — TLAKI

a	Beton teraco	sobe, kab.	4	4	5	5	6	6	6	7	7	8	8	8
		teh. prost.	2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	4	4
		pom. prost.	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
b	lesen, ladijski, vinaz	s. k.	7	7	8	9	10	11	12	13	13	14	14	15
		t. pr.	3	4	4	4	5	5	6	6	7	7	7	7
		p. pr.	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
c	Lamel. park. bukov park. itison	s. k.	9	9	10	10	11	12	13	14	15	15	16	18
		t. pr.	4	4	5	5	6	6	6	7	7	8	8	8
		p. pr.	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4
d	Klasični parket hrastov	s. k.	12	13	14	15	16	17	18	20	21	22	23	24
		t. pr.	6	6	7	7	8	9	9	10	10	11	12	13
		p. pr.	3	3	3	3	4	4	4	5	5	5	5	5
e	Keramika	s. k.	6	6	7	7	8	9	9	10	10	11	12	13
		t. pr.	3	3	3	3	4	4	4	5	5	5	5	5
		p. pr.	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	4
f	Naravni kamen	s. k.	8	9	9	10	11	12	13	14	15	15	16	17
		t. pr.	4	4	5	5	6	6	6	7	7	8	8	8
		p. pr.	1	2	2	2	2	3	3	3	3	3	3	3

Tabela 2

KOREKCIJSKI FAKTORJI ZA POPRAVEK KONČNE VREDNOSTI STANOVANJ

Vrsta stanovanj	Sifra	Faktor (fs)
Garsonjera ali soba	01 ali 1	1,057
Enosobno stanovanje	001	1,024
Enosobno stanovanje s kabinetom	0011	1,006
Dvosobno stanovanje	002	1,000
Dvosobno stanovanje s kabinetom	0021	0,981
Trisobno stanovanje	003	0,966
Trisobno stanovanje s kabinetom	0031	0,955
Štirisobno stanovanje in več	004	0,950

Datum:

Obdelal:

Lastnik stanovanja:
Imetnik stanovanjske pravice:

ZAPISNIK
o ugotovitvi vrednosti stanovanja

Obrazec VS-1

I. SPLOŠNI PODATKI

Občina:		Leto gradnje	
Naselje:		Lega stanovanja	
Ulica, hišna št.:		Štev. stanovanja	
Lastništvo:		Vrsta stanovanja	

IMETNIKA

Priimek in ime nosilca stanovanjske pravice	Št. stan. pogodb.	St. pov. II (a + b) m²	Pom. pr. IIc - m²
1			
2			

II. STANOVANJSKI PROSTORI

a Sobe in kabineti	Dolžina	Širina	Površ. m²
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
a Skupaj 1—7			

b Tehnični prostori			
8 Kuhinja			
9 Shramba			
10 Kopalnica			
11 WC v stanovanju			
12 Predsoba			
13 Drugo			
b Skupaj 8—13			

a + b skupaj 1—13

c Pomožni prostori		Faktor	
14 Balkon, odprta terasa		0,25	
15 Loža		0,75	
16 Terasa - pokrita		0,50	
17 Klet oz. drvar. v zid. obj.		0,50	
18 Drvarnica - lesena		0,25	
19 Garaža v hiši		0,75	
20 Drugo	WC - skupni	0,50	
	nefunkc. prost.	0,50	
c skupaj 14—20			

II. skupaj 1—20

Pripombe:

TOČKOVANJE

A STAVBA

I. KONSTRUKCIJA

	Leto graditve	St.	tč.
1			
2	Leto prenove		

II. OKNA, IZLOŽBE, VRATA

a	Klasične obrtniške izvedbe		
b	Tipske serijske izvedbe		
c	Izvenserijske izvedbe		
d	Lesene ali plastične rolete		3
e	Trojna zasklitenost		2
f	Oksenske police iz naravnega kamna		4
II skupaj			

III. PODI — TLAKI

	Opis		
a	Betonski ali teraco		
b	Navadni les, ladijski, vinaz, guma		
c	Lamelni, bukov parket, itison, keramika		
d	Hrastov parket ali naravni kamen		
III skupaj			

IV. STENE

a	Apno - kreda		3
b	Jupol - nepralne tapete		6
c	Sinkolit - pralne tapete		9
d	Keramika do 2 m	1	2
e	Keramika nad 2 m	1	8
f	Dodatna izolacija		5
g	Trajna obdelava fasade		4
IV skupaj			
Skupaj A (I + II + III + IV)			

E. KOREKCIJSKI FAKTOR (fr)

Višina m	do 6	6-8	8-10	10-12	nad 12
do 3	1,00	1,06	1,12	1,18	1,24
3-4	1,16	1,22	1,28	1,34	1,40
4-5	1,34	1,40	1,46	1,52	1,58
5-6	1,67	1,73	1,79	1,85	1,91
nad 6	1,84	1,90	1,96	2,02	2,08

B. INSTALACIJE

1	Vodovod	a v hiši	9
		b v lokalu	1 6
		c mrzla + topla	2 6
2	Elektrika	a za razsvetljavo	1 3
		b za razsvetljavo + stroji	2 3
3	Ogrevanje	a instalacije	1 5
		b toplotna postaja	1 8
		c kotlovnica	2 5
		d etažno	4 0
4	Plinske instalacije v lokalu		6
5	Dvigalo	a osebno	1 5
		b tovarno	1 5
6	Skupinska TV antena		1
7	Telefonski priključek		2
8	Domofon		2
9	Drugo	a prezračevanje - umetno	4
		b	
		c	
Skupaj B			

C. PROSTOR SKUPNE RABE

1	Soba za hišni svet		2
2	Stopnišče		3
3	Hodniki		2
4	Zaklonišče		3
5	Dostop asfaltiran ali tlakovan		4
6	Urejeno parkirišče		6
7	Drugo	a	
		b	
Skupaj C			

D. ODBITNE TOČKE

1	Kletno ali podprtično		1 2
2	Podstrešno		6
3	Vlaga	a Delna	5
		b Pretežna	1 0
4	Svetloba	a Delna	5
		b Ni dnevne	1 0
Skupaj D			
Skupaj A + B + C - D			

Pripombe:

--

ZAPISNIK

• ugotoviti vrednosti stanovanjske hiše

I. SPLOŠNI PODATKI			
1	Občina:	Leto gradnje	
2	Krajevna skupnost:	Število etaž	
3	Naselje:	Število stanovanj	
4	Ulica in hišna št.:	Štev. etažnih last.	
5	Lastništvo	Štev. poslovnih prost.	

II. STANOVANJA		Last	Površina v m ²	Vrednost v din	Delež v %
1		2	3	4	5
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					

Stanovanja skupaj				
-------------------	--	--	--	--

III. POSLOVNI PROSTORI				
1				
2				
3				

Poslovni prostori skupaj				
--------------------------	--	--	--	--

IV. PROSTORI SKUPNE RABE				
--------------------------	--	--	--	--

V. SKUPAJ HISA				
----------------	--	--	--	--

PODATKI O SKUPNIH PROSTORIH HIŠE

Opis prostora		Položaj v hiši	Dolžina v m	Širina v m	Površina v m ²
1	Pralnica				
2	Sušilnica				
3	Kolesarnica				
4	Soba za hišni svet				
5	Soba za svobodne dejavnosti				
6	Zaklonišče				
7	Hodniki				
8	Stopnišča				
9	Kotlovnica — vsi prostori				
10	Za civilno zaščito				
11	Za smeti				
12	Za čistila				
13	Drugo				
Skupaj					

Pripombe:

Datum:

Obdelal:

Hišni svet:

Enotno metodologijo za določanje in evidentiranje stanarin v SR Sloveniji

I. TEMELJNE DOLOČBE

1. člen

Z enotno metodologijo za določanje in evidentiranje stanarin v SR Sloveniji (v nadaljnjem besedilu metodologija) se skladno z določbami zakona o stanovanjskem gospodarstvu določajo enotna merila in postopek za izračun osnov za oblikovanje stanarine v občini – mestu ter način evidentiranja stanarine.

2. člen

Metodologija določa:

- izhodišča za izračun osnov za oblikovanje stanarine
- postopek za izračun vrednosti vseh stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini v občini – mestu z upoštevanjem starostne strukture stanovanjskih hiš
- merila in normative za določanje stanarine
- postopek izračuna stanarine v občini – mestu
- določanje stanarine v prehodnem obdobju
- postopek evidentiranja stanarin v SR Sloveniji
- končne določbe.

3. člen

Poleg določb zakona o stanovanjskem gospodarstvu je pri določanju stanarine potrebno upoštevati še naslednje predpise:

- pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih ter standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 25-1349/81)
- pravilnik o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Uradni list SRS, št. 25-1347/81)
- pravilnik o načinu ugotavljanja, izkazovanja in razporejanja rezultatov revalorizacije stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 15-845/81).

4. člen

Normativi in merila se v metodologiji določajo v odstotku od revalorizirane vrednosti stanovanja (hiše) tako, da je pri tem upoštevana starostna struktura stanovanja oziroma stanovanjske hiše v dobi trajanja 100 let.

II. IZHODIŠČA ZA IZRAČUN OSNOV ZA OBLIKOVANJE STANARINE

5. člen

Temeljna osnova za izračun stanarine je vsakokratna vrednost stanovanja. Pri izračunavanju stanarine se upošteva tehnično in ekonomsko zastaranje stanovanja in stanovanjske hiše v dobi trajanja 100 let.

Merila in normativi za določanje stanarine so opredeljeni po tipičnih objektih in po starostnih kategorijah hiš.

6. člen

Višina stanarine v občini – mestu je odvisna:

- od starostne strukture stanovanjskih hiš v družbeni lastnini,
- od programa vzdrževanja, prenove in upravljanja ter funkcionalnih stroškov,
- od strukture tipičnih (prevladujočih) vrst objektov,
- od višine povprečne gradbene cene stanovanja v občini,
- od splošno dogovorjene politike cen.

III. POSTOPEK ZA IZRAČUN VREDNOSTI VSEH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ V DRUŽBENI LASTNINI V OBČINI – MESTU Z UPOŠTEVANJEM STAROSTNE STRUKTURE STANOVANJSKIH HIŠ

7. člen

Postopek za izračun vrednosti vseh stanovanj in stanovanjskih hiš obsega:

- razvrstitev hiš v starostne kategorije,
- izračun vrednosti vseh stanovanj in stanovanjskih hiš,
- vsakoletno revalorizacijo.

8. člen

Starostne kategorije hiš so:

- 10 kategorij v roku dobe trajanja, upošteva se intervale po 10 let.
 - 1 kategorija za hiše nad 100 let starosti,
 - 1 kategorija za hiše, ki so bile prenovljene.
- Poleg tega ločimo v vsaki starostni kategoriji še:
- hiše brez dvigal,
 - hiše z dvigali.

9. člen

Osnovo za začetno razvrstitev stanovanjskih hiš v starostne kategorije predstavlja pretočkovanje stanovanj po pravilniku o merilih in načinu zagotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja. Najpozneje v obdobju vsakih 10 let stanovanja ponovno pretočkujejo in razvrstijo v starostne kategorije.

10. člen

Revalorizacija stanovanj in stanovanjskih hiš se opravi po pravilniku o načinu ugotavljanja, izkazovanja in razporejanja rezultatov revalorizacije stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini (Uradni list SRS, št. 15-845/81).

IV. OSNOVE IN NORMATIVI ZA DOLOČANJE STANARINE

11. člen

Pri oblikovanju stanarine se upoštevajo:

- amortizacija stanovanj in stanovanjskih hiš,

- minimalni normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš,
- normativi za upravljanje stanovanj in stanovanjskih hiš,
- funkcionalni stroški opreme za civilno zaščito

1. Osnove za določanje amortizacije

12. člen

V skladu s 94. členom zakona o stanovanjskem gospodarstvu se obračuna amortizacija za vsa stanovanja oziroma stanovanjske hiše do starosti 100 let najmanj po stopnji 1% od revalorizirane vrednosti stanovanja oziroma stanovanjske hiše.

2. Minimalni normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš

13. člen

Osnove za izračun minimalnih normativov za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš določa pravilnik o minimalnih tehničnih normativih ter standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini.

14. člen

Minimalni normativi za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš so oblikovani za dve tipični skupini objektov po starostni strukturi in sicer:

- objekte brez dvigal, pri čemer je kot reprezentant izbran objekt P + 4,
- objekte z dvigali, pri čemer je kot reprezentant izbran objekt P + 8.

Normativi v tabeli št. 1 upoštevajo:

- pri objektih brez dvigal povprečni koeficient zastaranja objekta $ZO_k = 1,2744$,
 - pri objektih z dvigali povprečni koeficient zastaranja objekta $ZO_k = 1,2564$,
 - v primerih, če je odstotek objektov z dvigali nesorazmerno velik, se izračuna ponderiran normativ vzdrževanja,
 - primer izračuna ponderiranega normativa za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš je v tabeli 3.
- Minimalni normativ vzdrževanja znaša v normalni dobi trajanja 100 let pri:
- objektih brez dvigal 181,243% revalorizirane vrednosti,
 - objektih z dvigali 200,940% revalorizirane vrednosti.

15. člen

Pri minimalnih normativih vzdrževanja stanovanjskih hiš niso upoštevane dodatne naprave, kot so:

kotlarne, toplotne postaje in zaklonska. Stroški vzdrževanja navedenih dodatnih naprav niso upoštevani v stanarini po tej metodologiji in jih je potrebno obračunavati posebej.

3. Normativi za upravljanje stanovanj in stanovanjskih hiš

16. člen

Osnova za izračun povprečnih normativov stroškov upravljanja hiš in stanovanj so:

- naloge in opravila za upravljanje stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini, ki so v prilogi »pravilnika o minimalnih tehničnih in drugih normativih ter

standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini

- normativ povprečno potrebnega časa za izvedbo posameznih nalog in opravil za eno stanovanje,
- dejanski stroški upravljanja s hišami in stanovanji v občini - mestu
- povprečne vrednosti stanovanjske enote v občini - mestu.

Pri izračunu normativov je upoštevano število stanovanj v občini - mestu ter struktura stroškov upravljanja.

17. člen

Normativi upravljanja za posamezne obsege števila stanovanj so:

Obseg št. stan.	Normativ časa		Stroški upr. na 1 stran. letno		Povprečno število zaposlenih
	ur na 1 stanovanje letno	število stanovanj na 1 delavca letno	bazni indeks		št. delavcev
1.000	7,99	250	100		4
2.500	7,15	278	89		9
5.000	6,66	313	85		16
7.500	6,25	341	78		22
10.000	6,00	357	75		28
12.500	6,00	367	73		34
15.000	6,00	375	72,5		40

Z upoštevanjem koeficienta zastaranja objekta so v tabeli 2 izračunali za iste obsege skladov stanovanjskih hiš normativi stroškov upravljanja za posamezne starostne kategorije hiš v starosti do 100 let.

18. člen

Izračuni normativov po 16. in 17. členu predstavljajo gornjo mejo družbeno opravičenih stroškov upravljanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

4. Osnove za določanje funkcionalnih stroškov in stroškov opreme za civilno zaščito

19. člen

Funkcionalne stroške in stroške opreme za civilno zaščito določi samoupravna stanovanjska skupnost in so sestavni del stanarine, izražene v odstotku revalorizirane vrednosti stanovanja v občini - mestu.

20. člen

Pri novih objektih znašajo poprečno:

- funkcionalni stroški 0,093% revalorizirane vrednosti.

- stroški opreme za civilno zaščito 0,073% revalorizirane vrednosti.

Stroški so konstantni, ne glede na število hiš v družbeni lastnini.

Z upoštevanjem koeficienta zastaranja objekta (ZO_k) znašajo povprečni funkcionalni stroški in stroški opreme za civilno zaščito pri posameznih starostnih kategorijah, izraženih v % revalorizirane vrednosti (RV):

Starostna kategorija hiš	Funkcionalni stroški	Stroški opreme za civilno zaščito	Skupaj
let	%RV	%RV	%RV
0-10	0,0930	0,0730	0,1660
11-20	0,0947	0,0743	0,1690
21-30	0,0974	0,0765	0,1739
31-40	0,1014	0,0796	0,1810
41-50	0,1063	0,0835	0,1898
51-60	0,1124	0,0882	0,2006
61-70	0,1200	0,0942	0,2142
71-80	0,1295	0,1017	0,2312
81-90	0,1420	0,1115	0,2535
91-100	0,1583	0,1243	0,2826

V POSTOPEK IZRAČUNA OSNOV ZA OBLIKOVANJE STANARINE V OBČINI – MESTU

21. člen

Stanarina v občini – mestu mora zagotoviti stanovanjskemu gospodarstvu dohodek v višini, ki je potrebna za kritje družbeno opravičenih stroškov tako, da je zagotovljena enostavna reprodukcija stanovanj in stanovanjskih hiš.

Stanarino v občini – mestu določijo samoupravne stanovanjske skupnosti v skladu s to metodologijo in na osnovi dejanskih potreb s tem, da mora znašati najmanj 2,44% revalorizirane vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš v občini – mestu.

22. člen

Postopek izračuna stanarine v občini – mestu je razviden iz tabele 4 in je naslednji:

Najprej se vnesejo v tabelo izračunani normativi stroškov vzdrževanja in upravljanja, funkcionalni stroški in stroški opreme za civilno zaščito ter enotna stopnja amortizacije. Seštevek normativov opredeljuje stopnjo stanarine po posameznih starostnih kategorijah. Nato se vnesejo v tabelo podatki o revalorizirani vrednosti in sicer:

V_1 – revalorizirana vrednost stanovanj in stanovanjskih hiš po stanju 1. 1. 1981. leta, ločeno za vse starostne kategorije od 0–100 let.

V_2 – procentualni delež revalorizirane vrednosti posamezne starostne kategorije v skupni revalorizirani vrednosti.

V_3 – revalorizirana vrednost stanovanjskih hiš in stanovanj starih nad 100 let.

V_4 – seštevek revalorizirane vrednosti stanovanj.

Nadaljni postopek je naslednji:

A. Izračuna se vrednost amortizacije za vse starostne kategorije, tako da se vsakokratno revalorizirano vrednost deli s 100.

B. Izračuna se skupno letno vrednost amortizacije stanovanj in stanovanjskih hiš do 100 let starosti (seštevek).

C. Izračunajo se stroški vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš po posameznih starostnih kategorijah, tako da se pripadajoča revalorizirana vrednost pomnoži z normativom in deli s 100.

D. Izračuna se skupna letna vrednost stroškov vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

E, F. Letni stroški upravljanja se izračunajo po postopku kot stroški vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš.

G, D. na podlagi 17. člena te metodologije in tabele 2.

G, H. Letni funkcionalni stroški in stroški opreme za civilno zaščito se izračunajo po postopku kot stroški

združevanja stanovanj in stanovanjskih hiš (C, D.) na podlagi 20. člena te metodologije.

I. Za vse starostne kategorije se izračuna seštevek letnih normiranih stroškov po A + C + E + G alineeji tega odstavka.

J. Enako se izračuna seštevek letnih skupnih stroškov za posamezne skupine po B + D + F + H alineeji tega odstavka. Pri tem se izvrši še kontrola pravilnosti izračuna; seštevek vrednosti (I) za vse starostne kategorije mora biti enak vrednosti (J).

K. Če se dobljeno (prekontrolirano) vrednost (J) deli s skupno revalorizirano poprečno vrednostjo hiš do 100 let starosti, se dobi povprečna oziroma enotna stopnja stanarine.

L. V koloni (4) se izračuna letno vrednost stanarine (po enotni stopnji). Seštevek mora biti enak seštevku v koloni (6) oziroma vrednosti (J).

M. Letno vrednost stanarine za stanovanja in stanovanjske hiše stare nad 100 let se izračuna z upoštevanjem njihove revalorizirane vrednosti (V_3) ter enotne stopnje stanarine. Primer izračuna stanarine v občini – mestu je izdelan v tabeli 5.

VI. DOLOČANJE STANARINE V PREHODNEM OBDOBJU DO LETA 1985

23. člen

Pri določanju stanarine v prehodnem obdobju, je treba upoštevati skladno s samoupravnim sporazumom o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti:

–da mora znašati stopnja amortizacije v obdobju 1981–1984 najmanj 0,60% revalorizirane vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš,

–da je treba zmanjšati stopnjo, določeno po tej metodologiji za vzdrževanje in ostale elemente stanarine tako, da stopnja stanarine, to je (%) revalorizirane vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj v določenem letu ne preseže okvirov, določenih s samoupravnim sporazumom o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti.

VII. POSTOPEK EVIDENTIRANJA STANARIN V SR SLOVENIJI

24. člen

S 1. januarjem 1982 se uvaja enotno evidentiranje stanarin v SR Sloveniji.

25. člen

Samoupravne stanovanjske skupnosti vodijo evidenco o stanarinah in vsako leto do 28. februarja izdelajo zbirni pregled stanarine v občini za preteklo leto. Obrazec za izdelavo zbirnega pregleda stanarine je v prilogi 6.

26. člen

Samoupravne stanovanjske skupnosti dostavijo najkasneje do 31. marca zbirne pregleda stanarine za preteklo leto Republiškem komiteju za varstvo okolja in urejanje prostora ter Zvezi stanovanjskih skupnosti SR Slovenije, ki izdela zbirni pregled stanarine za SR Slovenijo najpozneje do 30. aprila vsako leto.

VIII. KONČNI DOLOČBI

27. člen

Tabele 1, 2, 3, 4, 5 in 6 so sestavni del te metodologije in so objavljene skupaj z njo.

28. člen

Ta metodologija se objavi v Uradnem listu SRS. Ljubljana, dne 16. julija 1981.

Tabela 1

Vzdrževanje stanov. hiš	Skupaj	Razdelitev % vzdrževanja po desetletjih									
	v % RSV	0—10	11—20	21—30	31—40	41—50	51—60	61—70	71—80	81—90	91—100
		Normativi vzdrževanja letno v % RV									
Koeficient zastar. obj. ZO _k		1,0000	1,0179	1,0475	1,0902	1,1432	1,2086	1,2906	1,3930	1,5269	1,7021
OBJEKTI BREZ DVIGAL											
Velika popravila	(1,2784) 161,955	0,4430	0,6504	1,0873	1,5176	2,2224	2,0184	1,9798	1,0475	2,7423	2,4868
Mala popravila	(1,242) 19,288	0,1553	0,1581	0,1627	0,1693	0,1776	0,1877	0,2004	0,2163	0,2371	0,2643
Vzdrževanje skupaj	(1,2744) 181,243	0,5983	0,8085	1,2500	1,6869	2,4000	2,2061	2,1802	1,2638	2,9794	2,7511
OBJEKTI Z DVIGALI											
Velika popravila	(1,2583) 177,652	0,4280	0,4357	1,7200	0,9834	3,2764	2,4377	2,4457	0,8665	4,1471	1,0247
Mala popravila	(1,242) 23,288	0,1875	0,1908	0,1964	0,2044	0,2144	0,2266	0,2420	0,2612	0,2863	0,3191
Vzdrževanje skupaj	(1,2564) 200,940	0,6155	0,6265	1,9164	1,1878	3,4908	2,6643	2,6877	2,1277	4,4334	1,3438

Tabela 2

NORMATIVI STROŠKOV UPRAVLJANJA STANOVANJSKIH HIŠ IN STANOVANJ V ODVISNOSTI OD
ODSTOTKOV REVALORIZIRANE VREDNOSTI (% RV)

Kategorija hiš po starosti	Koeficient zastaranja objektov	Povprečna vrednost stanovanja v občini — mestu v din											
		300.000*				500.000*				700.000*			
let Od—do	(ZO _k)	Obseg v številu stanovanj v občini — mestu											
		1.000 stan.	5.000 stan.	10.000 stan.	15.000 stan.	1.000 stan.	5.000 stan.	10.000 stan.	15.000 stan.	1.000 stan.	5.000 stan.	10.000 stan.	15.000 stan.
0—10	1,00	0,43	0,39	0,38	0,38	0,41	0,28	0,24	0,23	0,40	0,26	0,20	0,18
11—20	1,02	0,44	0,40	0,39	0,39	0,42	0,29	0,24	0,23	0,41	0,27	0,20	0,18
21—30	1,05	0,45	0,41	0,40	0,40	0,43	0,29	0,25	0,23	0,42	0,27	0,21	0,19
31—40	1,09	0,47	0,43	0,41	0,41	0,45	0,31	0,26	0,25	0,44	0,28	0,22	0,20
41—50	1,14	0,49	0,44	0,43	0,43	0,48	0,32	0,27	0,26	0,46	0,30	0,23	0,21
51—60	1,21	0,52	0,47	0,46	0,46	0,50	0,34	0,29	0,28	0,48	0,31	0,24	0,22
61—70	1,29	0,55	0,50	0,49	0,49	0,53	0,36	0,31	0,30	0,52	0,34	0,26	0,23
71—80	1,39	0,60	0,54	0,53	0,53	0,57	0,39	0,33	0,32	0,56	0,36	0,28	0,25
81—90	1,53	0,66	0,60	0,58	0,58	0,63	0,43	0,37	0,35	0,61	0,40	0,31	0,28
91—100	1,70	0,73	0,66	0,65	0,65	0,70	0,48	0,41	0,39	0,68	0,44	0,34	0,31
Povprečni ZO _k	1,24	0,53	0,48	0,47	0,47	0,51	0,35	0,30	0,29	0,50	0,32	0,25	0,22

Opomba: Normative za ostale povprečne vrednosti stanovanja in obsega stanovanj v občini — mestu se izračunajo z interpolacijami navedenih normativov

* Povprečna vrednost stanovanja v občini — mestu se bo na podlagi rezultata točkovnega sistema spremenila v povprečno število točk na stanovanje.

Tabela 3

IZRAČUN PONDERIRANEGA NORMATIVA ZA VZDRŽEVANJE STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ

Starost hiš	Struktura A		Izračun na osnovi tabel 7,61-a in 7,61-b	Ponderirani normativi	Struktura B		Izračun na osnovi tabel 7,61-a in 7,61-b	Ponderirani normativi
	objekti brez dvigal	objekti s dvigali						
	%	%	% RSV	% RSV	%	%	% RSV	% RSV
0—10	50	50	$0,50 \times 0,5983 + 0,50 \times 0,6155$	0,6069	60	40	$0,6 \times 0,5983 + 0,4 \times 0,6155$	0,60518
11—20	70	30	$0,70 \times 0,8085 + 0,30 \times 0,6265$	0,7539	80	20	$0,8 \times 0,8085 + 0,2 \times 0,6265$	0,7721
21—30	90	10	$0,90 \times 1,2500 + 0,10 \times 1,9164$	1,3166	95	5	$0,95 \times 1,2500 + 0,05 \times 1,9164$	1,28332

Tabela 4

POSTOPEK IZRAČUNA OŠNOV ZA OBLIKOVANJE STANARINE V OBČINI — MESTU
 Obseg stanovanj je 15.000 enot, s povprečno vrednostjo stanovanja 500.000 din — objekti brez dvigal

Kat. hiš po starosti	Revalorizirana vrednost RV		Stanarina			Elementi stanarine							
	stanje 1.1.1981	udel.	Stroški po enotni stopnji v % RV	Normirani skupni stroški		amortizacija		vzdrževanje		upravljanje		funk. s + CZ	
				RV	vrednost	RV	vrednost	RV	vrednost	RV	vrednost	RV	vrednost
let	000 din	%	000 din	%	000 din	%	000 din	%	000 din	%	000 din	%	000 din
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0—10	V ₁	V ₂	L	1,9948	I = A + C + E + G	1,0000	A	0,5983	C	0,2300	E	0,1660	G
11—20				2,2055		1,0000		0,8085		0,2300		0,1670	
21—30				2,6539		1,0000		1,2500		0,2300		0,1739	
31—40				3,1179		1,0000		1,6869		0,2500		0,1810	
41—50				3,8498		1,0000		2,4000		0,2600		0,1898	
51—60				3,6867		1,0000		2,2061		0,2800		0,2006	
61—70				3,6944		1,0000		2,1802		0,3000		0,2142	
71—80				2,8150		1,0000		1,2638		0,3200		0,2312	
81—90				4,5829		1,0000		2,9794		0,3500		0,2535	
91—100				4,4236		1,0000		2,7511		0,3900		0,2825	
Σ 1	Σ V ₁	100	J	K	J = B + D + F + H		B		D		F		H
> 100	V ₃		M			—		N		min 0,6000		min 0,2500	
Σ 2													

$$K = \frac{J}{\Sigma V_1} = \text{min. enotna stopnja}; L = V_1 \cdot K; M = V_3 \cdot K; N = K - (0,60 + 0,25)$$

Kontrola: seštevek vrednosti I od 0—100 let mora biti enak seštevku J ($\Sigma I = \Sigma J$)

PRIMER IZRAČUNA STANARINE V OBČINI — MESTU

Tabela 5

Obseg stanovanj je 15.000 enot, s povprečno vrednostjo stanovanja 500.000 din — objekti brez dvigal

Kategor. hiš po starosti	Revalorizirana vrednost RV		Stanarina			Elementi stanarine							
	stanje 1.1.1981	udel.	Stroški po enotni stopnji v % RV 2,43 %	normirani skupni stroški		amortizacija		vzdrževanje		upravljanje		funkcionalni stroški in stroški za CZ	
				RV	vrednost	RV	vrednost	RV	vrednost	RV	vrednost	RV	vrednost
let	000 din	%	000 din	%	000 din	%	000 din	%	000 din	%	000 din	%	000 din
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
9—10	9.565.065	40,825	232.307	1,9943	190.756	1,0000	95.651	0,5983	57.228	0,2300	22.000	0,1660	15.878
11—20	6.366.240	27,172	154.617	2,2055	140.407	1,0000	63.662	0,8085	51.471	0,2300	14.642	0,1670	10.579
21—30	3.483.551	14,868	84.605	2,6539	92.450	1,0000	34.835	1,2500	43.544	0,2300	8.012	0,1739	6.058
31—40	1.860.395	5,806	33.040	3,1179	42.416	1,0000	13.604	1,6869	22.949	0,2500	3.401	0,1810	2.462
41—50	774.787	3,307	18.817	3,8498	29.828	1,0000	7.748	2,4000	18.595	0,2600	2.014	0,1898	1.471
51—60	674.014	2,876	16.370	3,6867	24.849	1,0000	6.740	2,2061	14.869	0,2800	1.887	0,2006	1.352
61—70	257.878	1,101	6.263	3,6944	9.527	1,0000	2.579	2,1802	5.622	0,3000	774	0,2142	552
71—80	239.906	1,024	5.827	2,8150	6.753	1,0000	2.399	1,2638	3.032	0,3200	768	0,2312	555
81—90	465.059	1,985	11.295	4,5829	21.313	1,0000	4.651	2,9794	13.856	0,3500	1.628	0,2535	1.174
91—100	242.681	1,036	5.893	4,4236	10.735	1,0000	2.427	2,7511	6.676	0,3900	947	0,2825	686
Σ ₁	23.429.586	100	569.034	2,4333	569.034	1,0000	234.296	1,0151	237.842	0,2434	56.073	0,1748	40.951
> 100						—		1,7513				0,2850	
Σ ₂													

$$\text{Enotna stopnja stanarine} = \frac{\Sigma 6}{\Sigma 2} = \frac{569.034}{23.429.586} = 2,4287 = 2,43 \% \text{ RV letno}$$

Kontrola $\Sigma 4 = \Sigma 6$

Samoupravna stanovanjska skupnost občine

**POROČILO O GIBANJU STANARIN
ZA LETO**

Spremembe povprečne gradbene cene, število točk in vrednost točke

Kazalci	Enota	Stanje 31. XII. l.	Stanje 31. XII. l.	Index porasta
a) Povprečna gradbena cena stanovanja	din/m ²	—	—	—
b) Število točk za tipično stanovanje	tč.	—	—	—
c) Povprečne vrednosti točke (tv)	din	—	—	—
d) Dosežena vrednost točke (v stanarini)	din	—	—	—

2. Novozgrajena stanovanja v družbeni lastnini v letih poročanja

Vrsta objektov	Število stanovanj		Stanovanjska površina (SP)	Vrednost 000 din	Opomba
	plan	dosežen.			
a) Objekti brez dvigal					
b) Objekti z dvigali					
Skupaj					

3. Struktura stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini

Starost, kateg. let	Stanje 31. XII. pret. leta				Stanje 31. XII. l.			
	revalor. vr. 000 din	število stanov.	sp. na 1 stanov.	tš na 1 stanov.	revalor. vr. 000 din	število stanov.	sp. na 1 stanov.	tš na 1 stanov.
0—10								
11—20								
21—30								
31—40								
41—50								
51—60								
61—70								
71—80								
81—90								
91—100								
Σ 1								
> 100								
prenov. stanov.								

Tabela 6 str. 2

4. Izračunana stopnja stanarine po metodologiji in dosežena stopnja stanarine v občini

Razčlemba	Programirana stopnja	Dosežena stopnja		Letni dvig stan.	Dosež. % prog. stan.
	% RV	31. XII. pret. leta	31. XII.		
		% RV	% RV		
Stanarina skupaj					
Amortizacija					
Vzdrževanje					
Upravljanje					
Funkc. stroški + CZ					
Opombe:					

5. Dohodki iz stanarine v letu poročanja

Razčlemba	Izračun po meto- dologiji 000 din	Doseženo		Opomba
		000 din	%	
Stanarina				
Amortizacija				
Vzdrževanje				
Upravljanje				
Funkc. str. + CZ				

6. Problematika

Poročila izdelal:

Datum:

Za samoupravno
stanovanjsko skupnost:**BELEŽKE:**

BELEŽKE:

Pravilnik o minimalnih tehničnih in drugih normativih ter standardih za vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini

1. člen

Ta pravilnik določa minimalne tehnične in druge normative ter standarde za vzdrževanje gradbenih elementov, naprav in opreme stanovanj, poslovnih prostorov in stanovanjskih hiš ter določa dobo trajanja posameznih gradbenih elementov, naprav in opreme za stanovanjske hiše.

Ti normativi in standardi določajo tudi, kaj se šteje v vzdrževanje in prenovo stanovanj, za zamenjavo in obnovo dotrajanih gradbenih konstrukcij, inštalacij in naprav ter za stroške upravljanja stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

2. člen

Minimalni tehnični normativi iz prejšnjega člena so določeni v prilogi 1, ki je sestavni del tega pravilnika in je objavljena skupaj z njim. Ti normativi določajo, kateri del vzdrževanja se zagotavlja iz stanarin oziroma najemnine (»D«) in kateri del vzdrževanja je dolžan zagotoviti imetnik stanovanjske pravice oziroma najemnik poleg stanarine oziroma najemnine (»Z«).

3. člen

Za določitev del, ki so potrebna za vzdrževanje v dobi trajanja stanovanjske hiše 100 let, se uporablja enačba:

$$E = C_g \cdot m + C_g \cdot m \cdot f = C_g \cdot m(1 + f),$$

kjer pomeni:

E = stroški uporabe (eksploatacije) elementa,

C_g = revalorizirana gradbena cena elementa,

$$m = \frac{100 - n}{n} \text{ teoretično število menjav elementa v } 100 \text{ letih,}$$

n = povprečno število let trajanja elementa,

f = faktor vzdrževanja v odstotku (%) od revalorizirane gradbene cene elementa, naprav in opreme za celo dobo ekonomskega trajanja zgradbe, tj. 100 let, za tekoče vzdrževanje.

Revalorizirana gradbena cena stanovanjske hiše oz. stanovanja ali elementa predstavlja seštevek cen dogovorjenih gradbenih, zaključnih in inštalacijskih del ter opreme v skladu z 11. členom družbenega dogovora o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. 8/78) pomnožen z indeksom porasta cen za dobo, za katero se izračunava revalorizirana gradbena cena.

4. člen

Minimalni tehnični normativi za vzdrževanje stanovanj, poslovnih prostorov in stanovanjskih hiš vsebujejo velika in mala popravila.

Za velika popravila iz prejšnjega odstavka se šteje celotna ali delna zamenjava dotrajanih konstrukcij, elementov in opreme ter obnovitvena dela na dotrajanih konstrukcijskih elementih in opremi v stanovanju po poteku dobe trajanja.

Za mala popravila iz prvega odstavka tega člena se štejejo vsa druga popravila.

5. člen

Prenova stanovanj je izvršitev vseh tistih del, ki so potrebna za ureditev stanovanj po sodobnih sanitarnotehničnih predpisih (sanacija) in tistih del, ki zagotavljajo v stanovanjih oziroma stanovanjski hiši povečanje stanovanjskega standarda oziroma prilagoditev stanovanja in stanovanjske hiše sodobnim pogojem bivanja (rekonstrukcija in modernizacija).

6. člen

Zamenjava in obnova dotrajanih gradbenih konstrukcij, inštalacij in opreme v stanovanjih in stanovanjskih hiš je izvršitev del in zamenjave, ki so potrebne za obnovo tistih gradbenih konstrukcij, inštalacij in opreme, katerim je v skladu z normativi vzdrževanja iz priloge 1 potekla normalna doba trajanja in so iz tehničnih, sanitarnih, varnostnih oziroma drugih vidikov dotrajane.

7. člen

Osnova za določanje stroškov upravljanja stanovanj in stanovanjskih hiš je podana v popisu nalog in opravil za upravljanje stanovanjskih hiš v družbeni lastnini, kar je razvidno iz priloge 2, ki je sestavni del tega pravilnika in je objavljena skupaj z njim.

Te naloge in opravila se opravljajo v skupnosti stanovalcev, samoupravni stanovanjski skupnosti ali njeni enoti oziroma jih opravlja organizacija združenega dela, na katero hišni svet ali samoupravna stanovanjska skupnost ali njena enota prenese opravljanje teh del in opravil s pogodbo.

8. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.

Ljubljana, dne 16. julija 1981.

Priloga 1
NORMATIVI VZDRŽEVANJA ELEMENTOV STANOVANJSKIH HIŠ
ZA DOBO TRAJANJA ZGRADBE 100 LET:

Tek. št.	Šifra	Opis elementa	Normalna doba trajanja v letih n	Teoretična menjava elementa $m = 100 - n / n$	Faktor malih popravil od nove vrednosti f v %	Zmnožek $m \times f$ v % za hišo v družbeni lastnini, ki se plačuje iz stanarin oz. najemnin	Zmnožek $m \times f$ v %, ki se plačuje poleg stanarine oz. najemnine
I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
I. GRADBENA IN ZAKLJUČNA DELA							
A. Temelji in kleti							
1.	1.0.0.	Temelji zgradbe brez kleti (redno vzdrževanje, opazovanje morebitnega pose- danja, strokovno popravilo le-tega in preprečitev nadaljnjega posedanja)	100	—	1	1,00	—
2.	2.0.0.	Delna klet pod zgradbo (redna skrb in vzdrževanje horizontalne in vertikalne izolacije obodnih zidov z rednim čišče- njem prostorov)	100	—	2	2,00	—
3.	3.0.0.	Klet pod celo površino	100	—	2	2,00	—
3.	3.1.	— v eni etaži (vzdrževanje kot pod točko 2)	100	—	2	2,00	—
4.	3.2.	— v dveh etažah (vzdrževanje kot pod točko 2)	100	—	2	2,00	—
B. Konstrukcija zgradbe							
5.	1.0.0.	Zgradba iz armiranega betona – skelet- na konstrukcija, iz litega betona ali lite- ga armiranega betona z armirano be- tonsko ploščo in odprtine, izpolnjene z betonsko opeko, bloketi, sendvič panoji in pod. (redno čiščenje in vzdrževanje, morebitno opazovanje razpok, v prime- ru povečanja razpok njihova sanacija z intervencijo)	100	—	5	5,00	—
6.	2.0.0.	Zgradbe z zidovi iz opeke, bloketov, ka- mna ipd., armiranobetonske plošče ali nosilci iz železnih profilov z oboki ali pod. (vzdrževanje kot pod točko 5/1.0.0., močno poškodovane dele je potrebno nadomestiti)	100	—	5	5,00	—
7.	3.0.0.	Zgradba iz kamna, opeke, bloketov ipd., toda z lesenimi stropovi (vzdrževanje kot pod točko 5/1.0.0, čiščenje prezra- čevalnikov in ležišča lesenih stropnikov)	100	—	10	10,00	—
8.	4.0.0.	Armiranobetonska montažna zgradba v srednje-težki izvedbi (redno čiščenje in vzdrževanje posebno montažnih stikov. Nadomeščanje preperelega ali odpadle- ga trajno plastičnega kita v stikih)	80	0,25	15	3,75	—
9.	5.0.0.	Zgradba z lesenimi stenami, izpolnjeni- mi z opeko. Zgradba iz panojev – mon- tažnih elementov (lesene ali mavčne plošče, heraklit plošče ali drvolit ipd.) z lesenimi stropovi (redno čiščenje in vzdrževanje, kontrola morebitnega za- makanja, kontrola izolacije, odstranje- vanje nesnage)	60	0,67	25	16,75	—

10. 6.0.0.	Zgradbe z lesenimi stenami, izpolnjenimi z opeko in kamnom, blatom, z lesenimi stropovi (redno čiščenje in vzdrževanje, nadomestitev preperelih, okrušenih ali pokvarjenih delov, impregnacija vidnih delov)	50	1,00	30	30,00	-
8.0.0.	Dimniki					
11. 8.1.	Dimnik, zidan, pod streho grobo ometan (redno čiščenje s kontrolo dimnih priključkov in redna popravila poškodovanega ometa)	40	1,50	20	30,00	-
12. 8.2.	Dimnik, zidan, nad streho fugiran (redno čiščenje in pregled vsaj dvakrat letno, obnovitev fugiranja s cementno malto vsaj vsakih 8 do 10 let. Redno vzdrževanje in zamenjava dimničnih obrob in dimnične kape. Pregled in po potrebi zamenjava dimničnih metalnih vratc)	30	2,33	25	58,25	-
8.3.	Dimnične glave					
13. 8.3.1.	- zidane s trdopečeno opeko (vzdrževanje kot pod točko 12/8.2)	25	3,00	25	75,00	-
14. 8.3.2.	- zidane iz zidakov, ometane (vzdrževanje kot pod točko 12/8.2)	20	4,00	30	120,00	-
15. 8.3.3.	Dimniki, grajeni iz proti kislinam odpornih elementov sistema Schidel, TO-MODI in pod (vzdrževanje kot pod točko 12/8.2)	30	2,33	25	58,25	-
16. 8.3.4.	Dimniki prefabricirani iz armiranobetonskih elementov (redno čiščenje in vzdrževanje, nadomestitev počenih ali zlomljenih delov z novimi)	35	1,86	25	46,50	-
17. 8.3.5.	Dimniki, prefabricirani iz nearmiranega betona (vzdrževanje kot tč. 16/8.3.4)	30	2,33	30	69,90	-
18. 8.3.6.	Dimnična vratca (kovinska ali iz betona)	25	3,00	10	30,00	-
19. 8.3.7.	Dimniki iz pocinkane pločevine (redno čiščenje in vzdrževanje)	20	4,00	25	100,00	-
20. 9.0.0.	Lahke stene različnih vrst (redno čiščenje in vzdrževanje, popravilo obtolčenih in okrušenih delov ali nadomestitev)	50	1,00	10	10,00	-
21. 10.0.0.	Podstavki (zokli), fugirani (redno čiščenje in vzdrževanje, nadomeščanje odpadlega ometa, napolnitev razpok, preprečitev zamakanja)	30	2,33	20	46,00	-
11.0.0.	Balkoni					
22. 11.1.0.	Balkonska plošča (redno vzdrževanje površinske zaščite, takojšnje popravilo morebitnih razpok in okruškov)	60	0,67	10	6,70	-
	Balkonske ograje:					
23. 11.1.1.	- zidane ali iz monolitnega betona (redno čiščenje in vzdrževanje površinske zaščite, sprotno popravilo okrušenih in razpokanih delov)	30	2,33	20	46,60	-
24. 11.1.2.	- iz prefabriciranih žel. bet. elementov iz vidnega ali pranskega betona (vzdrževanje kot pod tč. 22/11.10.)	50	1,00	20	20,00	-
25. 11.1.3.	- z leseno ograjo (redno nadomeščanje zlomljenih in poškodovanih delov, redna površinska zaščita lesa, impregniranje vsakih 4 do 5 let)	15	5,67	25	141,75	-
26. 11.1.4.	- ogrevanje s kovinsko konstrukcijo (redno čiščenje in popravilo poškodovanih delov, redna površinska zaščita s pleškanjem vsakih 4 do 5 let)	25	3,00	25	75,00	-
	C. Strehe					
	C₁ Strešne konstrukcije					
27. 1.0.0.	Ravne železobetonske monolitne konstrukcije (tope in mrzle) (redno čiščenje in vzdrževanje, preprečitev morebitnega zamakanja konstrukcije)	100	-	2	2,00	-

28. 2.0.0.	Ravne montažne konstrukcije iz železobetonских elementov (tople in mrzle) (vzdrževanje kot pod toč. 27/1.0.0.)	100	—	2	2,00	—
29. 3.0.0.	Rahlo nagnjene lesene konstrukcije (redno čiščenje in vzdrževanje, preprečevanje zamakanja, zamenjava nalomljenih ali nagnitih elementov paziti na kakovostno izolacijo, skrb za prezračevanje)	80	0,25	15	3,75	—
30. 4.0.0.	Rahlo nagnjene jeklene konstrukcije (redno čiščenje, preprečevanje zamakanja, popravilo okrušenih delov)	80	0,25	10	2,50	—
31. 5.0.0.	Poševne železobetonske konstrukcije (redno čiščenje, preprečevanje zamakanja, popravilo okrušenih delov)	100	—	5	5,00	—
32. 6.0.0.	Poševne jeklene konstrukcije (vzdrževanje kot pod toč. 30/4.0.0.)	80	0,25	10	2,50	—
33. 7.0.0.	Poševne konstrukcije (redno čiščenje in prezračevanje podstrešnih prostorov, redno vzdrževanje zaščitne kritine in kleparskih izdelkov)	80	0,25	20	5,00	—
34. 8.0.0.	Leseni napušči pri strehah in drugi vidni leseni deli kot opaži, končnice ipd. (redno čiščenje in površinska zaščita lesa z impregniranjem vsakih 4 do 5 let. Redno vzdrževanje kritine in kleparskih izdelkov ter preprečitev zamakanja)	20	4	25	100	—
35. 9.0.0.	Letvanje pri poševnih lesenih konstrukcijah z letvami 3×5 cm ali 5×8 cm (redno vzdrževanje in čiščenje, zamenjava preperelih, nalomljenih ali nagnitev let, preprečevanje zamakanja, skrb da bo kritina brezhibna)	40	1,50	10	15,00	—
	C₂ Strešne kritine					
1.0.0.	Nepohodne ravne strehe:					
36. 1.0.1.	— bitumenska lepenka z vmesnimi bitumenskimi premazi, najmanj 4-slojno s peščenim nasipom in pravnimi parnimi zaporami (redno vzdrževanje in čiščenje predvsem odtočnih jaškov na strehi in redna skrb za preprečevanje mehanskih poškodb izolacije. Preprečiti je potrebno hojo nepooblaščenih oseb po nezaščiteni kritini, paziti, da z novimi posegi (TV antenami ipd.) ne poškoduje kritine in izolacije)	20	4,00	25	100,00	—
37. 1.0.2	— bitumenske preproge v dveh slojih deb. 5 mm, s pravilno parno zaporo, zaščiteno s pranim prodcem (sistemi jubitekt, izotekt, izomat ipd.) (vzdrževanje kot pod točko 36/1.0.1.)	20	4,00	30	120,00	—
2.0.0.	Pohodne ravne kritine					
38. 2.0.1.	— asfaltne kritine (liti asfalt mastiks, razni premazi z epoksi smolo ipd.), redno čiščenje odtočnih jaškov in mrež, nadzorstvo pred zamakanjem (predvsem pri kleparskih delih)	20	4,00	25	100,00	—
39. 2.0.2.	— bitumenske preproge z različnimi zaščitnimi sistemi, kot so pohodne plošče, dilatiran estrih ipd. (vzdrževanje kot pod toč. 38/2.0.1.)	20	4,00	25	100,00	—
40. 2.0.3.	— bitumenska lepenka z bitumen. premazi, mivka, pohodne plošče (vzdrževanje kot pod toč. 38/12.2.0.1)	15	5,67	30	170,00	—
3.0.0.	Poševne kritine					
41. 3.0.1.	— opečne kritine različnih vrst (bobrove, zaresna opeka ipd. (redni spomladanski in jesenski pregledi, nadomestitev poškodovanih strešnikov z novimi, preprečevanje zamakanja)	30	2,33	25	58,25	—

42. 3.0.2.	– azbestno-cementne kritine (salonit, eternit, škrlj, salonitke) (vzdrževanje kot pod tč. 41/3.0.1.)	40	1,50	25	37,50	–
43. 3.0.3.	– betonski strešniki (vzdrževanje isto kot tč. 41/3.0.1.)	40	1,50	25	37,50	–
44. 3.0.4.	– pločevinaste kritine (pocinkana pločevina) (redno obnavljanje površinske zaščite pločevine z dvakratnim pleskanjem s cinkovo barvo vsakih 3 do 5 let, z istočasnimi popravili v primeru mehanskih poškodb)	20	4,00	23	100,00	–
45. 3.0.5.	– cinkova kritina in aluminij (redni pregled in popravila mehanskih poškodb)	25	3,00	20	60,00	–
46. 3.0.6.	– bakrena ali svinčena kritina (redno vzdrževanje in popravila mehanskih poškodb)	40	1,50	10	15,00	–
4.0.0.	Začasne kritine					
47. 4.0.1.	Kritine z dvojno strešno lepenko (redna takojšnja popravila mehanskih poškodb lepenke)	15	5,67	25	141,75	–
48. 4.0.2.	Kritina – (redni pregledi kritine, takojšnje popravilo poškodovanih delov ali plasti)	30	2,33	30	69,90	–
C₃ Kleparska dela na strehi in ob njej						
49. 1.0.1.	Obrobe vseh vrst (ob straneh, dimnične obrobe, obrobe ob oknih in odprtinah na strehi, odtoki, ob mrežah globeli ipd.) (redno čiščenje in vzdrževanje, popravilo zarjavelih ali poškodovanih delov) –iz pocinkane pločevine	15	5,67	25	141,75	–
50. 1.0.2.	– iz cinkove in aluminijaste pločevine	25	3,00	20	60,00	–
51. 1.0.3.	– iz bakrene pločevine	40	1,50	10	15,00	–
52. 2.0.1.	Žlebovi strešne odtočne ležeče cevi iz pocinkane pločevine (redno čiščenje in vzdrževanje in izvedba površinske zaščite s pleskanjem vsaj vsakih 3 do 5 let. Zamenjava mehansko poškodovanih delov)	10	9,00	25	225,00	–
53. 2.0.2.	– iz cinkove ali alum. pločevine (brez pleskanja, vzdrževanja kot tč. 52/2.0.1.)	20	3,00	20	60,00	–
54. 2.0.2.	– iz bakrene pločevine (vzdrževanje kot pod tč. 52/2.0.1., toda brez pleskanja)	30	2,33	30	69,30	–
55. 3.0.0.	– iz plastičnega materiala	20	4,00	25	100,00	–
56. 3.0.1.	Odtočne cevi za					
57. 3.0.2.	– iz pocinkane pločevine	15	5,67	25	141,75	–
58. 3.0.3.	– iz cinkove pločevine	20	4,00	25	100,00	–
59. 3.0.4.	– iz bakrene pločevine	30	2,33	30	69,90	–
	– iz plastičnega materiala	20	4,00	25	100,00	–
60. 4.0.0.	(redno vzdrževanje in pregled, popravilo poškodb pocinkanih elementov vsakih 3 do 5 let)					
	Snegolovi (različne izvedbe in iz različnega materiala v povprečju dobe trajanja) (redno vzdrževanje, popravilo ukrivljenih in zlomljenih snegolovov oziroma nadomestitev z novimi)	20	4,00	20	80,00	–
61. 5.0.0.	Drugi kleparski izdelki, ki niso neposredno opisno naštet (redno vzdrževanje in odprava poškodb) povprečno	20	4,00	20	80,00	–
6.0.0.	Okenske police na fasadi					
62. 6.0.1.	– iz pocinkane pločevine (redno čiščenje in vzdrževanje, zamenjava odlomljenih ali poškodovanih p., preprečitev zamakanja fasade, redna površinska zaščita s pleskanjem, po potrebi vsakih 3 do 5 let)	15	5,67	20	113,40	–
63. 6.0.2.	– iz cinkove pločevine ali lahke kovine	20	4,00	20	80,00	–

64. 6.0.3.	– iz bakrene pločevine (redno čiščenje in vzdrževanje, popravi- lo poškodovanih delov ali zamenjava z novimi policami)	30	2,33	30	69,90	–
D. Fasade						
65. 1.0.0.	Fasada iz plemenitega ometa (tera nova, ipd.) (redna popravila mehansko poško- dovanega ometa z istočasnim rednim vzdrževanjem visečih žlebov, odtočnih cevi in okenskih polic zaradi prepreče- vanja zamakanja)	40	1,50	20	30,00	–
66. 1.0.1.	Fasada iz aluminijških, emajliranih ali steklenih plošč (redno čiščenje in vzdr- ževanje same fasade, kontrola pritrdil- nih delov, preprečevanje zamakanja, nadomestitev tesnil)	40	1,50	10	15,00	–
67. 1.0.2.	Fasada iz keramičnih ploščic (redno vzdrževanje in morebitno pranje fasade, poškodbe stičenja sproti popraviti, na- domeščanje počenih ali okrušenih plo- ščic, preprečitev zamakanja)	50	1,00	10	10,00	–
68. 1.0.3.	Fasada iz umetnega kamna (vzdrževa- nje isto kot pod tč. 65/1.0.0.)	60	0,67	10	6,70	–
69. 1.0.4.	Fasada betonskih montažnih plošč (vzdrževanje kot tč. 67/1.0.2., kontrola pritrdilnih elementov)	60	0,67	10	6,70	–
70. 1.0.5.	Fasade iz fugirane trdo žgane opeke (redno vzdrževanje, morebitno pranje fasade, izpolnjevanje odpadlih stikov, nadomeščanje okrušenih ali zlomljenih delov, preprečitev zamakanja)	80	0,25	15	3,75	–
71. 1.0.6.	Fasada iz naravnega kamna (marmor, granit ipd.) (vzdrževanje kot tč. 69/1.0.4.)	100	–	10	10,00	–
72. 1.0.7.	Fasada iz vidnega betona (redno vzdr- ževanje, če se pojavi betonsko železo, ki rjavi, to popraviti, ploščo zamenjati ali primerno prebarvati)	80	0,25	10	2,50	–
73. 1.0.8.	Fasada iz salonitnih plošč (redno vzdr- ževanje, nadomestitev okrušenih ali po- škodovanih delov z novimi, kontrola pri- trdilnih elementov, preprečitev zamaka- nja)	40	1,50	20	30,00	–
74. 1.0.9.	Fasada iz brizganega ometa (z grobo in fino malto) (vzdrževanje kot tč. 65/1.0.0.)					
75. 1.0.10.	Fasade iz plastičnih mas in plastičnega ometa (redno vzdrževanje in čiščenje, takojšnja nadomestitev odpadlega ali odlepljenega ometa, preprečevanje za- makanja)	15	5,67	25	141,75	–
76. 1.0.11.	Demit ali Dryvit fasade (stiropor lepljen nato ometan s plemenitim ometom) (re- dno vzdrževanje kot pod tč. 65/1.0.0.) (še nimamo izkušenj)	30	2,33	30	69,90	–
	Okenske police (zunaj)					
77. 1.0.1.	– iz umetnega kamna	40	1,50	5	7,50	–
78. 1.0.2.	– iz marmorja ali kamna	50	1,00	10	10,00	–
79. 1.0.3.	– iz vidnega betona	40	1,50	5	7,50	–
	(redno čiščenje in vzdrževanje, prepre- čitev zamakanja, okrušene ali poškodo- vane police zamenjati z novimi). Oken- ske police iz pločevine – glej kleparska dela tč. 62, 63 in 64.					
E. Stopnišča						
80. 1.0.0.	Stopnišče iz kamna ali armiranega beto- na – konzolno (redno čiščenje in vzdrže- vanje, nadomestitev zlomljenih ali poče- nih delov)	100	–	3	3,00	–

81. 1.0.1.	Leseno stopnišče – iz mehkega lesa (redno čiščenje in vzdrževanje, redno popravilo vseh poškodb. Vsaka 3 leta pleskanje ali impregniranje)	30	2,33	20	46,00	–
82. 1.0.2.	– iz trdega lesa (redno vzdrževanje kot pod tč. 81/1.0.1.)	50	1,00	15	15,00	–
83. 1.0.3.	Notranje interno stopnišče – iz betona, umetnega kamna (redno čiščenje in vzdrževanje kot tč. 80/1.0.0.)	50	1,00	10	10,00	–
84. 1.0.4.	– zidano (vzdrževanje kot pod tč. 80/1.0.0.)	40	1,50	10	15,00	–
85. 1.0.5.	Obdelava stopnišča, vhoda, vetrolova s kamnitimi ploščicami, keramiko, mozaikom (redno čiščenje in vzdrževanje, izpadle ploščice zamenjati z novimi ali odstopljene ploščice zalepiti) Zunanje stopnice	60	0,67	10	6,70	–
86. 1.0.6.	– iz betona (redno čiščenje in vzdrževanje, okrušene in obrabljene dele popraviti, zlomljene nadomestiti)	40	1,50	20	30,00	–
87. 1.0.7.	– zidane (redno čiščenje in vzdrževanje) Stopniščne ograje	30	2,33	20	46,60	–
88. 1.0.8.	– iz trdega lesa (redno čiščenje, lakiranje, vzdrževanje)	25	3,00	25	75,00	–
89. 1.0.9.	– iz jekla	40	1,50	20	30,00	–
90. 1.0.10.	– iz plastične snovi (vse redno čiščenje in vzdrževanje, nadomeščanje poškodovanih delov. Pritrdilne elemente priviti, izpadle vijake nadomestiti, morebiti obnoviti pleskanje) Ograje na terasah	30	2,33	15	34,95	–
91. 1.0.11.	– iz trdega lesa (redno vzdrževanje, impregniranje ali pleskanje, nadomestitev gnilih ali poškodovanih delov, pritrdilne kovinske dele minirati in pleskati vsaki 2 leti ter priviti)	15	5,67	25	141,75	–
92. 1.0.12.	– iz jekla (vzdrževanje in redno čiščenje, pleskanje vsaka 3 leta)	25	3,00	20	60,00	–
93. 1.0.13.	– iz betona ali železobetona (redno čiščenje in vzdrževanje, popravilo poškodb)	30	2,33	15	34,95	–
94. 1.0.14.	– iz plastične snovi (redno čiščenje in vzdrževanje, nadomestitev poškodovanih delov)	15	5,67	15	85,05	–
F. Stavbno pohištvo in vzdane omare						
F₁ Okna						
95. 1.0.0.	Lesena okna, enostranska, enojna in osteklena iz mehkega lesa (redno čiščenje in vzdrževanje posebno profilov in ostalega okovja in redno pleskanje vsakih 3 do 5 let, zunaj s potrebnim prekritjem ob steklih)	40	1,50	25	37,50	–
96. 1.0.1.	Lesena okna dvojna ali vezana in osteklenela iz mehkega lesa (vzdrževanje kot tč. 95/1.0.0.)	45	1,22	25	30,50	–
97. 1.0.2.	Enojna okna iz hrasta, mecesna, tropskega ali drugega trdega lesa (vzdrževanje kot tč. 95/1.0.0.)	50	1,00	15	15,00	–
98. 1.0.3.	Dvojna okna iz trdega lesa (vzdrževanje isto kot tč. 95/1.0.0.)	50	1,00	15	15,00	–
99. 1.0.4.	Lesena okna ostekljena z izolacijskim steklom (termopan oziroma izopan) (vzdrževanje isto kot tč. 95/1.0.0.)	50	1	25	25	–
100. 1.0.5.	Lesena okna iz trdega lesa s kvalitetnim okovjem (vzdrževanje kot tč. 95/1.0.0.)	55	0,82	20	16,40	–
101. 1.0.6.	Okna iz aluminijastih profilov (enojna in dvojna), osteklena običajno ali s termopanom (redno čiščenje in vzdrževanje, posebno okovja in tesnil)	80	0,25	10	2,5	–

102. 1.0.7.	Okna iz jeklenih profilov, enojna ali dvojna, osteklena (redno čiščenje in vzdrževanje, nadomestitev zaključkov, oliv, profilov in ostalega okovja. Redno pleskanje vsakih 5 let)	70	0,43	20	8,60	–
103. 1.0.8.	Kletna okna iz jeklenih profilov, osteklena (redno vzdrževanje kot tč. 102/1.0.7.)	50	1,00	20	20	–
104. 1.0.9.	Ležeča enojna podstrešna okna zasteklena (pocinkana ali pleskana) (vzdrževanje kot tč. 102/1.0.7.)	25	3,00	20	60	–
105. 1.0.10.	Ležeča velika strešna okna, dvojno zasteklena za bivalne prostore					
	– trdi les	20	4,00	25	100	–
106. 1.0.11.	– kovinska (vzdrževanje kot lesena oziroma kovinska okna)	25	3,00	20	60,00	–
F₂ Zasteklitve						
107. 1.0.0.	Zasteklitev oken, balkonskih vrat z navadnim steklom (vzdrževanje in redno čiščenje posebnih tesnil, zatikov, kita. Nadomestitev odpadlega kita z novim)	30	2,33	10	–	23,30
108. 1.0.1.	Zasteklitev stopnišča ali prostorov s kapilom ali steklenimi zidaki (redno čiščenje in vzdrževanje, nadomestitev pobitega stekla z novimi)	30	2,33	10	23,30	–
109. 1.0.2.	Zasteklitev parapetov (balkoni, stopnice) z žičnim steklom (vzdrževanje kot tč. 108/1.0.1.)	20	4,00	10	40,00	–
110. 1.0.3.	Zasteklitev hišnih vrat, vetrolova ipd. s 5 mm steklom (redno čiščenje in vzdrževanje stikov, kita ipd., razbita stekla takoj nadomestiti z novimi)	20	4,00	10	40,00	–
111. 1.0.4.	Stenski elementi iz steklenih elementov (redno čiščenje in vzdrževanje, nadomestitev okrušenih ali razbitih delov, popravilo tesnil in kita)	30	2,33	20	–	46,60
112. 1.0.5.	Svetlobne kupole iz umetne mase (redno čiščenje in vzdrževanje, zamenjava tesnil in okovja)	20	4,00	25	100	–
113. 1.0.6.	Zasteklitve z izolacijskim steklom (termopan, izopan) (vzdrževanje kot tč. 111/1.0.4.)	30	2,33	20	–	46,60
F₃ Okenske police znotraj						
114. 1.0.0.	– iz mehkega lesa (redno čiščenje in vzdrževanje ter pleskanje ali impregniranje vsakih 8 do 10 let)	40	1,50	15	–	22,5
115. 1.0.1.	– iz trdega lesa	50	1,00	10	–	10,00
116. 1.0.2.	– iz umetnega kamna ali kamna	60	0,67	5	–	3,35
117. 1.0.3.	– iz umetne mase (vse redno čiščenje in vzdrževanje)	60	0,67	10	–	6,70
F₄ Zaščita oken in balkonskih vrat						
118. 1.0.0.	Zaščita z roletami samonavijalci (platnene r. ali drvonitke) (redno nadomeščanje platnenih vrvic, okovja in samonavijalnega avtomata)	8	11,50	30	–	345,00
119. 1.0.1.	Eslinger rolete (vzdrževanje kot tč. 118/1.0.0.)	30	2,30	30	–	83,00
120. 1.0.2.	Žaluzije zunaj, lesene ali iz umetne mase (redno čiščenje, nadomestitev počenih trakov, redna površinska zaščita lesenih in kovinskih delov s pleskanjem vsaka 3 do 4 leta)	30	2,33	40	–	93,20
121. 1.0.3.	Žaluzije znotraj ali medokenske iz umetne mase (vzdrževanje kot tč. 120/1.0.2) in nadomestitev potrebnih vrvic)	40	1,50	30	–	45,00

122. 1.0.4.	Zaščita ali zasenčenje s polknicami – lesenimi (redno čiščenje in redna površinska zaščita lesa s pleskanjem ali impregniranjem vsaka 3 do 4 leta z istočasnim nadomeščanjem poškodovanega okovja)	30	2,33	20	–	46,00
	F₅ Vrata					
1.0.0.	Notranja vrata					
123. 1.0.1.	Vrata v stanovanju, navadna, obojestransko vezane plošče in mizarsko obdelana (panel) z lesenimi vratnimi okovji (redno vzdrževanje, popravila in nadomestitev ključavnic, ključev, kljuk, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, pleskanje vsakih 8 do 10 let)	50	1,00	20	–	20,00
124. 1.0.2.	Kot tč. 123/1.0.1., samo furnirana z imitacijo naravnega lesa ali umetno maso ipd. z lesnim okovjem (vzdrževanje isto kot tč. 123/1.0.1.)	50	1,00	20	–	20,00
125. 1.0.3.	Kot tč. 123/1.0.1., le znotraj tapecirano, z lesnim okvirom (vzdrževanje kot tč. 123/1.0.1.)	50	1,00	25	–	25,00
126. 1.0.4.	Harmonika vrata (vzdrževanje kot tč. 123/1.0.1. le še mazanje ležajev in drsnih ploskev)	50	1,00	25	–	25,00
127. 1.0.5.	Vrata v stekleni steni ali pomična vrata (vzdrževanje kot tč. 126/1.0.4.)	45	1,22	20	–	24,40
128. 1.0.6.	Vrata s posebnim kvalitetnim okovjem (vzdrževanje kot tč. 123/1.0.1.)	60	0,67	20	–	13,40
129. 1.0.7.	Vrata kovinska iz jeklenih profilov (redno čiščenje in pleskanje vsakih 8 do 10 let, vzdrževanje okovja)	80	0,25	20	–	5,00
130. 1.0.8.	Obita vrata s pločvino, zavarovana z azbestno lepenko v podstrešju in kleti (protipožarna vrata) (redno vzdrževanje kot pod tč. 120/1.0.1.)	60	0,67	25	16,75	–
131. 1.0.9.	Vrata iz aluminija (redno čiščenje in vzdrževanje posebno okovja, ležajev itd.)	80	0,25	10	–	2,50
132. 1.0.10.	Jekleni vratni podboj (redno čiščenje in pleskanje vsakih 10 let)	60	0,67	15	–	10,05
2.0.0.	Zunanja vrata					
133. 2.0.1.	– iz mehkega lesa iglavcev (redno vzdrževanje in čiščenje, vzdrževanje in popravilo ključavnic, kljuk, ključev, ščitnikov, tečajev in drugega okovja, redno pleskanje vsaj vsaka 3 do 4 leta)	20	4,00	20	80,00	–
134. 2.0.2.	– z trdega ali tropskega lesa (vzdrževanje kot tč. 133/2.0.1.)	40	1,50	20	30,00	–
135. 2.0.3.	– iz jeklenih profilov, obarvana (vzdrževanje kot tč. 133/2.0.1.)	45	1,22	15	18,30	–
136. 2.0.4.	– iz aluminjskih profilov (vzdrževanje kot tč. 133/2.0.1.)	80	0,25	10	2,50	–
3.0.0.	Garažna vrata					
137. 3.0.1.	– iz trdega lesa	30	2,33	20	–	46,60
138. 3.0.2.	– iz jeklene pločvine	40	1,50	5,00	–	22,50
139. 3.0.3.	– iz umetne mase	35	1,86	10	–	18,60
	(vse redno čiščenje, mazanje in vzdrževanje okovja, avtomatov, pleskanje vsakih 5 let)					
	F₆ Vgrajeno pohištvo					
1.0.0.	V kuhinji					
140. 1.0.1.	Viseče ali stoječe omare – iz mehkega lesa (redno čiščenje in vzdrževanje s pleskanjem vsaka 4 leta oziroma lakiranjem, nadomestitvijo pokvarjenega okovja, preprečevanje vstopa vlage posebno pri pomivalnih koritih in bojlerjih)	20	4,00	20	–	80,00

141. 1.0.2.	– omare iz iveric (vzdrževanje kot tč. 140/1.0.1.)	20	4,00	15	–	60,00
142. 1.0.3.	– furnirane, lakirane (vzdrževanje kot tč. 140/1.0.1.)	30	2,33	15	–	34,95
143. 1.0.4.	– kombinirana izdelava (vzdrževanje kot tč. 140/1.0.1.)	30	2,33	15	–	34,95
144. 1.0.5.	– obloženo z ultrapasom (vzdrževanje kot tč. 140/1.0.1.)	30	2,33	15	–	34,95
145. 1.0.6.	Police v shrambi, lesene (redno čiščenje in vzdrževanje)	40	1,50	10	–	15
146. 1.0.7.	Napa (lovilec pare) s filtrom ali brez in z ventilatorjem z vsemi sestavnimi deli (redno čiščenje, zamenjava filtra, oskrba in popravila napeljave motorja in ventilatorja)	20	4,00	15	–	60,00
2.0.0.	Vgrajene omare v stanovanjih					
147. 2.0.1.	Vgrajene omare različne					
	– iz mehkega lesa z vsemi sestavnimi deli navadne (redno čiščenje in vzdrževanje s pleskanjem vsakih 8 let, nadomestitev pokvarjenega okovja, posebno tečajev, vijakov, kljuk, elementov polic, obešalnikov ipd.)	40	1,50	20	–	30,00
148. 2.0.2.	– iz iveric (vzdrževanje kot tč. 147/2.0.1.)	40	1,50	20	–	30,00
149. 2.0.3.	– iz furnirja (vzdrževanje kot pri tč. 147/2.0.1.)	50	1,00	20	–	20,00
150. 2.0.4.	– obložene z ultrapasom (vzdrževanje kot tč. 147/2.0.1.)	40	1,50	20	–	30,00
151. 2.0.5.	– obloženo kombinirano (vzdrževanje kot pri tč. 147/2.0.1.)	40	1,50	20	–	30,00
152. 2.0.6.	– metalne omare (redno čiščenje posebno zarjavelih delov, popravilo okovja, ključavnic ipd.)	60	0,67	25	–	16,75
	G. Obdelava zidov in stropov					
153. 1.0.0.	Obdelava zidov: keramika, fugirana opeka ipd. (redno čiščenje in vzdrževanje, nadomestitev izpadlih ploščic, odpraviti zamakanje)	60	0,67	25	–	16,75
154. 1.0.0.	Obdelava zidov: kamen, marmor, mozaik ipd. (redno čiščenje in vzdrževanje, nadomestitev okrušenih ali počenih plošč z novimi ali odlepljene pritrditi nazaj, kontrola stikov, preprečitev zamakanja posebno v kopalnicah in straniščih ter kuhinji)	60	0,67	10	–	6,70
155. 1.0.2.	Obdelava zidov in stropov z lesenimi lambarijami, furnir, naravni les ipd. (redno čiščenje in vzdrževanje, pleskanje, lakiranje, impregniranje vsakih 8 let, popravilo pokvarjenih ali poškodovanih delov)	50	1,00	20	–	20,00
156. 1.0.3.	Obdelava zidov: teraco ploščice ali monolitni teraco (vzdrževanje kot pri tč. 153/1.0.0.) za monolitni teraco – mazanje z lanenim oljem po potrebi)	50	1,00	10	–	10,00
157. 1.0.4.	Obdelava stropov z ornamenti iz mavca (redno čiščenje in vzdrževanje, popravilo odkruškov, preslikava vsaka 4 leta)	45	1,22	15	–	18,30
158. 1.0.5.	Ometani zidovi z apneno malto grobo in fino (dvoplastno) (redno vzdrževanje, okrušene in poškodovane dele popraviti in poslikati)	50	1,00	20	–	20,00
159. 1.0.6.	Obdelava zidov in stropov z mavcem (redno vzdrževanje kot tč. 158/1.0.5 in 157/1.0.4.)					

160. 1.0.7.	Tapete – papirne nepralne – plastificirane, pralne (vse redno vzdrževati in čistiti, odpadle dele pritrditi, preprečiti zamakanje in vlaženje)	6	15,70	10	–	157,00
161. 1.0.8.	Zidovi, barvani z oljno barvo (redno čiščenje, okrušene ali odstopljene dele ponovno takoj pobarvati z morebitnim predhodnim kitanjem)	10	9,00	10	–	90,00
162. 1.0.9.	Zidovi, obarvani z disporol barvo (redno vzdrževanje, popravilo poškodovanih delov)	5	19,00	10	–	190,00
163. 1.0.10.	Zidovi ali stropi, obarvani z apneno barvo ali kreda (vzdrževanje kot tč. 162/1.0.9.)	4	24,00	10	–	240,00
164. 1.0.11.	Stropni omet v navadnih prostorih (dvo-plastni, z apneno malto) redno čiščenje in vzdrževanje, poškodovane dele popraviti in poslikati)	3	32,4	10	–	324,00
165. 1.0.12.	Stropni omet, dvoplastni v mokrih prostorih (redno čiščenje in vzdrževanje, preprečiti zamakanje posebno iz zgornjih prostorov)	40	1,50	10	–	15,00
166. 1.0.13.	Strop obešen – stropne obloge iz mavčnih plošč ali sendvič plošč (redno vzdrževanje, kontrola pritrdilnih elementov, čiščenje)	30	2,33	10	–	23,30
167. 1.0.14.	Stenski in stropni omet oz. z oblogami različne vrste (redno čiščenje in vzdrževanje)	30	2,33	30	–	69,90
168. 1.0.15.	Grobi omet dimnika v podstrešju (redno vzdrževanje, posebno okrušenih ali poškodovanih delov)	30	2,33	25	58,25	–
169. 1.0.16.	Omet podzidka (cikla) s cementno malto in po potrebi (redno vzdrževanje, popravilo okrušenih ali poškodovanih delov, preprečevanje zamakanja)	40	1,50	10	15,00	–
170. 1.0.0.	H. Podi Pod iz kamna, marmorja, mozaika ipd. (redno čiščenje in pranje, vzdrževanje poda, popravilo okrušenih ali izpadajočih elementov, lepljenje, redno opazovanje in odprava poškodb)	25	3,00	20	60,00	–
171. 1.0.1.	Pod iz glaziranih keramičnih ploščic ali venecijanski pod (vzdrževanje kot tč. 170/1.0.0.)	100	–	20	–	20,00
172. 1.0.2.	Deščična tla (parket) – iz hrasta ali jesena pritrjena na slepa tla ali lepljena na estrih (redno čiščenje, brušenje, loščenje, morebitno lakiranje, manjša popravila ali prestavitve, če se tla preveč osušijo (centralna kurjava)	100	–	20	–	20
173. 1.0.3.	– bukova deščična tla na slepih tleh ali lepljena na estrih (vzdrževanje kot tč. 172/1.0.2.)	50	1,00	20	–	20,00
174. 1.0.4.	– iz keramičnih neglaziranih ploščic ali monolitni teraco (redno čiščenje in vzdrževanje, pranje, nadomeščanje zlomljenih delov, luščenje in mazanje teraca)	40	1,50	25	–	37,5
175. 1.0.5.	– iz opeke, betona ali cementnega zgla-jenega estriha (redno vzdrževanje, poškodovane dele popraviti)	40	1,50	15	–	22,50
176. 1.0.6.	Ladijski pod – izolirani (redno vzdrževanje, kontrola stikov, čiščenje, morebitno impregniranje ali loščenje)	40	1,50	15	–	22,50
		30	2,33	25	–	58,25

177. 1.0.7.	– neizolirani (vzdrževanje kot pri tč. 176/1.0.6.)	10	9,00	25	–	22,5
178. 1.0.8.	– Pod iz navadnih desk (redno čiščenje in vzdrževanje)	25	3,00	25	–	75,00
179. 1.0.9.	Lamelni hrastov parket (mozaik parket) (redno vzdrževanje z loščenjem, struganjem, lakiranjem, manjša popravila)	30	2,33	25	–	58,25
180. 1.0.10.	Lamelni bukov parket (vzdrževanje kot pri tč. 179/1.0.9.)	20	4,00	30	–	120,00
181. 1.0.11.	Pod iz plastičnih mas, kot so podolit, PVC, vinaz, viniflex, novolit, tehnotolit, šivi varjeni – lepljeno na izravnalno podlago (redno čiščenje in vzdrževanje z umivanjem, loščenjem z dovoljenimi kvalitetskimi loščili, lepljenje odstopljenih ploščic, zamenjava obrabljenih ali poškodovanih ploščic)	20	4,00	20	–	80,00
182. 1.0.12.	Pod iz gume, ksilita, topli pod ipd. (vzdrževanje kot pri tč. 181/1.0.11.)	10	9,00	20		180,00
183. 1.0.13.	Pod iz umetnih ali naravnih vlaken in mas (redno čiščenje, zamenjava obrabljenih in počenih delov, čiščenje z dovoljenimi čistili)	20	4,00	20	–	80,00
184. 1.0.14.	Obloga poda iz sintetičnih vlaken (sintetlon, tufting, velur ipd. (vzdrževanje isto kot pri tč. 183/1.0.13.))	20	4,00	20	–	80,00
185. 1.0.15.	Pod, obložen z linolejem, tapisonom, itisonom ipd. (vzdrževanje kot pri tč. 183/1.0.13.)	20	4,00	20	–	80,00
186. 1.0.16.	Asfaltni tlaki (redno čiščenje in vzdrževanje, preprečevanje polivanja naftnih in drugih asfaltu škodljivih materialov, popravilo poškodb)	25	3,00	15	–	45,00
187. 1.0.17.	Estrih – cementna prevleka na betonski podlagi – kot vezana obloga (redno čiščenje in vzdrževanje, popravilo poškodb)	40	1,5	15	22,50	–
188. 1.0.18.	Estrih – kot plavajoči z izravnalnim slojem, podlaga za različne pode (redno vzdrževanje, če poka ali se krši ali udre, popravilo poškodb)	30	2,33	10	23,30	–

I. Ključavničarska dela

Ključavničarska dela se pojavljajo v mnogih predhodnih že obdelanih točkah tega kataloga, toda v povezavi z drugimi elementi. V tem poglavju pa omenjamo elemente, ki jih lahko samostojno vgrajujemo, ali pa smo jih že omenili in jih tukaj ponovno omenjamo.

189. 1.0.0.	Ključavničarski elementi znotraj stavbe (okviri, vratni podboji, ogródja, predpražne rešetke, vratne pripire, stopniščne ograje, omarice za pošto (metal) ipd. (redno čiščenje, pleskanje vsakih 8 let, popravilo poškodb, nadomestilo pritrdilnih elementov, vijakov, zakovic, zvarov itd.)	40	1,50	10,00	15,00	–
190. 2.0.0.	Ključavničarski elementi zunaj stavbe (strgala, mreže, balkonske in terasne ograje, požarne stopnice ali lestve, žaluzije, podstavki za kolesa, kljuke za perilo, konzole za zastave, rešetke za svetlobne jaške, rešetke in mreže za ventilacije, igrala, stojala za perilo, naprave za iztepanje preprog ipd.) (čiščenje in redno vzdrževanje, popravilo poškodb, redno mininiranje in pleskanje vsakih 5 let)	25	3,00	15,00	5,00	–

J. Opleski in premazi

191. 1.0.0. Zunanji opleski na lesene dele:

– okna, balkonska vrata, garažna vrata, opazni elementi, napušči ipd. (redno čiščenje, kitanje, pleskanje 2 × z osnovno barvo, morebitno impregniranje ali lakiranje)

4,00 24,00 – osn. za vzdrž. –

192. 1.0.1. Zunanji opleski kovinskih delov, pocinkanih delov ter pod. (kletna okna stopniščna okna, balkonska ograja, okenski ali vratni okviri kovinske zunaj ipd.) (redno čiščenje in mininiranje, pleskanje, pri pocinkani pločevini je potrebno uporabiti cink barve)

5,00 19,00 – osn. za vzdrž. –

193. 1.0.2. Opleski žlebov, strešnih in odtočnih, snegolovov, rešetke (redno vzdrževanje kot pri tč. 192/1.0.1.)

4,00 24,00 – osn. za vzdrž. –

194. 1.0.3. Zunanji opleski na omet, beton, kamen ipd. – fasade in druge zunanje površine (redno vzdrževanje s predhodno popravilo okrušenih delov, popravilo poškodb, obdelavo podlage, morebitno kitanje, impregniranje in pleskanje)

10,00 9,00 5,00 45 –

195. 1.0.4. – pleskanje okenskih polic napuščev iz kovine (vzdrževanje kot pri tč. 192/1.0.1.)

8,00 11,5 10,00 115 –

196. 2.0.0. **Notranji opleski**

– na lesene elemente (okna, balkonska vrata znotraj, notranja vrata, vgrajeno pohištvo ipd.) (redno vzdrževanje kot pod tč. 191/1.0.0.)

8,00 11,5 10,00 – 115

197. 2.0.1. – isto le za stopnice, ograje, lesene obloge v stopnišču in pod.

10,00 9,00 5,00 45,00 –

198. 2.0.2. Notranji opleski na kovino (omarice števec, poštne omarice, protipožarne naprave) (vzdrževanje kot pod tč. 192/1.0.1.)

10,00 9,00 5,00 45 –

199. 2.0.3. Notranji opleski požarnih vrat, izolacija grelnih cevi in vidnih napeljav grelnih teles, radiatorjev, boilerjev ipd. (vzdrževanje kot pod tč. 192/1.0.1.)

10,00 9,00 5,00 45,00 –

200. 2.0.4. Notranji opleski na omet, beton ipd. (stene, stropovi, paneli) (vzdrževanje kot pod tč. 194/1.0.3.)

8,00 11,5 10,00 – 115

II. INŠTALACIJE**K. Kanalizacija (znotraj zgradbe)**

201. 1.0.0. Hišna kanalizacija iz kameninastih cevi (redni pregled tesnjenja cevi, kontrola priključkov, zamenjava nalomljenih ali okrušenih delov cevi z novimi)

50 1,00 10 10,00 –

202. 1.0.1. Hišna kanalizacija iz litoželeznih cevi (vzdrževanje kot pod tč. 201/1.0.0.)

70 0,43 20 8,60 –

203. 1.0.2. Hišna kanalizacija iz azbestno-cementnih cevi (salonit) – se ne priporoča! (vzdrževanje kot pri tč. 201/1.0.0.)

20 4,00 10 40,00 –

204. 1.0.3. Hišna kanalizacija iz plastičnih cevi npr: Juvidur ali podobno (vzdrževanje isto kot pod tč. 201/1.0.0.) in betonskih (vertikalna kanal.)

30 2,33 10 23,30 –

205. 1.0.4. Hišna kanalizacija v kleti iz betonskih cevi z vsemi jaški in pokrovi (redno čiščenje in vzdrževanje, kontrola vodotesnosti, zamenjava okrušenih ali razbitih cevi)

50 1,00 10 10,00 –

206. 1.0.5.	Hišna kanalizacija – svinčene cevi (redno čiščenje, opazovanje prepustnosti, takojšnja zamenjava napočenih ali preluknjanih cevi; posebno paziti pri kanalizaciji vrele vode iz pralnih strojev ali iz kadi – za te namene ne priporočamo svinčenih cevi)	25	3,00	15	45,00	–
207. 1.0.6.	Sifoni in lovilci maščob iz jekla ali plastične snovi	20	4,00	10	40,00	–
208. 1.0.7.	Priključek zgradbe na kanalizacijsko omrežje (redno čiščenje in nadzorovanje, zamenjava počenih ali okrušenih delov, kontrola jaškov ipd.)	70	0,43	20	8,60	–
L. Vodovod in sanitarne naprave						
Vodovodna instalacija						
1.0.0.						
209. 1.0.0.	Celotna vodovodna instalacija z vsemi ventili, prehodnimi komadi, revizijskimi jaški in zatesnili iz jeklenih cevi (redno čiščenje in vzdrževanje ter kontrola stikov, tesnil, pip, zamenjava počenih cevi). Načeloma mora vodovodna instalacija prenašati pritisk 10 atm., zato ne pridejo za to instalacijo v poštev cevi iz plastičnega materiala	50	1,00	10	10,00	–
210. 1.0.2.	Vodomer za hladno vodo (redno čiščenje in vzdrževanje)	15	5,67	5	28,35	–
211. 1.0.3.	Vodomer za toplo vodo (redno čiščenje in vzdrževanje)	12	7,33	5	36,65	–
212. 1.0.4.	Požarni vod z vsemi napravami (razen opreme!) (redno čiščenje in vzdrževanje)	50	1,00	10	10,00	–
213. 1.0.5.	Hidranti ali protipožarni aparati, platnene cevi, gasilne naprave (redno čiščenje in vzdrževanje, občasno preizkušanje posameznih naprav in opreme, polnjenje protipožarnih aparatov, kontrola gasilskega strokovnjaka)	20	4,00	20	80,00	–
Hidrofori						
214. 2.0.1.	Hidrofor, sestojec iz tlačnega kotla, centrifugalne črpalke, presostata na kotlu (tedenski pregled hidrofora, preizkus varnostnega ventila, pregled višine vode v tlačnem kotlu in dopolnitev zraka, zamenjava delovanja črpalk, odstranitev netesnosti. Enkrat mesečno čiščenje filtrov, enkrat letno čiščenje notranjščine kotla, vsakih 5 let temeljit pregled presostata in morebitna zamenjava)	15	5,67	20	113,40	–
215. 2.0.2.	Hidrocel, sestojec iz baterije črpalk in ustrezne baterije tlačnih stikal ter serije hidrocelov (tedenski pregled naprave, preizkus varnostnega ventila, preizkus delovanja presostatov, preklon zaporednega delovanja, dnevni pregled hidrocelov in enkrat letno remont armatur ter črpalk)	10	9,00	20	180	–
216. 2.0.3.	Hidroforni agregat, sestojec iz membranske tlačne posode ter serije črpalk z ustreznimi serijami tlačnih stikal (vzdrževanje kakor pri tč. 215/2.0.2.)	10	9,00	20	180	–
217. 2.0.4.	Raztežilni rezervoar iz jeklene pločevine z vso pripadajočo opremo (enkrat letno pregled rezervoarja, očiščenje notranjščine, odstranitev mulja, obnova notranje protikorozijske zaščite, razkužitev, obnova zunanjih zaščitnih premazov)	20	4,00	20	80	–
218. 2.0.5.	Priključek za vodovodno omrežje (redno vzdrževanje)	50	1,00	20	20	–

2.0.0.	Sanitarna in druga vodovodna oprema					
219. 2.0.1.	Vodovodna baterija s stoječim ali ročnim tušem (redno čiščenje in vzdrževanje, zamenjava tesnil, pip, fleksibilne cevi, baterije, kontrola in preprečevanje zamakanja)	10	9,00	20	-	130,00
220. 2.0.2	Pipe za hladno in toplo vodo (redno čiščenje, zamenjava tesnil, popravilo okvar, preprečevanje zamakanja, kontrola priključkov posebno pri topli vodi - cevi iz trdega svinca)	10	9,00	20	-	180,00
221. 2.0.3.	Mešalne baterije za hladno in toplo vodo (vzdrževanje kot pri tč. 220/2.0.2.)	10	9,00	20	-	180,00
222. 2.0.4.	Kompletna oprema pri umivalnikih (toda brez njega) polica z ogledalom, konzola za brisače, za milo, viseča omarica ipd. (redno čiščenje in vzdrževanje, popravilo okvar, kontrola in popravilo pritrdilnih vijakov, zamenjava počenih delov, nadomestitev razbitih delov)	15	5,67	5	-	28,30
223. 2.0.5.	Umivalniki raznih barv in velikosti iz porcelana, kamenine ali keramike (redno čiščenje, popravilo ali zamenjava sifona in nadomestitev zamaška in verižice, kontrola zamakanja, posebno pri odprtinah za pipe)	30	2,33	10	-	23,30
224. 2.0.6.	Emajlirani umivalnik iz litega železa (vzdrževanje kot pod tč. 223/2.0.5.)	40	1,50	10	-	15,00
225. 2.0.7.	Bide iz porcelana ali keramike različne barve (vzdrževanje kot pri tč. 223/2.0.5.)	20	4,00	10	-	40,00
226. 2.0.8.	Straniščna WC školjka iz porcelana ali keramike različne barve (redno čiščenje, popravilo ali nadomestitev sedežne deske, gumijaste manšete, kontrola svinčenih priključkov pritočne vode in odtočne vode, preprečevanje zamakanja)	40	1,50	10	-	30,00
227. 2.0.9.	Straniščna WC školjka iz litega železa (vzdrževanje kot pri tč. 226/2.0.8.)	50	1,00	10	-	10,00
228. 2.0.10.	Straniščni rezervoar iz emajlirane pločevine ali litega železa (visokega ali nizkega) (redno čiščenje, popravilo in nadomestilo tesnil, plavača, potezne vrvice in odsesača)	30	2,33	10	-	23,30
229. 2.0.11.	Straniščni rezervoar (nizki) iz plastike (vzdrževanje kot pri tč. 228/2.0.10.)	20	4,00	10	-	40,00
230. 2.0.12.	Pločevinasta emajlirana normalno ležeča kad iz dekapirane pločevine, prosto stoječa ali vzdana in sedeča kad (čiščenje in redno vzdrževanje ter nadomestitev odtočnih ventilov, sifona, tesnil, zamaška ter vrvice)	30,00	2,33	10,00	-	23,30
231. 2.0.13.	Kopalna kad iz litega železa normalna in sedežna kad (vzdrževanje kot pri tč. 230/2.0.12.)	40,00	1,50	10,00	-	15,00
232. 2.0.14.	Pomivalno korito za pomivanje posode iz umetnega kamna ali železobetona na konzolah (redno čiščenje in vzdrževanje, zamenjava zamaška, čiščenje sifona in odtoka, preprečevanje zamakanja, preprečevanje zamažitve odtoka)	50,00	1,00	10,00	-	10,00
233. 2.0.15.	Pomivalno korito iz pocinkane pločevine (vzdrževanje kot pri tč. 232/2.0.14.)	10,00	9,00	20,00	-	180
234. 2.0.16.	Pomivalno korito iz emajlirane pločevine enojno ali dvojno (vzdrževanje kot pri tč. 232/2.0.14.)	15,00	5,67	20,00	-	113,40
235. 2.0.17.	Pomivalno korito iz nerjavečega jekla različnih velikosti (vzdrževanje kot pri tč. 232/2.0.14.)	30,00	2,33	10,00	-	23,30

236. 2.0.18.	Pomivalno korito litoželezno (vzdrževanje kot pri tč. 232/2.0.14.)	30,00	2,33	10,00	—	23,30
237. 2.0.19.	Prha na terasi (redno čiščenje, zamenjava tesnil, pipe, sifona, ukrepi proti zamakanju in zmrzovanju)	10,00	9,00	15,00	135	—
	M. Električna					
1.0.0.	Jaki tok					
238. 1.0.1.	Kompletna električna instalacija, podometna, v vtičnicami, razdelilci, stikali, prekinjači ter cevmi in žicami – enofazni tok z varovalkami, razdelilno ploščo in pod. (redno vzdrževanje, nadomestitev pokvarjenih delov, varovalk, vtičnic, stikal ipd.)	40,00	1,50	20,00	10,00	20,00
239. 1.0.2.	Kot tč. 238, le nadometna instalacija (enofazni tok) (vzdrževanje kot pri tč. 238/1.0.1.)	25,00	3,00	25,00	55,00	20
240. 1.0.3.	Kompletna instalacija, podometna z vsemi elementi za tehnične naprave – trifazni tok (vzdrževanje kot pri tč. 238/1.0.1.)	30,00	2,33	20,00	26,60	20,00
241. 1.0.4.	Kompletne instalacije kot pri tč. 240/1.0.3., le nadometna (vzdrževanje kot pri tč. 238/1.0.1.)	25,00	3,00	25,00	55,00	20,00
242. 1.0.5.	Enotarifni števec (redno vzdrževanje elektrouprave)	25,00	3,00	5,00	15,00	—
243. 1.0.6.	Dvotarifni števec (redno vzdrževanje elektrouprave)	20,00	4,00	5,00	20,00	—
244. 1.0.7.	Dvotarifna električna ura (redno vzdrževanje elektrouprave)	20,00	4,00	5,00	20,00	—
245. 1.0.8.	Avtomat za luč na stopnišču stikala, vtičnice ipd. (redna zamenjava ob okvari)	10,00	9,00	25,00	225	—
246. 1.0.9.	Električni bojler različnih velikosti (v stanovanju) (tedensko zunanje čiščenje boilerja in priključnih cevovodov z nevtralnimi čistilnimi sredstvi. Čiščenje vodnega kamna enkrat na 2 leti, zamenjava tesnila pri privodnici, namazanje vijakov, čiščenje varnostnega ventila in povratne lopute, popravilo zunanjega opleska)	20,00	4,00	15,00	—	60,00
247. 1.0.10.	Električni bojler – pretočni različnih kapacitet (vzdrževanje kot pri tč. 246/1.0.9.)	20,00	4,00	15,00	—	60,00
248. 1.0.11.	Električni štedilnik (različne velikosti) (redno čiščenje, popravila in nadomestitev grelnih teles, stikal in kontaktnih luči, termostатов, gumbov in priključnega kabla)	15	5,67	15	—	85,05
249. 1.0.12.	Štedilnik kombiniran na električno in plin, različnih dimenzij (vzdrževanje kot pri tč. 248/1.0.11.)	15	5,67	15	—	85,05
250. 1.0.13.	Vsi dodatki za električni ali plinski štedilnik (termostat, vtikalo, raženj, ura, infra-grelec ipd.) (vzdrževanje, redno čiščenje in nadomeščanje hitro obrabljenih delov)	10	9,00	20	—	180,00
251. 1.0.14.	Električni ali plinski kuhalnik različnih dimenzij (redno čiščenje podobno kot za električni štedilnik)	10	9,00	15	—	135,00
252. 1.0.15.	Infra-grelec (nadomestitev stikala, špirale ter potisne vrvice)	10	9,00	10	—	90,00
253. 1.0.16.	Termoakumulacijska peč (električne) vseh vrst in velikosti (redno čiščenje, nadomestitev priključnega kabla, grelcev, stikal, gumbov in kontrolnih luči)	15	5,67	20	—	113,40
254. 1.0.17.	Radiator (oljni) električni (redno čiščenje in vzdrževanje, kontrola olja in grelcev ter ventilov)	15	5,67	20	—	113,40

255.	1.0.18.	Pralni električni stroj – razni (redno čiščenje, zamenjava prenosnih jermenov, stikal, kontrolnih lučk)	15	5,67	20	–	113,40
256.	1.0.19.	Priključek na električno omrežje (redno vzdrževanje strokovnjaka)	50	1,00	15	15	–
	2.0.0.	Šibki tok					
257.	2.0.1.	Klicni zvonec v stanovanju in pred vhodnimi vrati, s kompletno instalacijo (redno čiščenje, vzdrževanje, popravilo stikal in stika v zvoncu ipd.)	15	5,67	20	–	113,40
258.	2.0.2.	Domoфон (parlofon) kompleten in električna avtomatska ključavnica z glavnimi vhodnimi vrati (redno vzdrževanje in nadomestitev tipkal, slušalk, mikrofonov in priključnih vrvic)	20	4,00	20	80,00	–
259.	2.0.3.	TV in radijska antena z vso napeljavo (redno vzdrževanje in nadomestitev posameznih elementov antene)	30	2,33	10	–	23,30
260.	2.0.4.	Radio instalacija (redno vzdrževanje)	15	5,67	10	–	56,70
261.	2.0.5.	Telefonska instalacija (redno vzdrževanje in čiščenje)	20	4,00	10	–	40,00
262.	2.0.6.	Strelovodna instalacija (redno vzdrževanje in preizkus odvoda elektr., nadomestitev zarjavelih ali odpadlih delov)	30	2,33	10	23,30	–
263.	2.0.7.	Priključek na PTT omrežje (redno vzdrževanje strokovnjaka)	50	1,00	15	15	–
		N. Plin (kotli na plin – glej poglavje O. Ogrevanje)					
264.	1.0.0.	Plinska instalacija samo v kuhinji in sanitarijah (redno čiščenje, kontrola ali izmenjava gorilnikov, kontrola nepropustnosti za plin, zamenjava tesnil ipd.)	50	1,00	10	10	–
265.	1.0.1.	Plinska instalacija v celotni stanovanjski zgradbi (vzdrževanje kot pri tč. 264/1.0.0.)	60	0,67	10	6,70	–
266.	1.0.2.	Plinska ura (redno vzdrževanje, kontrola pravilnosti porabljenega plina)	15	5,67	10	56,70	–
267.	1.0.3.	Prefabricirane sanitarne instalacijske stene (redno čiščenje in vzdrževanje)	30	2,33	15	34,95	–
268.	1.0.4.	Plinski bojler s priključkom ali brez na dimnik različnih velikosti (redno čiščenje in odstranjevanje vodnega kamna najmanj vsaki 2 leti in nadomestitev gorilnika)	10	9,00	15	–	135,00
269.	1.0.5.	Plinski štedilnik ali kombiniran plin – elektrika, različne velikosti (redno čiščenje, popravilo ali nadomestitev stikal, gorilne šobe, gorilnikov, gumbov, priključne cevi ipd., kontrola neprepustnosti naprav za plin)	15	5,67	15	–	85,05
270.	1.0.6.	Peč na plin (emajlirano) (redno čiščenje in zamenjava gorilnikov, rešetke, gumbov, dovodnih cevi, kontrola nepropustnosti za plin)	12	7,33	20	–	146,60
271.	1.0.7.	Grelci na mestni plin (redno čiščenje in vzdrževanje)	20	4,00	10	–	40,00
272.	1.0.8.	Plinski radiator (čiščenje gorilnikov, mazanje pipe, pregled vleka dimnika, nadomestitev metuljčkastega gorilnika in občasno pleskanje)	20	4,00	20	–	80,00
273.	1.0.9.	Ventili, zaporni deli, mala armatura	6	15,70	10	–	157,00
274.	1.0.10.	Priključek na plinsko omrežje (redno čiščenje in vzdrževanje, kontrola neprepustnosti, zamenjava tesnil ipd.)	50	1,00	15	15,00	–

275.	1.0.11.	Univerzalni plinski pretočni grelci (vzdrževanje kot pri tč. 270/1.0.6.)	10	9,00	10	90,00	-
		O. Ogrevanje					
	1.0.0.	Centralna kurjava					
		Kotlarne					
276.	1.0.1.	Kotel iz litega železa za kurjenje trdega goriva brez mehanizirane rešetke (kotel je treba vsak dan očistiti ugaskov in pepela, 1 do 4-krat mesečno temeljito očistiti vse dimovodne poti in odstraniti saje, po vsaki kurilni sezoni je treba notranjščino kotla očistiti, prebrizgati z zaščitnim sredstvom, obnoviti tesnila na kuriščih in pepeliščnih vratcih ter pri dimovodni cevi, premazati dimovodno cev z v vročini obstojno barvo, očistiti zunanost, pregledati in popraviti tesnila na cevni priključkih)	25	3,00	20	60,00	-
277.	1.0.2.	Kotel iz jeklene pločevine za kurjenje trdega goriva brez mehanizirane rešetke (vzdrževanje kot pod tč. 276/1.0.1.)	20	4,00	20	80,00	-
278.	1.0.3.	Kotel iz litega železa za kurjenje tekočega goriva s šamotno obzidavo kurišča (vzdrževanje kot pod tč. 276/1.0.1., dodatno pa še vsako leto pregled obzidave, vsaki dve leti obnova obzidave, vsakih 7 do 10 let pretesnitev kotla)	20	4,00	25	100,00	-
279.	1.0.4.	Kotel iz jeklene pločevine za kurjenje s tekočim gorivom (vzdrževanje kot pri tč. 276/1.0.1.)	15	5,67	20	113,4	-
280.	1.0.5.	Specialni kotli za kurjenje z lahkim kurilnim oljem (vzdrževanje kot pod tč. 1.0.1.)	12	7,33	25	183,25	-
281.	1.0.6.	Kotli z jeklenimi cevmi, obzidani s šamotom in z mehaniziranim kurjenjem trdega goriva (vzdrževanje kot pod tč. 276/1.0.1. in dodatno še vsakoletni pregled obzidave kurišča ter obnova manjših okvar, vsakoletni remont mehanizirane naprave za kurjenje z zamenjavo zgorelih rešetnic, popravilom pogonskega mehanizma vsakih 7 do 10 let, prezidava notranjosti kotla ter obsežnejša obnova naprave za kurjenje, zamenjava izgorelih cevnih registrov)	25	4,00	30	120,00	-
282.	1.0.7.	Paketni kotli za kurjenje z lahkim ali težkim kurilnim oljem (vzdrževanje kot pod tč. 276/1.0.1., vendar dodatno še zamenjava izgorelih cevi in ponovno uvaljanje cevi)	15,00	5,67	25,00	141,79	-
283.	1.0.8.	Plinski avtomati z atmosferskimi gorilci (enkrat letno čiščenje kotla, reguliranje pretoka, nastavitev avtomatike ter očiščenje in nastavitev atmosferskega gorilca. Po 5 letih obratovanja zamenjava grelnika)	10,00	9,00	25,00	225	-
284.	1.0.9.	Tlačni gorilci za plin ali kurilno olje z vsem priborom (vsakodnevno čiščenje gorilca z zunanje strani. Nastavitev gorilca pri manjših napravah 1×letno, pri večjih po vsaki dobavi olja. Po vsaki kurilni sezoni detaljno čiščenje gorilca, ki ga opravi servisna služba, pregled in očiščenje vseh stikov, filtrov, elektrod, turbulatorja, črpalke. Vsaki 2 leti zamenjava razpršilnih šob. Med rednim pogonom pri okvarah zamenjava ustreznih delov)	15,00	5,67	20,00	113,4	-

285.	1.0.10.	Izparilni gorilec za lahko kurilno olje (tedensko čiščenje lonca in prižigalnih elektrod. Enkrat letno temeljito očiščenje lonca in dovodnih cevovodov skupno z regulatorjem, pregled tesnilnih spojev in morebitno popravilo, pregled elektrod in morebitna zamenjava)	7,00	13,28	10,00	132,80	-
286.	1.0.11.	Kotlarna z deponijo za trdo gorivo, gravitacijsko ogrevanje brez priprave tople vode (vzdrževanje kakor pri tč. 277/1.0.2.)	20,00	4,00	20,00	80	-
287.	1.0.12.	Kotlarna z deponijo za trdo gorivo, s črpalko in ustrezno avtomatiko (vzdrževanje kakor pri tč. 277/1.0.2.)	20,00	4,00	40,00	160	-
288.	1.0.13.	Kotlarna z deponijo za tekoče gorivo, s tlačnim gorilcem, črpalko in ustrezno polno avtomatiko ter bojlerjem v kotlu (vzdrževanje kakor pri tč. 277/1.0.2. za kotel ter pri pozicijah za pripravo tople vode, črpalke avtomatike)	20,00	4,00	50,00	200	-
289.	1.0.14.	Priključek na daljnovidno ogrevanje iz skupne kotlarne, brez priprave tople vode (vzdrževanje kakor za črpalke in protitočnike)	20,00	4,00	10,00	40,00	-
290.	1.0.15.	Priključek na daljnovidno ogrevanje s pripravo tople vode lokalno, kotlarna pa skupna	20,00	4,00	20,00	0,00	-
291.	1.0.16.	Priključek na daljnovidno toplarniško ogrevanje, direkten sistem, brez priprave tople vode (vzdrževanje kakor ga zahtevajo regulacijski ventili in protitočniki)	20,00	4,00	25,00	100	-
292.	1.0.17.	Toplotni menjalniki voda-voda ali para-voda (enkrat letno zunanje čiščenje in obnova opleska, notranji pregled in čiščenje ter zamenjava tesnil. Zamenjavo cevi opravi po potrebi podjetje, ki ga je izdelalo)	10,00	9,00	20,00	180	-
293.	1.0.18.	Odperta ekspanzijska posoda (enkrat letno zunanji pregled, obnova opleska)	15,00	5,67	5,00	28,35	-
294.	1.0.19.	Zaprta ekspanzijska posoda z vgrajeno membrano ali brez nje (enkrat letno zunanje čiščenje in obnova opleska, vsako drugo leto ponovitev tlačnega preizkusa)	10,00	9,00	10,00	90,00	-
295.	1.0.20.	Varnostna armatura (varnostni ventili, termostati, presostati, nivostati, varnostno signalne naprave)	20	4,00	5	20,00	-
296.	1.0.21	Cirkulacijske črpalke (zunanje čiščenje, obnova opleska, enkrat tedensko poskusno vklopjanje)	10	9,00	5	45,00	-
	2.0.0.	Razvodno omrežje centralnega ogrevanja					
297.	2.0.1.	Cevovodi iz jekla (na dostopnih mestih zunanje čiščenje in obnova opleska, sicer pa skrb, da so vedno napolnjeni z vodo, z zunanje strani popolnoma suhi in tudi zunaj ogrevalne sezone temperirani)	25	3,00	5	15,00	-
298.	2.0.2.	Cevovodi iz jekla za vračanje kondenzata nad poplavno cono (zunanje čiščenje cevovodov in varovanje pred zunanjo korozijo. Enkrat letno tlačni preizkus)	7	13,28	10	132,8	-
299.	2.0.3.	Cevovodi iz bakra (pregled tesnilnih spojev in enkrat letno obnova tesnil)	30	2,33	5	11,65	-
300.	2.0.4.	Izolacija toplovodnih cevi s trdno mavčno zaščitno oblogo (enkrat letno čiščenje, popravilo poškodb in vsakih 5 let obnovitev opleska)	30	2,33	15	34,95	-

301. 2.0.5.	Izolacija toplovodnih cevi z zaščitno oblogo iz aluminija (vsakoletno čiščenje zaščitne obloge in ponovna pritrditev popuščanih vijaknih spojev)	30	2,33	5	11,65	—
302. 2.0.6.	Radiatorji iz litega železa (vzdrževanje in popravilo ventilov, tesnil in zamenjava kolesčkov na ventilu ter pleskanje vsakih 10 let)	40	1,50	15	22,50	—
303. 2.0.7.	Radiatorji iz jeklene pločevine (vzdrževanje in popravilo stikov, ventilov in tesnil, zamenjava kolesčka na ventilu in redno občasno pleskanje)	20	4,00	20	80,00	—
304. 2.0.8.	Radiatorji z lahke pločevine (aluminija) (vzdrževanje kot pri tč. 303/2.0.7.)	30	2,33	15	34,95	—
305. 2.0.9.	Zamenjava ventilov na radiatorjih (povprečno) (delno zajeto v tč. 303 in 304)	10	9,00	10	90,00	—
306. 2.0.10.	Zasuni, zaporni deli na cevovodih (redno čiščenje, zamenjava tesnil, kontrola vodonepropustnosti na 15 atm. takojšnja zamenjava okrušenih ali polomljenih delov)	15	5,67	10	56,70	—
3.0.0.	Posoda za skladiščenje kurilnega olja					
307. 3.0.1.	Enoplaščne cisterne, vgrajene pod zemljo v betonske jaške (enkrat letno izpraznitev gošče na dnu cisterne, zunanji pregled opleska in popravilo poškodb)	20	4,00	10	40,00	—
308. 3.0.2.	Enoplaščna cisterna, postavljena nad zemljo (vzdrževanje kot pri tč. 307/3.0.1.)	20	4,00	10	40,00	—
309. 3.0.3.	Dvoplaščna jeklena cisterna, zakopana pod zemljo (zunanji pregled vidnih delov cisterne, vsakodnevni pregled zaporne tekočine, enkrat letno izčrpavanje usedlin in nabrane vode)	15	5,67	10	56,70	—
310. 3.0.4.	Cisterna dvo-ali enoplaščna, izdelana iz plastike, vgrajene v betonski jašek, na prostem ali zakopana pod zemljo (pri dvoplaščnih redni pregled zaporne tekočine in enkrat letno izčrpavanje gošče in nabrane vode)	30	2,33	10	23,30	—
311. 3.0.5.	Cisterna, dvo-ali enoplaščna, postavljena na prosto in nezačitena pred soncem (vzdrževanje enako kot pri tč. 310/3.0.4.)	20	4,00	10	40,00	—
312. 4.0.0.	Regulatorji (regulirni ventil, elektromotorni pogon, regulatorski ojačevalnik, regulirna pipa, regulatorji brez pomožne energije) (enkrat letni servisni pregled avtomatike, pregled tesnil, nastavitev)	10,00	9,00	20,00	180	—
5.0.0.	Naprava za pripravo sanitarne tople vode (skupna)					
313. 5.0.1.	Plinski pretočni grelnik za sanitarno toplo vodo z univerzalnim gorilcem (enkrat letni pregled gorilca in avtomatike z očiščenjem in nastavitvijo plamena, na 2-3 leta očiščenje notranjščine grelnega registra nabranega vodnega kamna, po 5 letih zamenjava grelnega registra)	10,00	9,00	10,00	90,00	—
314. 5.0.2.	Električni akumulacijski grelnik za sanitarno toplo vodo (vsakodnevni zunanji pregled tesnosti, tedensko čiščenje boilerja in kontrola delovanja varnostnega ventila, 1-krat, 2-krat ali 3-krat letni čiščenje vodnega kamna, zamenjava tesnil, namazanje vijakov, razstavitev varnostnega ventila, vzratne lopute in njihovega očiščenja, obnova zaščite pred korozijo, obnova zunanjega opleska)	10,00	9,00	10,00	90,00	—

315. 5.0.3.	Protitočnik za sanitarno toplo vodo (vsakotedensko čiščenje in kontrola tesnosti spojinih mest, tedenska kontrola delovanja varnostnega ventila – zapečatenosti, 3-krat do 6-krat letno notranje čiščenje nabranega vodnega kamna, zamenjava tesnil, 1-krat letno čiščenje varnostnega ventila in vzvratne lopute, enkrat letno obnova zunanje protikorozijske zaščite in opleska)	10,00	9,00	20,00	180	–
316. 5.0.4.	Bojler za pripravo tople vode z grelnim registrom (vsakotedensko čiščenje in kontrola tesnosti spojinih mest in priključkov, tedenska kontrola delovanja varnostnega ventila, 1 × do 2 × letno čiščenje vodnega kamna v grelnem registru, zamenjava tesnil, 1 × letno čiščenje varnostnega ventila in vzvratne lopute, namazanje vijakov in obnova opleska)	10,00	9,00	20,00	180	–
317. 5.0.5.	Bojler za pripravo sanitarne tople vode, vgrajen direktno na kotlu (vzdrževanje je enako kakor pri točki 316/5.0.4.)	20,00	4,00	15,00	60,00	–
318. 5.0.6.	Jeklene pocinkane cevi razvoda sanitarne tople vode (vsakoletna kontrola tesnjenja spojev cevi in armatur ter ponovno tesnjenje)	20,00	4,00	10,00	40,00	–
319. 5.0.7.	Bakrene cevi za razvod tople sanitarne vode (vsakoletna kontrola tesnjenja spojev cevi in armatur in ponovno tesnjenje)	25,00	3,00	5,00	15,00	–
320. 5.0.8.	Cirkulacijske črpalke za toplo sanitarno vodo (zunanje čiščenje, obnova opleska, obnova tesnil priključnih spojev)	7,00	13,28	5,00	66,4	–
321. 5.0.9.	Centralne termostatske mešalne baterije za pripravo sanitarne tople vode (vsakoletno čiščenje vseh notranjih delov nabranega vodnega kamna, zamenjava vseh tesnil)	7,00	13,28	10,00	132,80	–
322. 5.0.10.	Dozirne naprave za mehčalec vode brez števca pretočne količine (v vzdrževalnih stroških so obseženi stroški čiščenja, nastavitve, kontrole delovanja in zamenjave tesnil, ne pa sam mehčalec za vodo)	20,00	4,00	10,00	40,00	–
323. 5.0.11.	Dozirna naprava za mehčalec vode s števcem pretoka in avtomatskim doziranjem v odvisnosti od količine pretoka (enako kakor pod tč. 322/5.0.10.)	10,00	9,00	20,00	180	–
6.0.0.	Elementi lokalnega ogrevanja					
324. 6.0.1.	Zidani štedilnik na trdo gorivo morebitno obložen s ploščicami (čiščenje štedilnika, plošč in dimne cevi, popravilo ali zamenjava šamotne obloge, opekačev, kotličev za toplo vodo, grelne plošče, šamotne obloge, kurilne rešetke, obročev, vrtic in posode za pepel)	40	1,50	25	–	37,50
325. 6.0.2.	Železni štedilnik iz črne pločevine ali emajlirane, pomični ali fiksni na trdo gorivo (vzdrževanje isto kot pri tč. 324/6.0.1.) (plinski štedilnik in kombiniran z elektriko – glej poglavje N. »Plin«, tč. 264)	20	4,00	15	–	60,00
326. 6.0.3.	Lončena peč na trdo gorivo (čiščenje peči in vrtic, popravilo in polaganje pečnic, nadomestitev kurilnih rešetk, vrtic in pločevinastih vložkov z dyakratno prezidavo)	30	2,33	30	–	69,90

327. 6.0.4.	Trajnožareča in Lutzova železna peč (vzdrževanje in nadomestitev kurilne rešetke, vratc in dimnih cevi in gumbov ter enako kot pri tč. 326/6.0.3.)	20	4,00	20	—	80,00
328. 6.0.5.	Železna emajlirana peč ali litoželezna peč na trdo gorivo (čiščenje peči, plošče in dimnih cevi ter zaščita z grafitnim premazom, popravila in nadomestitev šamotne obloge, kurilne rešetke, dimnih cevi, vratc in posode za pepel)	20	4,00	20	—	80,00
329. 6.0.6.	Ogrevalna peč na kurilno olje – emajlirana (čiščenje, vzdrževanje in nadomestitev gorilnika, dimnih cevi in gumbov, nadomestitev lonca)	15	5,67	25	—	141,75
330. 6.0.7.	Emajlirana kopalniška peč na trdo gorivo (čiščenje, popravilo in nadomestitev kurilnih rešetak, obloge, dimničnih cevi, vratc, posode za pepel, spojkanje kotlička, nadomestitev armature, nadomestitev pokvarjenih delov)	20	4,00	15	—	80,00
331. 6.0.8.	Peč na trdo gorivo s kotlom za pranje perila vseh vrst in velikosti (vzdrževanje kot pri tč. 324/6.0.1.)	20	4,00	20	80,00	—
7.0.0.	Pločevinasti kanali za topli zrak					
332. 7.0.1.	– iz pocinkane pločevine (redno vzdrževanje in čiščenje, morebitno pleskanje s cinkovo barvo)	20	4,00	10	40,00	—
333. 7.0.2.	– iz črne pločevine (vzdrževanje kot pri tč. 332/7.0.1.)	15	5,67	5	28,35	—
	P. Prezračevanje					
334. 1.0.0.	Centralni centrifugalni ventilator (dnevni pregled stanja ventilatorja, kontrola segrevanja ležajev, mazanje ležajev, pregled klinastih jermenov, kontrola zategnjenosti jermenov, 1-krat letno zamenjava jermenov, po 5 letih zamenjava ležajev)	10	9,00	20	180,00	—
335. 1.0.1.	Centrifugalni odvodni ventilator (vzdrževanje kot pod tč. 334/1.0.0., le da je treba ventilator enkrat mesečno temeljito očistiti zunaj in znotraj)	10	9,00	20	180,00	—
336. 1.0.2.	Strešni ventilator (vzdrževanje enako kot pod tč. 334/1.0.0.)	10	9,00	25	255,00	—
337. 1.0.3.	Filtri za dovodni zrak (vsakodnevni pregled zamazanosti filtrskih celic, vsaj enkrat tedensko čiščenje vložkov in ponovna naoljitev, enkrat mesečna zamenjava suhih vložkov, enkrat letno pregled vseh delov in popravilo poškodb ter obnova zaščitnega laka). Pri vzdrževalnih stroških za suhe filtre ni upoštevan strošek zamenjave filtrskih vložkov	20	4,00	10	40	—
338. 1.0.4.	Elementi za distribucijo zraka (enkrat letno pregled stanja elementov, obnova površinske zaščite ter mazanje gibljivih delov vsaj enkrat mesečno)	20	4,00	10	40	—
339. 1.0.5.	Elementi za glušenje zvoka (zunanje čiščenje in obnova opleska)	20	4,00	5	20	—
340. 1.0.6.	Zračni kanali iz pocinkane ali plastificirane pločevine (notranje čiščenje predvsem odsesevalnih kanalov vsaj enkrat letno)	20	4,00	5	20	—
341. 1.0.7.	Odsesevalna napa brez lastnega ventilatorja (redno tedensko čiščenje nape in nastavitvenih loput, vsakih 5 let obnova zunanje zaščite)	20	4,00	10	40	—
342. 1.0.8.	Odsevalna napa z lastnim ventilatorjem (redno tedensko čiščenje maščobnih filtrov in odsesalnega ventilatorja)	10	9,00	15	135	—

343. 1.0.9.	Aksialni ventilatorji za lokalno odsesavanje (čiščenje površin ventilatorja in rešetk)	7	13,28	5	66,4	—
344. 1.0.0.	R. Naprave za odstranjevanje smeti Kanal za odstranjevanje smeti v hiši (redno čiščenje in vzdrževanje cevi skupno z vhodno loputo, občasna dezinfekcija in deratizacija, popravilo poškodovanih delov in okvar)	80	0,25	25	6,25	—
345. 1.0.1.	Prostor za smeti (vzdrževanje kot pri tč. 344/1.0.0., odstopanje ometa popraviti)	80	0,25	25	6,25	—
346. 1.0.2.	Mehanizirano odstranjevanje smeti in odpadkov in direktno polnjenje posod za odstranjevanje cevi (za vzdrževanje še nimamo izkušenj, tudi doba trajanja je še brez izkušenj)	20	4,00	20	80	—
	S. Dvigala različnih velikosti in kapacitet					
1.0.0.	Osebna in tovarna dvigala					
347. 1.0.1.	— strojni agregat (redno čiščenje in npravnvanje dvigala, kontrola električne instalacije, redno vzdrževanje in sprotno popravljanje specializiranega osebja)	20	4,00	20	80	—
348. 1.0.2.	— sredstva za prenos (vrvi) in vodila (redna kontrola vrvi, napeljanje vrvi, zamenjava, kontrola pritrdilnega materiala, redno mazanje in pod strokovnim osebjem)	5	19,00	25	4,75	—
349. 1.0.3.	— kompletno opremljena kabina (redno čiščenje, nadomeščanje žarnic, popravilo okvar in redno vzdrževanje vseh pritrdilnih in varnostnih elementov pod strokovnim osebjem)	35	1,86	15	27,90	—
350. 1.0.4.	Tovarna mala dvigala (redno vzdrževanje kot pod tč. 349/1.0.3.)	20	4,00	30	120,00	—
351. 1.0.5.	Dvigalo za pepel in žlindro (redno čiščenje in vzdrževanje)	20	4,00	30	120	—
	III. OPREMLJANJE ZEMLJIŠČA ZUNAJ ZGRADB					
	T. Naprave zunaj zgradbe					
1.0.0.	Naprave za odplake					
1.0.1.	Kanali na dvorišču					
352. 1.1.1.	— iz glazirane kamenine (redno čiščenje in vzdrževanje, odstranjevanje poškodb)	60	0,07	5	3,55	—
353. 1.1.2.	— iz betonskih cevi (deževnica) redno vzdrževanje kot pri tč. 352/1.1.1.)	30	2,33	10	23,30	—
354. 1.2.0.	Navadna zidana ali želez. bet. greznica (redno čiščenje in izpraznjevanje greznice, obnova odpadlega ometa, čiščenje reg. prehodov celic ter vtoka in iztoka, popravilo poškodb in okvar)	70	0,43	15	6,50	—
355. 1.2.1.	Biološka večprekatna greznica iz železobetona (vzdrževanje kot pri tč. 354/1.2.0.)	60	0,67	25	16,75	—
1.3.0.	Čistilne naprave					
356. 1.3.1.	— mehanične (redno čiščenje in vzdrževanje)	30	2,33	15	34,95	—
1.3.2.	— biološke (redno čiščenje in vzdrževanje)	30	2,33	20	46,60	—
357. 1.4.0.	Ponikovalne naprave (občasno odstranjevanje zgornjega sloja ponikovalnice)	40	1,50	5	7,5	—
1.5.0.	Kontrolni ali vhodni jaški					
358. 1.5.1.	— zidani (redno vzdrževanje in čiščenje jaškov, popravilo morebitnih okvar)	30	2,33	10	23,30	—
359. 1.5.2.	— betonski (vzdrževanje kot pri tč. 358/1.5.1.)	60	0,67	10	6,70	—

360. 1.6.0.	Črpalne naprave za odplake (redno čiščenje in vzdrževanje naprave, popravilo poškodb, zamenjava elektromotorja, tesnil, ventilov, ležajev ipd.)	20	4,00	15	60,00	—
361. 2.0.0.	Preskrba z vodo in elektriko (zunaj zgradbe)					
362. 2.1.0.	Vodnjak ali fontana s filtrom					
363. 2.1.1.	— kovinskim filtrom (redno čiščenje in vzdrževanje vodnjaka, občasna zamenjava filtra, popravilo okvar)	30	2,33	15	35,00	—
364. 2.1.2.	— s peščenim filtrom (redno čiščenje in vzdrževanje, občasna zamenjava peščenega filtra, kontrola odtoka vode)	35	1,86	15	27,90	—
365. 2.1.3.	Mali ribniki — iz betona, protipožarni bazeni ipd. (popravilo okvar, redno čiščenje)	30	2,33	10	23,30	—
366. 2.2.0.	Podzemni električni kabel (redno vzdrževanje, popravilo okvar)	30	2,33	10	23,30	—
367. 2.3.0.	Leseni električni drogov s prostimi vodi, impregnirani (redno vzdrževanje, odstranitev podrasta — trave, grmovja)	25	3,00	20	60,00	—
368. 2.4.0.	Jekleni ali žel. betonski drogov v podstavku (redno čiščenje, morebitno pleskanje)	30	2,33	20	46,60	—
369. 2.5.0.	Cevi za preskrbo vode — iz plastične snovi (redna kontrola in vzdrževanje cevi, posebno pritrdilnega materiala, popravilo poškodb, zamenjava ventilov in ostalih armatur)	50	1,00	10	10,00	—
370. 2.6.0.	— iz litoželeznih cevi (vzdrževanje kot pri tč. 369/2.5.0.)	60	0,67	10	6,7	—
3.0.0.	Ograje in utrditve					
3.1.0.	Ograje					
371. 3.1.1.	Lesene ograje brez masivnega podstavka — bor, macesen z enojnim zaščitnim premazom (redno pleskanje ali impregniranje lesenih delov in minimiziranje kovinskih delov)	10	9,00	20	80,00	—
372. 3.1.2.	Lesene ograje na masivnem podstavku (redno pleskanje ali impregniranje lesenih delov in minimiziranje kovinskih delov, popravilo poškodb in redno vzdrževanje)	25	3,00	20	60	—
373. 3.1.3.	Ograje iz pletene žice z lesenimi stebriči (hrast) (redno pleskanje in vzdrževanje ograje in lesenih delov)	10	9,00	25	225	—
374. 3.1.4.	Ograje iz pletene žice na masivnem podstavku					
	— z jeklenimi ali betonskimi stebriči (redno vzdrževanje)	15	5,67	20	113,40	—
375. 3.1.5.	— z jeklenim okovjem med jeklenimi ali betonskimi stebriči z jekleno mrežo (redno čiščenje in vzdrževanje z rednim pleskanjem in popravilom poškodb)	20	4,00	20	80	—
376. 3.1.6.	Ostale ograje, različne (redno čiščenje in vzdrževanje)	20	4,00	15	60	—
4.0.0.	Mejni zidovi					
377. 4.0.1.	— lahka izvedba, 1/2 zidaka med stebri ali masivni beton ali železobetonski (redno vzdrževanje)	30	2,33	10	23,30	—
378. 4.0.2.	— težka izvedba, najmanj 1 zidak debelo na masivnem temelju (redno čiščenje, popravilo poškodb in redno vzdrževanje)	50	1,00	10	10	—
379. 4.0.3.	Suhi zidovi iz kamna	60	0,67	10	6,70	—

5.0.0.	Terase, obložene z betonskimi ploščami					
380. 5.0.1.	– na peščeni podlagi (redno čiščenje, zamenjava počenih plošč z novimi, sprotno popravilo poškodb)	20	4,00	15	60	–
381. 5.0.2.	– na betonski podlagi (vzdrževanje kot pri tč. 380/5.0.1.)	25	3,00	10	30	–
382. 5.0.3.	– v peščeni podlagi na podkletenih prostorih (vzdrževanje kot pri tč. 380/5.0.1.)	25	3,00	10	30	–
383. 5.0.4.	– na razmaknjenih podlagah (prezračevanje) (redno čiščenje, odstranjevanje preveč prerasle trave, odstranjevanje nesnage, popravilo poškodb)	25	3,00	15	45	–
384. 6.0.0.	Diferenčne stopnice (redno vzdrževanje, popravilo poškodb)	25	4,00	10	40	–
7.0.0.	Peskovnik za otroke					
385. 7.0.1.	– iz lesa (redno vzdrževanje lesenih delov, občasno impregniranje)	15	5,67	10	56,7	–
386. 7.0.2.	– zidane in ometane (redno vzdrževanje, nadomeščanje odpadnega ometa)	20	4,00	10	40	–
387. 7.0.3.	– iz betona (vzdrževanje kot pri tč. 386/7.0.2.)	25	3,00	10	30	–
388. 7.0.4.	Naprava za plezanje in igranje					
389. 7.0.5.	– iz lesa (redno vzdrževanje)	15	5,67	15	85	–
	– iz železa, barvane ali prevlečene s PVC (redno čiščenje, vsaka 3 leta pleskanje)	20	4,00	15	60	–
390. 7.0.6.	– iz lahke kovine (redno čiščenje in vzdrževanje)	25	3,00	10	30	–
391. 7.0.7.	– iz nerjavečega jekla (redno čiščenje in vzdrževanje)	30	2,33	10	23,3	–
8.0.0.	Parkirni prostori					
392. 8.0.1.	– iz zgoščenega (žlindrinega) nasipa (redno vzdrževanje)	10	9,00	20	180	–
393. 8.0.2.	– iz asfalta (redno vzdrževanje)	20	4,00	15	60	–
394. 8.0.3.	– iz prefabriciranih elementov iz železobetona	50	1,00	15	15	–
395. 8.0.4.	– iz betonskih zidakov na peščeni podlagi	30	2,33	15	35,00	–
396. 8.0.5.	– iz betonskih zidakov na podloženem betonu (vse redno čiščenje, popravilo okvar)	40	1,50	15	22,50	–
9.0.0.	Utrditev dostopnih poti					
397. 9.0.1.	– Utrjene iz peščenih plasti	15	5,67	20	113,40	–
398. 9.0.2.	– iz betona, plošč iz prane betona na peščeni podlagi	20	4,00	15	60,00	–
399. 9.0.3.	– iz betona ali betonskih plošč na betonski podlagi (vse redno čiščenje in vzdrževanje, popravilo poškodb, nadomestitev zlomljenih delov z novimi)	30	2,33	10	23,30	–
400. 10.0.0.	Robniki – betonski ob tratah na betonskih temeljih (redno vzdrževanje, nadomestitev zlomljenih ali močno obrabljenih robnikov)	20	4,00	15	60,00	–
401. 11.0.0.	Utrjeni prostor za iztepanje preprog (redno čiščenje in vzdrževanje)	30	2,32	10	23,30	–
402. 12.0.0.	Naprave za stepanje preprog	15	5,67	10	56,70	–
403. 13.0.0.	Stojala za sušenje perila (redno čiščenje, popravilo poškodb)	10	9,00	10	90,00	–
404. 14.0.0.	Objekti za spravlanje posod za smeti					
405. 14.0.1.	– zidani	20	4,00	20	80,00	–
406. 14.0.2.	– iz prefabriciranih žel. bet. elementov (redno vzdrževanje, čiščenje, popravilo poškodb)	25	3,00	10	30,00	–
407. 15.0.0.	Razsvetljava poti na drogovi – kovinskih	25	3,00	20	60,00	–
408. 16.0.0.	Vrtne klopi (pobarvane) (redno čiščenje, pleskanje in vzdrževanje)	15	5,67	20	113,40	–

409. 17.0.0.	Požiralnik za deževnico na dvorišču z lovilcem maščob (redno čiščenje in vzdrževanje, maščobe redno odstranjevati in ne spustiti v kanal, poškodbe popraviti sproti)
410. 18.0.0.	Stojalo za kolesa – kovinsko (redno vzdrževati in pleskati)
U. Razno	
411. 1.0.0.	Pomožni prostori iz lesa (drvarnice, ropotarnice, mala skladišča) (redno vzdrževanje, popravilo okvar, preprečevanje zamakanja)
412. 2.0.0.	Pomožni prostori iz opeke, kamna, montažnih elementov iz žel. bet. (redno vzdrževanje)
413. 3.0.0.	Garaže, zidane ali montažne (redno vzdrževanje, preprečevanje zamakanja)
414. 4.0.0.	Stranišče na dvorišču (pri starih stanovanjih – zidana) (redno čiščenje in vzdrževanje)
415. 5.0.0.	Zaklonišča, popolnoma opremljena (redno čiščenje in vzdrževanje, popravilo poškodb občasni uporabi, popravilo poškodovanih delov)
416. 6.0.0.	Omarice za pošto – kovinske ali iz trdega lesa (redno čiščenje, obnavljanje tečajev, pleskanje, obnavljanje pritrdilnega okovja)
417. 7.0.0.	Cvetlični zaboječek iz betona ali azbesta (redno čiščenje in vzdrževanje)

20	4,00	15	60,00	–
15	5,67	20	113,40	–
50	1,00	25	25,00	–
70	0,67	20	13,40	–
80	0,43	20	8,60	–
40	1,50	15	22,50	–
70	0,43	20	8,60	–
20	4,00	20	80,00	–
15	5,67	5	28,35	–

NALOGE IN OPRAVILA ZA UPRAVLJANJE STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ V DRUŽBENI LASTNINI

A. Samoupravne funkcije skupnosti stanovalcev, samoupravne stanovanjske skupnosti in njene enote
a-1) Priprava gradiva, organizacija sej, koordinacija del

- priprava planskih aktov za srednjeročno in dolgoročno obdobje
- priprava samoupravnih sporazumov o oblikovanju cen, določitvi stanarine itd.
- priprava gradiva za seje
- priprava programov analiz
- organizacija sej in sestankov za vse organe skupnosti stanovalcev in SSS
- priprava samoupravnih splošnih aktov
- vodenje zapisnikov na sejah in sestankih
- koordinacija dela samoupravnih organov skupnosti stanovalcev in SSS
- posredovanje sklepov samoupravnih organov
- priprava vseh vrst poročil za skupščino občine, Zvezo stanovanjskih skupnosti in druge
- a-2) Razmnoževanje in posredovanje gradiva, najem prostorov za seje in drugi materialni stroški
- priprava prostora za seje in sestanke
- priprava in posredovanje obvestil, tolmačenj in informacij stanovalcem
- razmnoževanje gradiva za seje in sestanke, obvestil in drugih informacij
- drugi materialni stroški v zvezi z organizacijo samoupravnega dela v skupnosti stanovalcev in upravni stanovanjski skupnosti
- a-3) Sredstva za Zvezo stanovanjskih skupnosti in druge članarine
- sredstva za Zvezo SSS
- članarine

B. Strokovne naloge in opravila

b-1) Finančno-materialno poslovanje

– ažurno in pravilno vodenje in kontiranje vseh poslovnih knjig

- sestavljanje internih knjigovodskih listin
- ugotavljanje plačane realizacije
- zaključevanje kontov in sestavljanje bruto bilance
- izpisovanje bruto bilance
- kontrola obdelanih podatkov z zbirnimi temeljnimi in odprava knjiženih napak
- izdelava periodičnih in zaključnih računov ter njihova pravočasna predložitev skupnostim stanovalcem in SSS

- sestava finančnih načrtov
- kontroliranje izpiskov sredstev, plasmajev in kreditov s stanjem v knjigovodstvu
- kontroliranje soglasnosti analitičnih knjigovodstev s sintetično evidenco in usklajevanje teh stanj
- sestava predloga analitičnega kontnega plana za SSS

- sestavljanje poročil za posamezna področja SSS
- obračun obresti na dane avanse
- vodenje registra prejetih in izdanih faktur
- razporejanje prejetih faktur v likvidacijo odgovornim osebam
- prevzemanje likvidiranih došli računov, bremepisov in dobropisov
- sestavljanje in izpisovanje izdanih faktur, dobropisov in bremepisov
- kontrola eksternih knjigovodskih listin, ki so podlaga za izplačilo preko žiro računa ali blagajne
- poravnava obveznosti do dobaviteljev in DPS
- obračun in pravočasna poravnava obveznosti iz družbenih prispevkov
- kontrola stanja na žiro računih
- določanje datumov zapadlosti računov
- oddaja dokumentacije v knjigovodstvo

- sprejemanje denarnih vplačil
- oddaja dnevnega inkasa na žiro račun
- knjiženje poslovnih sprememb
- sestavljanje, izpisovanje in odprava plačilnih dokumentov SDK, bankam in investitorjem za zavarovanje sredstev in plačil
- dviganje gotovine iz žiro računa
- izplačilo sejnin, dnevnic in potnih stroškov
- vodenje blagajniškega dnevnika
- evidenca prejetih in izdanih čekov ter njihovo vnovčenje
- tekoče evidentiranje sprememb nosilcev stanovanjske pravice in ostalih sprememb, ki vplivajo na obračun obveznosti
- obračun stanarin in prispevkov etažnih lastnikov
- obračun stroškov, ki poleg stanarine bremene imetnike stanovanjske pravice
- priprava in ažuriranje podatkov za računalniško obdelavo
- delitev stanarin in prispevkov etažnih lastnikov
- priprava temeljnic za knjiženje v analitičnem knjigovodstvu in glavni knjigi
- arhiviranje dokumentov in temeljnic
- sestavljanje zbirnih poročil o delu knjigovodstva hišnih svetov
- vodenje pomožnih poslovnih knjig
- likvidacija računov za ostale stroške, ki poleg stanarine bremene imetnike stanovanjske pravice
- obveščanje hišnih svetov o vrsti in višini stroškov obratovanja hiše
- razporejanje inkaso listkov po inkasantih in obračun pobrane stanarine in drugih stroškov
- vodenje analitičnega knjigovodstva hišnih svetov
- priprava temeljnic za knjiženje dohodkov in stroškov po posameznih HS, kontrola knjiženih postavk in izstavljanje nalogov za popravke
- skrb za pravilnost podatkov v bruto bilancah HS
- sestava poročil in obračunov za hišne svete in finančno knjigovodstvo
- vsklajevanje analitičnega knjigovodstva z glavno knjigo
- sestavljanje bilance prihodkov in odhodkov po posameznih hišnih svetih
- vodenje registra osnovnih sredstev drobnega inventarja in sklada hiš
- vodenje analitične evidence knjigovodstva osnovnih sredstev
- obračun amortizacije in odpisov osnovnih sredstev
- revalorizacija osnovnih sredstev
- vodenje analitične evidence sklada stanovanjskih hiš
- obračun amortizacije in odpisi v skladu stanovanjskih hiš
- revalorizacija sklada vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš
- vodenje analitične evidence drobnega inventarja in odpisov
- vodenje analitične evidence stanovanj po vlagateljih
- obračun amortizacije po vlagateljih in skupnostih stanovalcev
- usklajevanje knjigovodskega stanja z inventurnim popisom
- izpisovanje izdanih računov
- vodenje analitičnega knjigovodstva kupcev in dobaviteljev
- kontiranje in priprava dokumentacije za knjiženje
- arhiviranje knjiženih dokumentov

- sestavljanje mesečnih, trimesečnih ter letnih izpisov terjatev in obveznosti
- obračun avansov
- vsklajevanje terjatev in obveznosti (saldo potrdila)
- letni popis terjatev in obveznosti
- izterjave zapadlih obveznosti
- priprava dokumentacije za dokazovanje toženih postavk
- obračun zamudnih obresti
- obdelava podatkov na knjižnih strojih (knjiženje saldakontov, knjigovodstvo osnovnih sredstev, stroškovno knjigovodstvo, glavne knjige)
- pobiranje in odvajanje obveznosti za uporabo stanovanj na osnovi mesečnih obremenitev
- b-2) Tehnično-strokovne naloge
- sodelovanje pri tehničnem prevzemu hiše
- sodelovanje pri kvalitetnem prevzemu stanovanj in prevzem stanovanj po poteku garancijske dobe
- sodelovanje pri prevzemu in oddajanju stanovanj
- koordinacija pri izvajanju del med HS, projektanti in izvajalci del
- sodelovanje pri odpravi napak v garancijski dobi
- priprava in popis del za izdelavo srednjeročnih in letnih planov vzdrževanja hiše in vzdrževanja sklada hiš iz vzajemnega vzdrževanja
- ovrednotenje predloženih in sprejetih programov
- izvajanje nadzora na zahtevnejših obnovah in popravilih toplovodnih naprav
- izvajanje nadzora za pravilno in požarnovarno obratovanje kotlov ter drugih toplovodnih hidrofornih in električnih naprav
- vzdrževanje in upravljanje kotlovnice, toplotnih postaj, hidrofornih postaj in drugih naprav
- skrb za pravočasno dobavo goriva za kotlovnice in izdelavo ter kontrolo statičnih podatkov za obratovanje kotlov in naprav in dajanje potrebnih poročil Republiškem inšpektoratu parnih kotlov
- skrb za varnost in usposobljenost delavcev, ki upravljajo z napravami v kotlovnici
- nabava materiala in orodja za obratovanje kotlovnice in drugih naprav
- skrb za tehnične preglede dvigal in posredovanje ustreznih naročil
- sodelovanje pri organiziranju hišne samouprave v stanovanjskih hišah
- sodelovanje s samoupravnimi organi SSS
- strokovni ogledi poškodb in napak v stanovanjskih hišah in stanovanjih
- kontrola izvajanja del in podpisovanje gradbenega dnevnika
- izdajanje potrebnih naročil za izvajanje vzdrževalnih in drugih del v stanovanjski hiši
- posredovanje tehničnih informacij in sprejem naročil
- kontrola, likvidacija in evidenca računov ter vsklajevanje z naročili in pogodbami
- izdaja naročil za dela, ki bremenijo imetnika stanovanjske pravice
- oddaja vzdrževalnih del izvajalcem in priprava pogodb
- kontrola izvajanja manjših vzdrževalnih del in porabe časa
- izvajanje strokovnih nasvetov posameznim stanovalcem in HS
- obveščanje HS in sodelovanje na sejah ZS
- priprava poročil o izvajanju programa vzdrževanja
- sodelovanje z gradbeno in elektro inšpekcijo, Zavodom za spomeniško varstvo in upravnimi organi občine

- priprava strokovnih predlogov in popis potrebnih vzdrževalnih del
- zbiranje ponudb izvajalcev
- strokovni nadzor po gradbenih predpisih in standardih pri izvajanju vzdrževalnih del
- priprava poročil, analiz in programov za vzdrževanje stanovanjske hiše

- priprava smernic, elementov za temelje srednjeročnih planov ter priprava samoupravnih sporazumov o temeljnih planov vzdrževanja hiš in sklada hiš pri SSS
- pridobitev ustreznih soglasij in dovoljenj za izvajanje vzdrževalnih del

- izdelava posnetkov in skic za prenovo starih stanovanj

- izvajanje nadzora na večjih obnovitvenih delih
- priprava predloga o neustreznosti in izločitvi posameznih stanovanj iz sklada hiš

b-3) Upravno-administrativne naloge

- točkovanje družbenih in stanovanj v etažni lastnini
- izračun stanarine
- priprava stanovanjskih pogodb
- evidenca vlagateljev in etažnih lastnikov
- tekoče evidentiranje zamenjav nosilcev stanovanjske pravice na stanovanjih, sprememb stanovanjskega fonda in priprava podatkov za knjigovodstvo HS
- priprava vlagateljskih pogodb in sodelovanje z vlagatelji
- inventura sklada stanovanjskih hiš
- sodelovanje pri revalorizaciji stanovanjskih hiš
- priprava statističnih poročil o stanju stanovanjskega sklada

- oddajanje pojasnil stanovalcem v zvezi z uporabo stanovanja

- vodenje arhiva družbenih in zasebnih stanovanj
- preverjanje in evidentiranje pravilnosti podatkov v zamenjalnih pogodbah

- urejanje obveznosti etažnih lastnikov do stanovanjske hiše in skupnih naprav

- priprava pogodb z etažnimi lastniki v zvezi z vzdrževanjem in uporabo stanovanjske hiše

- priprava pogodb vzajemnih razmerij v stanovanjskih hišah

- organizacija avtomatske obdelave podatkov o stanovanjski hiši, naročilih in obveznostih

- priprava tehnične evidence, zbiranje potrebnih podatkov za AOP

- priprava programov in podatkov za obdelavo na AOP

- priprava dokumentov za prenos podatkov

- organizacija logične in računske kontrole obdelanih dokumentov ter izvršitev popravkov

- nadzorovanje in ažuriranje podatkov na mag. nosilcih

- vodenje tehnične evidence stanovanjskih hiš in stanovanj

- sprejemanje naročil

- kontrola računov in vsklajevanje z izdanimi naročili

- sprejemanje, evidenca in kontrola vlog za zamenjavo elementov v stanovanjih

- vodenje evidence, naročanje in oddajanje žigov na HS

- arhiviranje naročilnic

- sodelovanje pri prevzemu stanovanj

- sodelovanje z upravo družbenih prihodkov in UJV