

O NADALJNJEM IZVAJANJU STANOVANJSKEGA ZAKONA

Najemnine, upravljanje, subvencije...

Z uveljavitvijo stanovanjskega zakona je postala občina Ljubljana Vič-Rudnik lastnik 1076 stanovanj, ki jih vodimo v evidenci pod skupnim imenom fond SLP (splošno ljudsko premoženje), 350 nadomestnih stanovanj za rušence, 15 stanovanj zavodov, katerih lastnik je postala občina z dnem uveljavitve Zakona o zavodih in solidarnostnih stanovanj.

Glede na dveletni rok privatizacije oziroma lastninjenja bomo še vse naslednje leto sklepali kupoprodajne pogodbe na podlagi posamičnih zahtevkov imetnikov stanovanjske pravice. Število pogodb se bo zagotovo zelo zmanjšalo, saj je bilo v treh mesecih po uveljavitvi zakona danih prek 700 zahtevkov. Veliko zahtevkov bo rešenih negativno, predvsem zaradi zakona o denacionalizaciji. Ocenjujemo, da bomo prodali največ 700 stanovanj.

Do sedaj smo sklenili 500 kupoprodajnih pogodb. Od tega bo 80 odstotkov prodanih stanovanj plačanih v enkratnem znesku, 20 odstotkov pa obročno. Povprečna kupnina za eno stanovanje znaša 330.000,00 SLT, pri obročnem odplačevanju pa povprečna kupnina znaša 680.000,00 SLT.

Upravljanje in najemne pogodbe

Stanovanjski zakon nalaga upravnim organom, pristojnim za stanovanjske zadeve pomembne na-

Arch invest bo sklepal najemne pogodbe

Izvršni svet občine Ljubljana Vič – Rudnik je za sklepanje najemnih pogodb, ki jih predpisuje 147. člen Stanovanjskega zakona za stanovanja, katerih lastnik po tem zakonu je občina Ljubljana Vič – Rudnik, pooblastil ARCH INVEST.

loge tudi na področju upravljanja v večstanovanjskih hišah.

Za stanovanja, ki bodo ostala v lasti občine bo treba do konca meseca aprila skleniti najemne pogodbe in pogodbe o upravljanju. Najemne pogodbe bodo sklenjene z nekdanjimi imetniki stanovanjske pravice, v kolikor ne bo ugotovljenih zakonskih zadržkov, za nedoločen čas in sicer v večini primerov za neprofitno najemnino. Ta se bo oblikovala po posebni in enotni republiški metodologiji. V ostalih primerih, ko se bodo sklepe pale pogodbe z najožjimi družinskimi člani ali pa dodeljevala nova prazna stanovanja, pa bo potrebno v najemni pogodbi tudi opredeliti vrsto najema (profitno, neprofitno, socialno ali službeno). V večini primerov bodo ta stanovanja opredeljena vendarle kot neprofitna.

V večstanovanjskih hišah, kjer ostane občina lastnik enega ali več stanovanj, bomo sklepali z ostalimi lastniki medsebojno pogodbo o upravljanju ter v zvezi s tem tudi nosili stroške upravljanja, prenove in izboljšave, razen obratovanja. Pri sklepanju obeh navedenih pogodb gre za več kompleksno povezanih tehnično – operativnih nalog, ki jih tudi zaradi njihove številčnosti ne bo mogoče uresničiti v okviru obstoječe sistemizacije v upravnem organu. Zato bo potrebno za te naloge pogodbeno zadolžiti ustrezno podjetje, ki bo zagotavljalo strokovnost in seveda sprejemljivo ceno.

Zavedati se moramo, da je občinski stanovanjski sklad zelo star in celo povojno obdobje slabo vzdrževan. Po analizi Stanovanjskega podjetja Ljubljana iz leta 1990 je bilo možno iz letne stanarine pokriti le 2% potreb rednega vzdrževanja. Zato se že nekaj let izvaja predvsem intervencijsko vzdrževanje. To je doslej kolikor toliko dobro potekalo zaradi združevanja stanarin. Stanovanjski zakon določa, da se mora najemnina zbirati po hišah. Zaradi tega se sedaj pojavljajo težave. Veliko je primerov, da na zbirnem računu hiše ni dovolj denarja za izvedbo intervencijskih del, zato mora sredstva kriti lastnik.

Subvencije

Število subvencij stanarin se povečuje, tako se predvideva, da se bo v letu 1992 v občini subvencioniralo 600 najemnin. Povprečna subvencija znaša v januarju 1992, 552,00 SLT. Poleg tega bomo morali subvencionirati tista stanovanja, ki so ali bodo v privatni lasti (denacionalizacija), če najemniki ne bodo mogli plačevati najemnine (profitne), kar bodo dokazovali z dokazili Centra za socialno delo. Lastniku stanovanja bomo morali zagotoviti razliko do pogodbeno določene najemnine in ostalih stroškov ali pa dodeliti najemniku v najem socialno stanovanje.

Po uveljavitvi zakona so občine postale lastnice solidarnostnih stanovanj, za katere se je vodila enotna socialna politika na nivoju mesta Ljubljane. Da se ta enotnost ohrani, se za ta stanovanja predlaga ustanovitev stanovanjskega sklada ljubljanskih občin. V ta sklad se združujejo tudi prenovljena stanovanja in stanovanja, ki so bila kupljena iz sredstev prenove, ker so se finančna sredstva zanje združevala iz amortizacije vseh družbenih stanovanj v Ljubljani in nastavi enoten register vseh stanovanj.

Občinski sekretariat za občo upravo

Opozorilo lastnikom stanovanj

Potekel je zakonski rok, ko bi morali lastniki stanovanj po določilih novega stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91) pričetiti s sklepanjem pogodb o upravljanju medsebojnih razmerij v zvezi z upravljanjem večstanovanjskih hiš (člen 145). Zaradi neustreznega organiziranja lastnikov bo slej ali prej prišlo do zapletov v zvezi s funkcioniranjem večstanovanjskih hiš. Zato opozarjamo lastnike stanovanj, da pričnejo z urejanjem svojih pravic in obveznosti v zvezi z upravljanjem v večstanovanjskih hišah. V nasprotnem primeru bodo potrebni sodni postopki, ko bo sodišče v nepravdnem postopku izdalo sklep, ki nadomešča pogodbo o upravljanju ali izdalo začasno odredbo o ureditvi razmerij in določilo upravnika.

OBČINA LJUBLJANA VIČ – RUDNIK IZVRŠNI SVET

RAZPIS

za zbiranje ponudb za izvajanje naloge upravnika po novem stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 18/91)

Razpis se nanaša na naslednje storitve:

- organizacijsko in administrativne (organiziranje sej lastnikov, priprava gradiva za odločanje, obveščanje lastnikov, ugotavljanje višine najemnine in sorazmerni delež lastnikov, reva-lizacija vrednosti stanovanj in drugih enot v stanovanjskih hišah)
- vodenje evidenc stanovanj
- pravne (zastopanje lastnikov, v sodnih in drugih zadevah, izdelava pogodb, vlaganje tožb, izvrzb, izterjava neplačanih obveznosti ...)
- finančne, računovodske in knjigovodske (dostava položnic uporabnikom stanovanj in drugih enot, inkaso najemnin, vodenje knjigovodskega in finančnega poslovanja z vsemi evidencami, obračun amortizacije, obračun amortizacije, plačevanje računov, vodenje arhivov ...)
- tehnično – plansko – programerske (organizacija vzdrževanja, rekonstrukcije skupnih delov in naprav, priprava planov vzdrževanja, kontrola, prevzem in obračun vzdrževanih del, sodelovanje pri odpravi tehničnih pomanjklivosti na hišah.)

Ponudba za opravljanje naštetih nalog upravnika se nanaša na obseg del 800–1000 stanovanj na območju vseh ljubljanskih občin.

Ponudbe naslovite na Izvršni svet občine Ljubljana Vič-Rudnik, Trg MDB 7 v roku 14 dni od dneva objave razpisa.



SE ENKRAT!

O nakupu in prodaji stanovanj

Kar nekaj občanov nas je poklicalo v uredništvo in potožilo nad uresničevanjem stanovanjskega zakona. Največ pripomb je bilo na račun devizne klavzule, ki jo uveljavljamo ob plačilu kupnine v naši občini. Zakaj in čemu? Na to vprašanje je v prejšnji številki odgovoril predsednik občinskega izvršnega sveta Davor Valentinič. Tudi s tem odgovorom nekateri občani niso bili zadovoljni in na uredništvo je prispelo tudi pismo g. Žive Drol-Novak, ki med drugim opozarja, da občine niso gradbena podjetja pa tudi kupci družbenih stanovanj ne kupujejo stanovanj na trgu, državljanji niso pisali zakona in si niso sami postavili 60 dnevnega roka za plačilo kupnine (sprejela ga je skupščina), dalje, zakonodajalec je določil 60 odstotni popust pri enkratnem plačilu in 60 dnevnem roku za plačilo kupnine z namenom, da se čimveč državljanov odloči za nakup, pri čemer je razpravljanje o realni vrednosti kupnine povsem odveč, sicer zakonodajalec ne bi postavil takih pogojev... Ob tem je postavila nekaj vprašanj, za katere prosi javni odgovor predsednika občinskega izvršnega sveta viškorudniške občine!

1. Zakaj je po vašem mnenju zakonodajalec določil 60 dnevni rok za plačilo kupnine? Ali morda zato, da bi občane spodbudil k špekuliranju, da prodajo devize, »vezane« pri ljubljanski banki, po uradnem tečaju Banke Slovenije in nato vežejo tolarje? Naj vas ob tem spomnim, da se je uradni tečaj BS spremenil šele 1. 2. 1992, ko je za večino pogodb po vsej Sloveniji že potekel 60 dnevni rok. Se pravi, da je občan, ki ima vašo devizno klavzulo, svoje devize prisilno zamenjal po 37 SLT za 1 DEM in nato vam plačal poleg pogodbene cene še razliko po prodajnem tečaju 52 SLT.

2. Zakaj v določenem obdobju niste izročili kupcem podpisanih pogodb, ampak ste jim rekli, da jo dobijo šele ob plačilu kupnine? Mar veste, da je tako ravnanje nezakonito in da jasno kaže na to, da veste, da je vaša pogodba sporna?

3. Kako pojasnujete dejstvo, da je občan, ki je sklenil pogodbo npr. 3. 12. 1991, plačal po 59 dnevih, to je 31. 1. 1992, po vaši devizni klavzuli več, kot pa če bi jo sklenil na dan plačila 31. 1. 1992. Razlika nastane zato, ker morate pri sklepanju pogodb upoštevati vrednost točke, ki jo določi isto ministrstvo (ki je vaše ravnanje pohvalilo) in je vrednost točke, določene 15. 1. 1992, krepko nižja od skoka deviznih tečajev! Se morda minist-

stvo samo demantira?

4. Ali ste zapisali devizno klavzulo tudi v pogodbo o obročnem odplačilu, saj tudi tu lahko pride do izgube realne vrednosti stanovanj? Če je niste, pojasnite, zakaj so očitno samo kupci, ki v enkratnem znesku odkupijo stanovanje, diskriminirani? Drugega izraza za vašo devizno klavzulo ne morem najti.

5. Kaj boste storili s kupci, ki so poravnali le zakonsko določeno pogodbeno kupnino in ne povišanje zaradi devizne klavzule? Ali boste pogodbe razveljavili, ker niso izpolnili svoje obveznosti, ali razliko izterjali?

6. V katerem roku boste izročili potrjene kupne pogodbe tistim kupcem, ki so v celoti poravnali kupnino? Upam, da pri plačevanju svojih obveznosti, to je plačila prometnega davka, ne boste »špekulirali« in odlašali s plačilom!

Na koncu svetujem vsem kupcem, da se samovolji občine uprejo in, če ne gre drugače, na sodišču zahtevajo enake pravice kot jih imajo sodržavljanji, to pa je 60 dnevni rok za plačilo kupnine v višini kot jo določa stanovanjski zakon.

Davor Valentinič – predsednik izvršnega sveta odgovarja:

1. Pravi odgovor na pravo vprašanje pozna zakonodajalec.

Moja domneva glede tega je naslednja:

Zakonodajalcu predlagatelj verjetno ni strokovno predložil večkratno razvrednotenje kupnine v procesu privatizacije stanovanj

– 60 odstotni popust (pri plačevanju na obroke devizna klavzula zadeva le prvi desetodstotni obrok)

– bistveno podcenjeno vrednost stanovanj, ki izhaja iz točkvalnih zapisnikov in vrednosti točke.

– nadaljnje razvrednotenje kupnine ob 60 dnevnem roku plačila v pogojih, ko je dvomesečna inflacija (21 odstotkov + 18 odstotkov) presega 40 odstotkov

– vrednost točke se je doslej spreminjala v skladu z rastjo indeksa cen gradbenega materiala, kar je realneje odražalo rast vrednosti stanovanj

Vse skupaj pripelje do rezultata: povprečna kupnina iz sklada SLP v viški občini znaša ob enkratnem plačilu cca 300.000 SLT ali cca 6.000 DEM za stanovanje. Naša stanovanja merijo povprečno 54 m². Občina bo seveda morala kupiti

stanovanja, ki jih bo morala zagotoviti socialnim upravičencem. Na žalost nam praktično nobenega starega stanovanja ne ponudijo po ceni manjši od 1.000 DEM/mu22, nova stanovanja pa si še težje privoščimo, ker je njihova cena od 1.600 do 2.000 DEM/m². Računica je jasna: občina bo morala zbrati kupnine najmanj desetih stanovanj, da bo lahko enega kupila, še najlažje enega od tistih, ki jih je pravkar prodala.

Verjetno je prehuho reči, da je predlagatelj zakonodajalca zavajal, vendar se poslanci v parlamentu niso odločali o tem, da bo za stanovanje potrebno odšteti eno desetino realne tržne vrednosti. Ravno tako verjetno v teku priprave in sprejema zakona zakonodajalec ni računal s tako visoko inflacijo, pripraviti pa bi se moral na tako možnost.

Strinjam pa se z vami, da je neprimerno razpravljanje o zakonu in njegovih posledicah. Državljanji niso pisali zakona, sprejela ga je skupščina. Formalno je vse v redu.

In dokler je pomembno le, ali je formalno vse v redu (kot večkrat ugotavljate v vašem tekstu) vam zagotavljam, da je z naše strani ravno tako formalno vse v redu. V primeru, da bi sodišče zavzelo drugače stališče kot ga je nam nadrejeno pristojno ministrstvo, bomo tako tudi ravnali.

2. Ob podpisu pogodbe kupec stanovanja prejme izvod originala podpisane pogodbe. Ostale izvode pravna služba zadrži zaradi izvedbe postopka odmere davka na promet nepremičnin.

3. K tretjemu vprašanju lahko dam dva odgovora. Prvi je ta, da je nekaj kupcev, ki so imeli kupnino vezano na menjalniški tečaj, plačalo manjšo kupnino zaradi padca tečaja. Tako pač je. Podobno, vendar dosti huje, se je godilo konkretnemu občanu, ki je kupil stanovanje v Zupančičevih jami. Plačal je cca 111.000 DEM. Če bi mu bilo stanovanje dodeljeno, bi lahko čez nekaj dni kupil isto stanovanje za 15.000 DEM. Ne glede na to, koliko je v življenju že prispeval za reševanje stanovanjskih problemov.

Drugi odgovor pa je seveda ta: občan bi lahko ob sklenitvi pogodbe, 3. 12. 1991, plačal kupnino, gotovo manjšo od tiste, določene 31. 1. 1992. Očitno želite primerjati občana, ki je sposoben plačati kupnino takoj ob sklenitvi pogodbe.

4. Pri obročnem plačevanju gre tudi za korekcijo pri plačilu prvega obroka. Za nadaljnje obroke ni predvidenih nobenih 60 dnevnih dolgov, temveč jih je potrebno plačevati vsak mesec. Na dolgi rok (kar obročno plačevanje gotovo je) ostaja vrednost obroka devizno enaka, seveda ob predpostavki, da bo določanje točke sledilo gibanju vrednosti deviz kot je to sedaj.

Drugi del vprašanja se nanaša na diskriminacijo

kupcev. Napačno interpretirate: zaradi 60 dnevnega odloga bi namreč ob neupoštevanju devizne klavzule vsi kupci (s pogoji enkratnega plačila) v pogojih inflacije pridobili bistveno prednost – za dva meseca inflacije bi manj plačali, kar pa se pri obročnem plačevanju nanaša le na 10 odstotni prvi obrok. Te dodatne prednosti torej kupci z enkratnim plačilom ne bodo dobili, ampak bodo izenačeni s plačevalci obrokov.

5. Pogodbe bomo razveljavili. Izjemoma bomo v upravičenih primerih, obrazloženih in s strani prodajalca upoštevanih razlogih, sklenili aneks k pogodb.

6. S plačilom prometnega davka ne moremo in ne bomo špekulirali. Napoved in odmera prometnega davka se izvaja po določilih zakona o davku na promet nepremičnin (Uradni list RS, št. 47/90). Prodajalec napove nastanek davčne obveznosti v 15 dneh od podpisa pogodbenih strank (9. člen). Davčni organ pristojne občine izda odločbo o odmeri davka v 30 dneh po prejemu napovedi (12. člen). Prodajalec mora plačati davek v 30 dneh od vročitve odločbe o odmeri davka.

Ko je prometni davek plačan lahko kupec prejme original izvod pogodbe s potrdilom o plačnem davku. Praviloma kupec originalno pogodbo prevzame ob predložitvi dokazila o plačilu kupnine v kolikor je davek že plačan. Sicer pa predložitev položnice ni več nujno potrebna, ker imamo vzpostavljen sistem kontrole plačil. Iz navedenega izhaja, da bo kupec prejel overjen original pogodbe, ko bodo izpolnjene vse obveznosti občine in kupca, pri čemer občina upošteva zakonske roke za plačilo svojih obveznosti.

Za zaključek pa tole. Poznam zelo malo občanov, ki ne bi bili veseli možnosti, da odkupijo stanovanje. Veliko od teh tega ne more narediti in velik delež ni bil deležen »zastonskih kreditov«. Vsaj vsi tisti v denacionaliziranih stanovanjih so taki. Pa vsi tisti, ki so podnajemniki. Pa še tisti, ki nimajo ne enega in ne drugega. In skoraj vsi so prispevali enako ali podobno v preteklosti družbi za stanovanjsko gospodarstvo, nekateri pa poleg tega še kupe denarja za podnajemnine.

Občina ne sme svojega proračuna enostavno nekomu nameniti. Npr. tudi učiteljem ne, nič namreč ne bo ostalo za zdravstvene delavce, za kulturnike ipd. Porazdeliti ga mora med vse uporabnike. In denar davkoplačevalcev je ravno tako v stanovanjih, kot je v proračunu. Treba ga je smotno in pravično razdeliti in lastnino občuvati.

ves denar, ki bo pridobljen s kupninami, bo namenjen za reševanje stanovanjske problematike in več kot ga bo, več problemov bomo rešili.

Prepričan sem, da to neizprosno logiko sprejmate.