

za izvajanje tega programa, in sicer tako, da samoupravne stanovnijske skupnosti kot članice banke ne bi bile v tolikšnem delu udeležene pri skupnem dohodku banke, ampak bi se najprej pokrili stroški tovrstnega poslovanja. Na ta način ne bi izvajali pritiska na povečanje cene m<sup>2</sup> stanovanjske površine, kar je že primer pri premostitvenem kreditiranju izvajalcev gradbenih del, ker je to potem vgrajeno v ceno. Zato kaže o tej dilemi v fazi javne razprave posebej razpravljati.

#### Medsebojne obveznosti in odgovornosti za opravljanje del

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

#### Način koordiniranja dela med stanovanjskimi skupnostmi in LB, SKB

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

#### Spremljanje izvajanja samoupravnega sporazuma in način urejanja medsebojnih odnosov

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

#### Prehodne in končne določbe

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

Sestavil:  
Ivan Nerad

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

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

#### Obrazložitev

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

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

#### Odgovor konferencama delegacij ISKRA IEZE in Litostroj

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

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

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

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

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

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

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

## Informacija o poteku samoupravne organiziranosti skupnosti stanovalcev

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

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

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

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

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

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

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

Do sedaj je bilo posredovano hišnim svetom:

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

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

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

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

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

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