

Hišna samouprava

Na podlagi sprejetega akcijskega programa za uresničevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v Ljubljani, je do 10. februarja tekla javna razprava na osnutek samoupravnega sporazuma o oblikovanju in postopnem prehodu na ekonomske stanarine na območju ljubljanskih občin.

Pripombe, predlogi in pobude, ki so bile podane v teku javne razprave, so podlaga za pripravo predloga navedenega samoupravnega sporazuma.

Z namenom, da pomagamo hišni samoupravi v hišah urediti medsebojne pravice in obveznosti stanovalcev v zboru stanovalcev hiše, objavljamo osnutek sporazuma o medsebojnih pravicah in obveznostih stanovalcev, ki ureja pravice in dolžnosti, s ciljem dobrega gospodarjenja s hišo, kakor tudi delovanja samoupravnih odnosov.

Ta osnutek naj služi hišam oziroma stanovalcem v pomoč in naj ga oblikujejo ter sprejemajo v hiši glede na svoje potrebe.

OSNUTEK

Na podlagi zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. list SRS, št. 37/74), upošteva stališča, sklepe in priporočila Skupščine SR Slovenije za nadaljnji razvoj samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu ter sprejema zbor stanovalcev po 30 dnevni javni razpravi naslednji

SPORAZUM O MEDSEBOJNIH PRAVICAH IN OBVEZNOSTIH STANOVALCEV V ZBORU STANOVALCEV STANOVANJSKE HIŠE...

SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem sporazumom se podrobneje urejajo medsebojne pravice in obveznosti stanovalcev v zboru stanovalcev stanovanjske hiše...

STANOVALCI

2. člen

Za stanovalce se štejejo: — imetnik stanovanjske pravice in osebe, ki z njim stalno stanujejo: zakonec, otroci, posvojenci, starši imetnika stanovanjske pravice in njegovega zakonca; osebe, ki jih je imetnik stanovanjske pravice dolžan vzdrževati po

zakonu; osebe, ki najmanj dve leti živijo z imetnikom stanovanjske pravice v ekonomski skupnosti; druge osebe, ki stalno stanujejo z imetnikom stanovanjske pravice; podstanovalci in člani njihovega družinskega gospodinjstva, ki z njim stanujejo;

— lastniki posameznega dela stanovanjske hiše;

— najemniki poslovnih prostorov v stanovanjski hiši.

PRAVICE IN DOLŽNOSTI STANOVALCEV

3. člen

Stanovalci uresničujejo pravice in dolžnosti pri upravljanju in gospodarjenju s stanovanjsko hišo neposredno in

po hišnem svetu, ki ga sami volijo in je njim odgovoren za svoje delo.

Stanovalci imajo pravico: — da voli in je izvoljen v vse samoupravne organe v hiši, kolikor je polnoleten, — da enakopravno uporablja skupne dele in naprave v stanovanjski hiši ter zemljišče, ki je potrebno ali namenjeno za redno uporabo stanovanjske hiše, — da enakopravno uresničuje pravice in dolžnosti pri upravljanju in gospodarjenju s stanovanjsko hišo prek zbora stanovalcev po hišnem svetu,

— da sporoča hišnemu svetu ugotovljene pomanjkljivosti in napake v zvezi z upravljanjem in gospodarjenjem s stanovanjsko hišo.

Stanovalci so obvezani: — da izpolnjuje sklepe zbora stanovalcev in hišnega sveta ter zbora uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti občine glede upravljanja in gospodarjenja s stanovanjsko hišo,

zemljišče, ki je potrebno ali namenjeno za redno uporabo stanovanjske hiše v skladu s predpisi, normativi, hišnim redom, pravili o izvrševanju hišnega reda ter sklepi zbora stanovalcev in hišnega sveta.

4. člen

Z namenom, dobro gospodariti s stanovanjsko hišo prevzemajo imetniki stanovanjske pravice in lastniki posameznega dela stanovanjske hiše še naslednje obveznosti: — da redno plačujejo stanarino kot jo opredeljuje samoupravni sporazum o postopnem prehodu na ekonomske stanarine in odlok skupščine občine, oziroma prispevek k stroškom vzdrževanja in stroškom za upravljanje sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, kolikor gre za lastnike posameznega dela stanovanjske hiše,

— da redno plačujejo obratovalne stroške,

— da redno plačujejo stroške komunalnih storitev individualne potrošnje (voda, kanalizacija, elektrika, PTT, plin, odvoz smeti, toplotne energije),

izboljšave, pa jih na drug način ni mogoče izvršiti ali pa le z nesorazmernimi stroški,

— da nosijo stroške za popravilo stanovanja in drugih delov hiše, ki jih povzročijo sami ali drugi stanovalci njegove stanovanjske enote,

— da nosijo del stroškov za popravila, ki jih solidarno nosijo vsi stanovalci.

5. člen

Določbe prejšnjega člena se smiselno uporabljajo tudi za najemnike poslovnih prostorov v stanovanjski hiši.

SAMOUPRAVNI ORGANI

6. člen

Samoupravna organa stanovalcev v stanovanjski hiši sta:

— zbor stanovalcev,

— hišni svet.

7. člen

Zbor stanovalcev sestavljajo vsi stanovalci ter lastniki,



V SR Sloveniji velja 150 zveznih in republiških zakonov in predpisov ter skoraj 1000 občinskih odlokov, ki urejajo razmere v okolju, kar pa, kot kaže, še vedno ni dovolj, da bi okolje učinkovito obvarovali.

— da v treh dneh prijavijo hišnemu svetu vsako spremembo števila stanovalcev v svoji stanovanjski enoti. To velja v primeru, če se pri njem za več kot 15 dni nastani oseba, ki nima lastnosti stanovalca,

— da v 30 dneh prijavijo hišnemu svetu vsako spremembo v lastništvu stanovanja ali spremembo imetnika stanovanjske pravice,

— da omogočijo hišnemu svetu ali od njega pooblaščenim osebam kontrolo delovanja toplotnih, vodovodnih, plinovodnih in električnih instalacij v stanovanju,

— da uporabljajo stanovanje na tak način, da drugih stanovalcev ne ovirajo v mirni uporabi stanovanja in skupnih prostorov,

— da izvršujejo eventualne spremembe v stanovanjskih prostorih (stene, okna, vrata, instalacije), le z dovoljenjem stanovanjske skupnosti ob hkratnem mnenju hišnega sveta,

— da dopustijo v svojem stanovanju izvršitev del, ki so potrebna, da se okvare v hiši popravijo ali izvršijo koristne

uporabniki in najemniki posameznih delov stanovanjske hiše.

Zbor stanovalcev:

— voli in odpokliče hišni svet in posamezne njegove člane,

— voli delegate stanovalcev v zboru stanovalcev krajevne skupnosti,

— sklepa samoupravni sporazum o postopnem prehodu na ekonomske stanarine in sodočloča o sredstvih za vzdrževanje in upravljanje ter o združevanju dela teh sredstev,

— sprejema pravila o izvrševanju hišnega reda,

— določa letni program za vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši,

— sprejema finančni načrt in zaključni račun dohodkov in izdatkov za vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter stroškov obratovanja stanovanjske hiše,

— obravnava poročilo o poslovanju hišnega sveta in stanovanjske skupnosti,

(nadaljevanje na 10. strani)

(nadaljevanje z 9. strani)

– določa o tem, da se odda vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš,

– odloča o sklenitvi pogodbe z delovno skupnostjo stanovanjske skupnosti za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše oziroma z organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš ter oddaja stanovanja, namenjena delavcem, zaposlenim pri opravljanju del pri obratovanju stanovanjske hiše (hišnik, kurjač in podobno),

– odloča o drugih vprašanjih v zvezi s stanovanjsko hišo, ki mu jih predloži hišni svet, zbor stanovalcev krajevne skupnosti, zbor uporabnikov stanovanjske skupnosti ali zbor uporabnikov enote.

8. člen

Seje zbora stanovalcev vodi stanovalci, ki ga stanovalci določijo na seji zbora.

9. člen

Hišni svet:

– izvaja sklepe zbora stanovalcev,

– skrbi za vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši,

– skrbi, da stanovalci vzdržujejo in uporabljajo stanovanja v skladu s predpisi, normativi, hišnim redom in sklepi zbora stanovalcev,

– predlaga zboru stanovalcev letni program za vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in letni predračun stroškov obratovanja stanovanjske hiše, ter finančni načrt in zaključni račun vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši,

– odloča v mejah letnega programa in predračuna o vzdrževanju skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter o drugih vprašanjih, ki so v zvezi s vzdrževanjem in obratovanjem stanovanjske hiše,

– predloži stanovanjski skupnosti najkasneje do konca koledarskega leta za prihodnje leto program potreb za vzdrževanje stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav, o katerem odloča zbor uporabnikov samoupravne stanovanjske skupnosti,

– sklepa pogodbe z organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš o vzdrževanju skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter za njeno obratovanje,

– sklepa pogodbe z delovno skupnostjo stanovanjske skupnosti za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše oziroma z organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš,

– skrbi za urejanje zemljišča, ki je potrebno ali namenjeno za redno uporabo stanovanjske hiše,

– določa višino stroškov za obratovanje stanovanjske hiše, ki bremeni imetnika stanovanjske pravice, etažnega lastnika in najemnika,

– odloča o porazdelitvi stroškov za vodo, odvoz smeti, dimnikarske storitve, ogrevanje in podobnih stroškov, če se s posebnimi merilnimi napravami ne more določiti

njihova višina in ki bremeni imetnika stanovanjske pravice, lastnika oziroma imetnika pravice uporabe na poslovnem prostoru kot posameznega dela stanovanjske hiše in najemnika,

– opravlja finančno poslovanje v zvezi z vzdrževanjem skupnih delov in naprav v stanovanjskih hišah ter obratovanjem stanovanjske hiše,

– opravlja druge zadeve, ki mu jih nalagajo zakon in drugi predpisi ter splošni akti stanovanjske skupnosti glede vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter obratovanje stanovanjske hiše.

10. člen

Hišni svet ima pri izvajanju nalog iz prejšnjega člena tega sporazuma pravno in poslovno sposobnost, ki mu omogoča, da je lahko v pravi tožnik ali stranski intervenient, v izvršilnem postopku pa zahtevajoči upnik.

Hišni svet zastopa predsednik hišnega sveta ali njegov namestnik.

11. člen

O sejah zbora stanovalcev in hišnega sveta se vodi zapisnik.

STANARINA

12. člen

Stanarina je materialna osnova za samoupravno dogovarjanje in odločanje pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

O uporabi stanarine odločajo delegati stanovalcev skupaj z delovnimi ljudmi in občani na osnovni samoupravno sprejetih planov, upoštevajo načelo dobrega gospodarjenja, in sicer: o sredstvih amortizacije v zboru uporabnikov samoupravne stanovanjske skupnosti, o sredstvih za vzdrževanje in upravljanje ter o združenju dela teh sredstev v zboru stanovalcev stanovanjske hiše, v zboru uporabnikov samoupravne stanovanjske skupnosti in v zboru uporabnikov enote.

13. člen

Na podlagi 12. člena zakona o pravicah na delih stavb (Ur. list SRS, št. 19/76) urejajo lastniki in imetniki pravice uporabe posameznega dela stavbe razmerja glede vzdrževanja in upravljanja s pogodbo, sklenjeno s samoupravno stanovanjsko skupnostjo.

ŽIRO RAČUN

14. člen

Na podlagi sklepa zbora stanovalcev ima lahko stanovanjska hiša za finančno poslovanje v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjsko hišo odprt žiro račun pri pristojni Službi družbenega knjigovodstva.

OPRAVILA IN NALOGE

15. člen

Predsednik hišnega sveta: – sklicuje in vodi seje hišnega sveta,



– predstavlja in zastopa hišni svet,

– podpisuje akte, ki jih zbor stanovalcev in hišni svet sprejemata,

– sodeluje s samoupravnimi organi stanovanjske skupnosti ter z organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš glede gospodarjenja s stanovanjsko hišo.

Namestnik predsednika:

– vodi zapisnike sej hišnega sveta,

– vodi evidenco stanovalcev,

– opravlja druge administrativne posle za potrebe samoupravnih organov stanovanjske skupnosti, zbora stanovalcev v KS ter organov CZ in SLO.

Blagajnik hišnega sveta:

– sestavlja predlog finančnega načrta in zaključnega računa vseh sredstev, s katerimi gospodari stanovanjska hiša,

– sestavlja občasna poročila o trošenju in stanju finančnih sredstev, s katerimi stanovanjska hiša razpolaga,

– pobira od stanovalcev denar za kritje obratovalnih stroškov, porabo vode, toplote in električne energije,

– opravlja druge blagajniške oziroma finančne posle za potrebe hišnega sveta.

PRAVILNIKI

16. člen

Delo zbora stanovalcev in hišnega sveta ureja poseben poslovnik, ki ga sprejme zbor stanovalcev.

17. člen

Zbor stanovalcev lahko sprejme za obratovanje in sklepanje o zadevah, ki so v pristojnosti zbora stanovalcev in hišnega sveta, tudi nekatere dodatne pravilnike, in sicer:

– pravilnik za obračunavanje stroškov ogrevanja

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

18. člen

Ta sporazum je potrebno uskladiti z vsakokratnimi zakonskimi predpisi in sklepi zbora uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti v 60 dneh po njihovi uveljavitvi.

19. člen

Sporazum je sprejet, če sta zanj glasovali najmanj dve tretjini stanovalcev.

20. člen

Sporazum je veljaven, ko ga podpišejo predsednik in vsi člani hišnega sveta, uporabljati pa se začne 8. dan po objavi na oglasni deski stanovanjske hiše.

VARSTVO OKOLJA NAJ POSTANE EKONOMSKA KATEGORIJA

Tehnika za okolje

Gospodarsko razstavišče v Ljubljani je priredilo leta 1976 prvo, letos pa prireja že peto mednarodno razstavo z naslovom Tehnika za okolje – ENV – YUG 80. Medtem je varstvo okolja že postalo integralni del znanosti in tehnologije, gospodarstva in proizvodnje, trgovine in porabe, zato pa tudi nepogrešljivi del programa specializiranih razstav Gospodarskega razstavišča. Hkrati so se razstava ter spremljajoča strokovna posvetovanja in prireditve za popularizacijo varstva okolja združile v skupen program Ljubljanskih ekoloških dni, ki goji in razvija predvsem tri smeri varstva okolja: ekološko osveščanje občanov in delavcev, razvijanje organizacije in tehnike varstva okolja ter posebno obravnavanje najbolj aktualnih področij, metod in tehnik varstva okolja.

V petem letu ljubljanskih ekoloških dni dobiva razstava Tehnika za okolje svojo dokončno podobo, podoba razstave sistemov, transportnih sredstev, strojev in aparatov

za varstvo okolja na šestih glavnih področjih onesnaževanja in razvrednotenja okolja, katerih vsebino izražajo in določajo gesla – bivalno in delovno okolje, energija, zemlja, voda, zrak, ravnanje z odpadki.

Glede na vsebino dosedanjih razstav je področje pod geslom bivalno in delovno okolje novo. Organizacijski odbor se je odločil izpopolniti razstaveni program s tem področjem predvsem zato, da bi postala sicer strokovna razstava bolj privlačna in informativna za najširši krog obiskovalcev, saj so vprašanja stalno grozečega onesnaževanja in razvrednotenja bivalnega in delovnega okolja predmet zanimanja slehernega človeka. Vrednot tega okolja danes ni mogoče ustvarjati in vzdrževati brez ustrezne tehnike in tehnologije, pa naj pod pojmom bivalnega okolja razumemo stanovanje, naselje, mesto, pod pojmom delovno okolje pa delavnico ali tovarno v celoti.

Medtem ko so imele posamezne razstave v preteklih le-

tih poudarke na posameznih temah varstva okolja, enkrat je bilo to varstvo vode, drugi ravnanje z odpadki, bo letos osrednje in najbolj poudarjeno mesto zavzela energija. Pri tem gre za skupna vprašanja racionalne proizvodnje in porabe energije in varstva okolja pred njenim onesnaženjem, ki je lahko posledica proizvodnje ali porabe energije, posebno toplotne.

Druga področja imajo na razstavi že svojo štiriletno tradicijo, a niso letos nič manj aktualna kot doslej – varstvo vrednot zemlje, vode in zraka, smotrno ravnanje z odpadki – še naprej ostajajo pereče teme našega vsakdanjega življenja.

Organizatorji pripravljajo tudi posvetovanja in konference na teme razstave. Tudi med njimi bo v ospredju posvetovanje o racionalni porabi energije pod naslovom »Ogrevanje naselij in individualnih objektov«.

Mednarodna razstava Tehnika za okolje bo na Gospodarskem razstavišču v dneh od 13. do 16. maja.

D. Marolt