

POSLOVANJE HIŠNIH SVETOV

20. 12. 1974 je začel veljati zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, objavljen v Uradnem listu SRS št. 37/74 z dne 12/12-1974. Ta zakon dodatno spreminja dosednji način samoupravljanja v stanovanjskem gospodarstvu, zlasti pa naloga hišnim svetom naloge, ki jih doslej pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami niso imeli. S tem pa prevzemajo hišni sveti in zbori stanovalcev tudi odgovornosti, na katere se morajo začeti pripravljati zdaj in takoj, ker bodo sicer lahko hiše in njihovi stanovalci zašli v težak položaj, iz katerega se bodo težko izvili. Zato je njihova prva naloga, da se stanovalci krepko organizirajo, da se njihovi samoupravni organi podrobno seznajajo z obstoječo zakonodajo in z novimi samoupravnimi odnosi na relaciji hišni svet — zbor stanovalcev, krajevne skupnosti — samoupravna stanovanjska skupnost v občini in mestu — organizacija za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

Ob tej priliki velja opozoriti na temeljne pravice in dolžnosti, ki jih omenjeni zakon daje oziroma nalaga samoupravnim organom v stanovanjski hiši. Hišni sveti bodo morali razmisliti, kako se lotiti postavljenih nalog in kako se organizirati, da ne bo prihajalo do nepotrebnih zastojev, nesporazumov med stanovalci, kratkih stikov med hišnimi svetom na eni strani ter stanovanjsko skupnostjo in njenimi strokovnimi službami na drugi.

Drugi odstavek 9. člena citiranega zakona pravi: Zbor stanovalcev sestavljajo vsi stanovalci ter lastniki, uporabniki in najemniki posameznih delov stanovanjske hiše.

Ob tem se postavlja več vprašanj. Najprej — katerim osebam sploh zakon daje status stanovalca. Po 5. členu tega zakona so to samo uporabniki stanovanja. To so imetniki stanovanjske pravice in naslednje osebe, ki z njim stalno stanujejo: zakonec, otroci, posvojenci, starši imetnika stanovanjske pravice in njegovega zakonca, tisti, ki jih je imetnik stanovanjske pravice dolžan vzdrževati po zakonu in tisti, ki najmanj dve leti živijo z imetnikom stanovanjske pravice v ekonomski skupnosti. Zakon pa ne šteje za stanovalca naslednjih oseb: oseb, ki stalno stanujejo z imetnikom stanovanjske pravice, podstanovalec in njihovih družinskih članov, ki z njim stanujejo ter najemnikov poslovnih prostorov v hiši. Zbor stanovalcev sestavljajo torej samo uporabniki stanovanja, (ne pa tudi druge osebe, ki pa po zakonu o stanovanjskih razmerjih imajo status stanovalca), poleg uporabnikov stanovanja pa še lastniki, uporabniki in najemniki poslovnih prostorov.

Drugo vprašanje je, če zbor stanovalcev res sestavljajo prav vsi stanovalci, katerim zakon priznava status stanovalca. Tudi dojenčki imajo status stanovalca, pa vendar jih ne bomo vabili na zbor stanovalcev. Hišni sveti bodo pač morali postaviti neke kriterije, po katerih bodo ugotavljali, kdo se lahko udeležuje zborov stanovalcev in na njih polnopravno odloča, voli in je voljen v samoupravne organe hiše. Lahko bodo rekli: vsi polnoletni stanovalci, ali: vsi stanovalci, ki imajo volilno pravico, ali: tudi stanovalci, ki še niso polnoletni, so pa v rednem delovnem razmerju ali slično. Skratka, dogovoriti se bodo morali o tem, med drugim tudi zaradi tega, da bodo sploh vedeli, koliko imajo v hiši ljudi, ki sestavljajo zbor stanovalcev, ker sicer ne bodo mogli vedeti, ob kolikšni udeležbi je zbor stanovalcev sklepčen in lahko sprejema pravno veljavne sklepe.

Ko že govorimo o sklepčnosti, bodo morali stanovalci tudi določiti, katere sklepe lahko zbor sprejema z navadno večino navzočih, katere z dvotretjinsko večino navzočih, katere z večino vseh stanovalcev in katere še z drugačno večino. Zakonitost dela zbora stanovalcev in hišnega sveta po zakonu nadzoruje občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve, ki lahko tudi razveljavi sklep zbora ali hišnega sveta, če ni bil sprejet v skladu z vnaprej

določenimi kriteriji, ki jih mora izdelati in sprejeti zbor stanovalcev.

Morda bodo nastopili primeri, ko niti zbor stanovalcev ne bo mogel o njih odločati. Gre za vgraditev skupnih naprav, ki se ne financirajo iz najemnine in pogodbenih obveznosti lastnikov stanovanj, niti iz obratovalnih stroškov, ampak jih stanovalci neposredno financirajo. Potem, na primer, sprememba namembnosti skupnih prostorov, do katerih imajo pravico vsi stanovalci. Dalje odtujitev posameznih skupnih prostorov in sl. V takih primerih morajo dati soglasje vse stanovanjske enote ali vsaj velika večina. Tu se bodo morali hišni sveti poslužiti referendumov in to institucijo vgraditi v svoje samoupravne akte.

Da bodo hišni sveti morali imeti samoupravne akte, je sklepati iz razen doslej povedanega tudi iz zakonskih določil, po katerih sprejemajo pravila o izvrševanju hišnega reda, odločajo o porazdelitvi stroškov za vodo, odvoz smeti, ogrevanje in slično, pri čemer je treba uporabljati neka pravila. Dalje bodo morali hišni sveti imeti poslovničke za svoje delo in delo zbora stanovalcev in raznih komisij, ki jih bodo morali hišni sveti imeti — bodisi stalne, bodisi občasne. Sporazumeti se bodo morali tudi o obliki in vsebini finančnih načrtov, zaključnih računov, letnih poročil, programov za tekoče vzdrževanje hiše in njeno obratovanje ter za način njihovega sprejemanja. Zlasti se zdi pomembno določiti kriterije za določanje višine obratovalnih stroškov in njihovo porabo ter razdelitev med stanovalce, ker bodo morali hišni sveti z lastniki stanovanj o tem sklepati pogodbo. Hišni sveti bodo lahko vlagali tudi tožbe proti stanovalcem, ki ne bodo hoteli plačevati od hišnega sveta določenih prispevkov in si bodo morali predpisati postopek, ki ga bo treba izpeljati pred vložitvijo tožbe. Skratka, vse to govori za to, da si bodo morali hišni sveti za svoje delo sestaviti nekaj predpisov odnosno dogovorov, pa katerih bodo poslovali. Če tega ne bodo napravili, ne bodo imeli pravne osnove za odločitve in ukrepe, kajti samo sklicevanje za zakon bo marsikdaj premalo. Hišni sveti imajo namreč opravilno in pravdno sposobnost, kar pomeni, da so praktično pravne osebe, za pravne osebe je pa znano, kaj vse morejo imeti, da kot take lahko tudi nastopajo (statuti, pravilniki, sporazumi, dogovori itd.)

Zbori stanovalcev in njihovi hišni sveti prevzamejo v svoje roke celotno tekoče vzdrževanje in obratovanje stanovanjske hiše. Sredstva za tekoče vzdrževanje se oblikujejo od stanarin in prispevkov etažnih lastnikov. Ta sredstva se sicer zbirajo pri stanovanjskem podjetju, toda z njimi razpolagajo hišni sveti. Stanovanjska podjetja morajo za vsako hišo posebej voditi pregled zbranih sredstev, izplačevati pa jih smejo samo po nalogu hišnih svetov.

Zbor stanovalcev mora v začetku leta sprejeti finančni načrt sredstev za tekoče vzdrževanje, ob koncu leta pa zaključni račun, ki mu ga predloži hišni svet.

Tekoče vzdrževanje lahko hišni svet v celoti poveri stanovanjskemu podjetju, če z njim sklene ustrezno pogodbo. V pogodbi mora biti označena vrsta opravil oziroma del tekočega vzdrževanja, način in rok njihovega opravljanja ter plačilo storitev za prevzeta opravila oz. dela (32. člen). Posamezna dela v zvezi z vzdrževanjem stanovanjskih hiš lahko poveri hišni svet oz. posamezni stanovalec tudi drugim ustreznim organizacijam združenega dela oziroma občanom, ki s samostojnim osebnim delom z lastnimi delovnimi sredstvi opravljajo ustrezno dejavnost (3. odst. 40. člena).

Dočim na višino sredstev za tekoče vzdrževanje hišni sveti ne morejo vplivati, je določanje višine sredstev za kritje obratovalnih stroškov popolnoma v njihovih rokah. Kaj spada pod obratovalne stroške, je določeno v 8. členu odloka o podrobnejši določitvi, kaj se šteje za

investicijsko vzdrževanje, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje, upravljanje in obratovanje stanovanjskih hiš na območju ljubljanskih občin (Uradni list SRS št. 26/74/ in 28/74). Med te stroške spadajo tudi osebni dohodki zaposlenega oseba v hiši (hišniki, snažilke, itd.). Višino teh stroškov določijo zbori stanovalcev s finančnim načrtom, ki temelji na programu obratovanja stanovanjske hiše. Zbori stanovalcev so dolžni zagotoviti toliko sredstev, da poteka obratovanje stanovanjske hiše nemoteno.

Sredstva za obratovalne stroške so izločena iz stanarin in jih plačujejo stanovalci po kvadratnem metru koristne stanovanjske površine. To načelo velja tako za najemnike kot lastnike stanovanj. Zbor stanovalcev se lahko odloči, da bo prispevke za obratovalne stroške pobiral sam, lahko pa prepusti to delo stanovanjskemu podjetju. Če jih bo pobiral sam, mora o njih voditi tudi knjigovodsko evidenco.

Z najemniki stanovanj najbrž ne bo posebnih težav, lahko bodo pa nastopile pri lastnikih stanovanj. Hišni sveti bodo namreč z njimi sklepali pogodbe za kritje stroškov tekočega vzdrževanja in obratovanja hiše. Pri tem delu bo potrebno veliko strpnosti in obojestranske dobre volje, predvsem pa dobre obveščenosti in čistih računov. Doslej so bili lastniki stanovanj nezadovoljni z obračuni stanovanjskega podjetja, ker niso vedeli, kaj pravzaprav plačujejo. To je bil navadno tudi vzrok, da lastniki stanovanj niso plačevali vseh prispevkov, s katerimi jih je stanovanjsko podjetje bremenilo. Odslej bo to delo v rokah hišnih svetov. Na to delikatno nalogo se morajo hišni sveti dobro pripraviti, da ne bo že na samem začetku prišlo do nepotrebnih sprov, nespornostim in nezaupanja.

Hišni sveti bodo sklepali tudi pogodbe z organizacijami za vzdrževanje stanovanjskih hiš, bodisi s servisi, ki bodo v sklopu podjetja z vzdrževanje hiš, bodisi z drugimi TOZD ali zasebnimi obrtniki. Ni dvoma, da se bodo hišni sveti izbrali najcenejšega ponudnika.

Pomembno je tudi določilo 8. odst. 10. člena, po katerem zbor stanovalcev sprejema na delo hišnike, kurjače, snažilke itd. in jim oddaja stanovanje, namenjeno za te osebe, hišni sveti pa sklepajo pogodbe o zaposlitvi teh delavcev (8. odst. 12. člena). Hišni sveti torej sami odločajo o tem, koga bodo zaposlili pri obratovalnih delih, komu bodo oddali stanovanje, namenjeno za hišnika in kakšen bo njihov osebni dohodek. Seveda pa bodo morali pri tem upoštevati določila zakona o medsebojnih razmerjih delavcev v združenem delu in zakona o stanovanjskih razmerjih, kar bo urejeno s posebnim samoupravnim sporazumom, ki je že v pripravi.

V želji, da bi zborom stanovalcev in hišnim svetom pomagali pri snovanju njihovih internih aktov, ki so jim potrebni pri prehodu na novi način poslovanja, smo pripravili:

1. vzorec dogovora o samoupravnih odnosih v zborih stanovalcev (bo posredovan naknadno)
2. vzorec poslovnika za delo zbora stanovalcev
3. obrazec finalnega načrta sredstev za tekoče vzdrževanje
4. obrazec finalnega načrta sredstev za kritje obratovalnih stroškov

Takoj v začetku je treba povedati, naj hišni sveti niti dogovora, niti poslovnika ne jemljejo kot nekaj obveznega ali kot neko šablono, po kateri naj kroje svoje akte. Služi naj jim samo kot »podsetnik«, kaj bi morda kazalo z nekimi internimi predpisi regulirati v njihovi hiši.

1. Dogovor o samoupravnih odnosih v zboru stanovalcev:

Pri oblikovanju besedila dogovora samo izhajali iz predpostavke, da predstavljajo stanovalci (zlasti velike) hiše posebno sociološko skupino, ki ima nešteto skupnih interesov in ki kot skupina more obstojati le, če se njeni člani ravna po nekih dogovorjenih in s tem za vse obveznih normah. To pa je mogoče le, če je skupina organizirana. Organizacijo te skupine smo imenovali »skupnost stanovalcev«.

Pojem stanovalca smo povzeli po 5. členu zakona o

stanovanjskih razmerjih, ker menimo, da so člani skupnosti stanovalcev tudi osebe, ki jim zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastni tega statusa ne daje (osebe, ki stalno stanujejo z imetnikom stanovanjske pravice, podstanovalci in njihovi družinski člani ter najemniki poslovnih prostorov).

V skupni stanovalcev je posebna podskupina ljudi, ki imajo razen pravic in dolžnosti skupnih vsem stanovalcem še posebne pravice in dolžnosti. Predstavljajo svoje stanovanjske enote pred organi in organizacijami. To so najemniki družbenih stanovanj, najemniki zasebnih stanovanj in lastniki stanovanj (etažni lastniki). To kategorijo stanovalcev imenujemo s skupnim izrazom imetniki stanovanjske pravice, to pa zato, ker so si z odločbo, najemno pogodbo ali nakupom pridobili pravico do vselitve in prebivajo v stanovanju. S tem so postali imetniki stanovanjske pravice. To smo napravili bolj iz praktičnih kot iz teoretičnih razlogov. Kjer je govora o imetnikih stanovanjske pravice, vemo, da so mišljeni najemniki in lastniki stanovanj.

Iz povedanega je razvidno, da je pojem stanovalca, ki sodeluje na zboru stanovalcev; ki voli, je voljen in ki odloča, v zakonu premo malo točno definiran. Postavlja se vprašanje, ali je res nujno, da se udeležujejo zbora stanovalcev vsi stanovalci. Praksa kaže, da so zbori stanovalcev slabo obiskani in da se jih le redno udeleži več stanovalcev iz ene stanovanjske enote. Zaradi tega uvaja besedilo dogovora v zbor stanovalcev delegatski sistem.

Za temeljno samoupravno celico je vzeta stanovanjska enota. Vsako stanovanjsko enoto predstavlja eden od stanovalcev kot njen delegat. Praktično posledice tega sistema so naslednje:

1. Nedvoumno ugotavljanje sklepčnosti zbora stanovalcev. V velikih hišah je skoraj nemogoče ugotoviti, koliko je v njej na dan, ko je sklican zbor stanovalcev, oseb, ki imajo pravico glasovati. Stanovalci se namreč stalno menjajo, prav tako tudi njihovo število. Število stanovanjskih enot pa je stalno, s tem pa tudi število delegatov stanovanjskih enot, ki morajo biti prisotni, da je zbor sklepčen.

2. Če ima vsaka stanovanjska enota samo en glas, ne more priti do preglasovanja. Če vzamemo za primer hišo, ki ima tri samska stanovanja s po enim stanovalcem in eno trisobno stanovanje s petimi odraslimi stanovalci, bo velika stanovanjska enota imela pet glasov, vse tri majhne stanovanjske enote pa samo tri.

3. Iz delegatov stanovanjskih enot je možno sestavljati etažne delegacije, kakor je to predvideno v besedilu dogovora. Take delegacije se lahko oblikujejo tudi po stopnišcih ali na drugačen način.

4. Ta sistem omogoča tudi volitve hišnega sveta po delegatskem sistemu. Če vsaka etažna delegacija izvoli v hišni svet po enega člana, zahtuje, da voli zbor stanovalcev samo predsednika hišnega sveta in njegovega namestnika. S tem pa ni rečeno, da ni mogoče voliti hišnega sveta tudi na zboru stanovalcev, če hiši ta način bolj ustreza.

Iz besedila dogovora je mogoče razbrati še druge prednosti delegatskega sistema. Predvsem hišni svet ni nekaj izoliranega, pač pa se morajo njegovi člani pred seboj posvetovati z delegati stanovanjskih enot v svojem nadstropju in jim po seji tudi poročati. Na ta način pri upravljanju hiše sodelujejo vse stanovanjske enote, sproti so obveščene o vsem, kar hišni svet sklepa, s tem pa odpadejo nezadovoljstva in sumničenja, ki so navadno posledica slabe obveščanja.

Delegatskega sistema v obliki, kakor je predviden v besedilu dogovora, v vseh hišah, zlasti manjših, ne bo mogoče uvesti. To niti ni nujno. Predlagano besedilo ima le namen vzpodbuditi hišne svete k iskanju najustrežnejšega načina organizacije samoupravljanja.

2. Poslovník za delo zbora stanovalcev:

Isti namen kot vzorec dogovora ima tudi vzorec poslovnika za delo zbora stanovalcev. Hišnim svetom naj

služi le kot delovno gradivo za oblikovanje lastnega poslovnika. Lahko jim služi tudi kot gradivo za oblikovanje poslovnika za delo hišnega sveta, če smatrajo, da ga bodo potrebovali.

3. Obrazec finančnega načrta sredstev za tekoče vzdrževanje:

Postavke finančnega načrta so vzete iz točke b) 6. člena Odloka o podrobnejši določitvi, kaj se šteje za investicijsko vzdrževanje itd. (Uradni list SRS št. 26/74 in 28/74). Hišni sveti lahko postavke razčlenijo, če je v posameznih točkah združenih preveč različnih stroškov.

4. Obrazec finančnega načrta sredstev za obratovanje stanovanjske hiše:

Kar velja za prvi finančni načrt, velja analogno tudi za tega. Za oba pa velja, da ga morajo sprejeti zbori

stanovalecev v začetku leta, ob koncu pa preveriti njegovo izvršitev.

Upamo, da bo to gradivo hišnim svetom koristno služilo pri izvajanju zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. S tem bo svoj temeljni namen tudi doseglo. Na osnovi tega gradiva se bomo na samem posvetu precizneje dogovorili še o:

- finančnem poslovanju hišnih svetov,
- samostojnih računih hišnih svetov pri SDK,
- internih žiro računih pri Staninvestu na osnovi pogodbe,
- pobiranju akontacij za obratovalne stroške,
- finančni realizaciji tekočega vzdrževanja,
- poslovanju v smislu zakona o zagotavljanju plačil,
- dokumentaciji in evidenci finančnega poslovanja.

DOGOVOR O SAMOUPRAVNIH ODNOSIH V ZBORU STANOVALCEV

Na podlagi zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. list SRS, št. 37/74) sprejema zbor stanovalecev po javni razpravi, ki je trajala od do naslednji

DOGOVOR O SAMOUPRAVNIH ODNOSIH V ZBORU STANOVALCEV

Splošne določbe

1. Za reguliranje medsebojnih odnosov v skupnosti stanovalecev hiše, za izvedbo volitev samoupravnih organov, za določanje njihovih pravic in dolžnosti se uporablja ta dogovor.

Stanovanci

2. Za stanovance po tem dogovoru se v smislu 5. člena zakona o stanovanjskih razmerjih štejejo:

A. uporabniki stanovanja, ki so:

1. imetnik stanovanjske pravice

a) njegovi starši,

2. zakonec

a) njegovi starši,

3. otroci,

4. posvojenci,

5. osebe, ki jih je imetnik stanovanjske pravice po zakonu dolžan vzdrževati,

6. osebe, ki najmanj dve leti živijo z imetnikom stanovanjske pravice v ekonomski skupnosti;

B. osebe, ki stalno stanujejo z imetnikom stanovanjske pravice;

C. podstanovanci

1. člani podstanovalevega družinskega gospodinjstva, ki z njim živijo;

D. najemniki poslovnih prostorov v hiši.

3.

Za imetnike stanovanjske pravice po tem dogovoru se štejejo:

a) najemniki družbenih stanovanj,

b) najemniki zasebnih stanovanj,

c) lastniki stanovanj pod pogojem, da v stanovanju dejansko stanujejo.

Pravice in dolžnosti stanovalecev

4.

Stanovalec ima pravico:

a) da voli in je izvoljen v vse organe upravljanja v hiši, če je polnoleten,

b) da enakopravno uporablja skupne prostore in naprave v hiši ter funkcionalno zemljišče hiše glede na njihovo namembnost,

c) da sodeluje o vseh zadevah, ki so skupnega pomena za hišo in zbor stanovalecev,

d) da je seznanjen z vsemi sklepi in ukrepi organov upravljanja v hiši,

e) da prisostvuje zboru stanovalecev (zboru delegatov stanovanjskih enot), sejah hišnega sveta (in etažnih delegacij), zlasti tedaj, kadar se obravnava zadeva, ki se ga neposredno tiče,

f) da sporoča hišnemu svetu nepravilnosti, ki bi lahko škodile hiši, zboru stanovalecev ali delu tega zbora ter da predlaga ukrepe za odpravo teh nepravilnosti,

g) da predlaga hišnemu svetu ukrepe, ki naj izboljšajo opremljenost hiše in funkcionalnost tehničnih naprav v njej,

h) da predlaga spremembe in dopolnitve tega dogovora in pravilnikov, ki so bili sprejeti na njegovi podlagi.

5.

Stanovalec je dolžan:

a) da se ravna po hišnem redu, sklepih samoupravnih organov zbora stanovalecev in drugih določilih, ki urejajo medsebojna razmerja med zborom stanovalecev in stanovanjsko skupnostjo Beograd,

b) da varuje red in čistoto v hiši in njeni okolici,

c) da varuje skupne prostore in naprave pred poškodbami in onesnaženjem,

d) da takoj prijavi hišnemu svetu okvare na napravah in instalacijah v stanovanju in skupnih prostorih, ki bi lahko ogrozile zdravje ali življenje stanovalecev ali njihovo imetje.

Pravice in dolžnosti imetnikov stanovanjske pravice

6.

Razen pravic iz 4. točke tega dogovora ima najemnik družbene ali zasebne stanovanja še naslednje pravice:

a) da zahteva od stanovanjske skupnosti ali lastnika stanovanja popravilo, ki ne gre na račun imetnika stanovanjske pravice, da se stanovanje ohrani v stanju, v kakršnem ga je treba vzdrževati po predpisih o dogovorjenih normativih,

b) da sam izvrši popravilo na račun zavezanca iz prejšnjega odstavka, če se predhodno v nepravdnem postopku pri občinskem sodišču ugotovi potreba po popravilu,

c) da izvrši popravilo brez ugotavljanja potrebe v smislu prejšnjega odstavka, če je popravilo neodložljivo, da se zavaruje življenje ali zdravje, ali stanovanje in oprema pred večjo škodo,

d) da odbije stroške za popravilo iz prejšnjih dveh odstavkov od stanarine, če jih ne plača zavezanec iz prvega a) odstavka te točke.

7.

Razen dolžnosti iz 5. točke tega dogovora ima imetnik stanovanjske pravice še naslednje dolžnosti:

a) da v treh dneh prijavi hišnemu svetu vsako povečanje ali zmanjšanje števila stanovalecev v svoji stanovanjski enoti. To velja tudi v primeru, če se pri njem za več kakor 15 dni nastani oseba, ki nima lastnosti stanovalca,

b) da v 30 dneh prijavi hišnemu svetu vsako spremembo v lastništvu stanovanja ali spremembo imetnika stanovanjske pravice,

c) da redno plačuje stanarino in druge dajatve, ki jih je določila stanovanjska skupnost oziroma drug pristojni organ ali o katerih so se stanovanci samoupravno dogovorili,

d) da redno plačuje stroške za investicijsko vzdrževanje hiše, stroške za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v hiši, stroške za revitalizacijo skupnih delovnih naprav v hiši in stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v hiši, kot tudi obratovalne stroške hiše,

e) da redno plačuje stroške komunalnih storitev individualne potrebnosti (voda, kanalizacija, elektrika, PTT, plin, odvoz smeti, toplotna energija),

f) da omogoči hišnemu svetu ali od njega določeni osebi kontrolo delovanja toplovodnih, vodovodnih, plinovodnih in električnih instalacij v stanovanju,

g) da uporablja stanovanje na tak način, da drugih stanovalecev ne ovira v mirni uporabi stanovanja in skupnih prostorov,

h) da izvršuje eventualne spremembe v stanovanjskih prostorih (stene, okna, vrata, instalacije) brez dovoljenja stanovanjske skupnosti ob hkratnem mnenju hišnega sveta,

i) da dopusti v svojem stanovanju izvršitev del, ki so potrebna, da se okvare v hiši popravijo ali izvršijo koristne izboljšave, pa jih na drug način ni mogoče izvršiti ali pa le z nesorazmernimi stroški,

j) da nosi stroške za popravilo stanovanja in drugih delov hiše, ki jih povzroči sam ali drugi stanovalec njegove stanovanjske enote,

k) da nosi del stroškov za popravila, ki jih solidarno nosijo vsi stanovanci.

Samoupravni organi hiše

8.

Samoupravni organi hiše so:

a) zbor stanovalecev,

b) hišni svet,

c) izvršilni odbor hišnega sveta,

d) etažna delegacija.

9.

Zbor stanovalecev sestavljajo vsi polnoletni stanovanci.