

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST POROČA

SKLEPANJE POGODB Z ETAŽNIMI LASTNIKI

Ob sodelovanju sekretariata za zakonodajo IS, republiškega sekretariata za urbanizem in ljubljanskih stanovanjskih skupnosti je Zveza stanovanjskih skupnosti SR Slovenije pripravila osnutek sklepa o oblikovanju pogodb po 21. členu zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini med stanovanjsko skupnostjo in lastnikom stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše, obenem pa tudi osnutek pogodbe, kakor naj bi bila oblikovana na podlagi tega sklepa. Sklep naj bi sprejela skupščina stanovanjske skupnosti.

O obeh osnutkih je razpravljala izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Šiška dne 15. 9. 1976, naslednji dan pa tudi odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Oba odbora sta sklenila, da je treba dati osnutka obeh aktov v javno razpravo. Objavljamo ju v Javni tribuni, ker menimo, da bosta na ta način prišla v roke najširšemu krogu občanov, zlasti pa etažnih lastnikov.

Pismene ponudbe k osnutku sklepa in pogodbe pošiljajte na naslov: Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Šiška, Celovška 122, Ljubljana.

Odbor za gospodarjenje
SSS občine Ljubljana-Šiška

OSNUTEK SKLEP

o merilih za oblikovanje pogodb po 21. členu zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini med stanovanjsko skupnostjo in lastnikom posameznega dela stanovanjske hiše

I.

S tem sklepom se določajo merila po katerih oblikuje samoupravna stanovanjska skupnost občine pogodbo med to skupnostjo in lastnikom posameznega dela stanovanjske hiše (v nadaljnjem besedilu: etažni lastnik) v smislu 21. člena zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. list SRS, št. 37/74).

II.

Stroški za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in stroški upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši se določajo po enaki osnovi, stroški za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav pa tudi v enaki višini kot je določeno za imetnike stanovanjske pravice za najemna stanovanja v družbeni lastnini.

Stroške iz prejšnjega odstavka je etažni lastnik dolžan plačevati kot akontacijo vnaprej do 10. v mesecu.

Vplačani stroški se ob koncu leta poračunajo po dejanskih stroških.

III.

V pogodbi mora biti določeno, da je samoupravna stanovanjska skupnost občine dolžna sredstva, za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav

stanovanjske hiše, ki jih vplača etažni lastnik, tekoče nakazovati na izločen račun sredstev hišnega sveta ali evidenčni račun hiše pri stanovanjski skupnosti. Iz sredstev, ki jih vplača etažni lastnik za stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, pa sproti poravnati vse obveznosti, ki jih je etažni lastnik dolžan plačevati.

IV.

Stroški za revitalizacijo skupnih delov in naprav in stroški za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše se določijo na podlagi letnega programa in finančnega načrta za izvedbo revitalizacije oz. investicijskih del, ki ga sprejmejo imetniki stanovanjske pravice in etažni lastniki v zboru stanovalcev stanovanjske hiše.

Etažni lastnik prispeva k stroškom za izvedbo del, ki jih določa letni program in finančni načrt iz prejšnjega odstavka v sorazmerju z nabavno vrednostjo njegovega etažnega stanovanja glede na skupno vrednost vse stavbe; vrednost etažnega stanovanja se revalorizira po predpisih, po katerih se ugotavlja vrednost najemnega stanovanja.

V.

Stanovanjska skupnost in etažni lastnik se lahko ne glede na določbe prejšnje točke dogovorita, da bo etažni lastnik plačeval akontacijo na predvidene stroške za revitalizacijo ali investicijsko vzdrževanje ter s pogodbo določita višino in način plačevanja akontacije; pri tem upošteva stanovanjska skupnost stanje stanovanjske hiše in v izjemnih primerih lahko tudi socialne razmere etažnega lastnika.

VI.

Za sredstva, ki jih vplača etažni lastnik kot akontacijo za kritje stroškov revitalizacije in investicijskega vzdrževanja vodi stanovanjska skupnost posebno individualno analitično evidenco (kartice).

Stanovanjska skupnost je dolžna etažnega lastnika tekoče obveščati o vsaki spremembi zbranih sredstev akontacije za revitalizacijo ali investicijsko vzdrževanje.

Ko se dela pri revitalizaciji ali investicijskem vzdrževanju dokončajo, obračunata stanovanjska skupnost in etažni lastnik sredstva zbrana iz akontacij.

VII.

Za etažnega lastnika, ki se vseli v novo nenaseljeno stanovanjsko hišo, ne more nastopiti obveznost plačevanja prispevka k stroškom za investicijsko vzdrževanje pred potekom garancijske dobe za stanovanjsko hišo, za revitalizacijo pa ne pred potekom 10 let po izteku te dobe, razen če je dejansko stanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši takšno, da narekuje revitalizacijo ali če tako sklenejo stanovalci in vsi etažni lastniki.

VIII.

Stanovanjska skupnost sme uporabiti sredstva za revitalizacijo ali investicijsko vzdrževanje (IV., V. in VI. tč.) samo za dela določena v letnem programu in finančnem načrtu (1. odstavek IV. točke) ter za taka investicijska in vzdrževalna dela, ki sicer niso zajeta v letnem programu in finančnem načrtu, če nastopi potreba, da se jih izvede zaradi nepredvidenih okoliščin, na katere stanovalci niso mogli vplivati, da se z njimi zagotovi varnost hiše in stanovalcev ter normalna uporaba in delovanje skupnih naprav v njej.

OSNUTEK

POGODBENI STRANKI

1. Samoupravna stanovanjska skupnost občine
ki jo zastopa predsednik skupščine
(v nadaljnjem besedilu: Stanovanjska skupnost) in

2.
lastnik stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše
(v nadaljnjem besedilu: lastnik)

skleneta na podlagi 19. in 21. člena Zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. list SRS, št. 37/74) in 12. člena Zakona o pravicah na delih stavb (Ur. list SRS, 19/76) naslednjo

POGODBO

o plačilu prispevka k stroškom za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše, stroškom za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in stroškom za upravljanje sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši

I. SPLOŠNE UGOTOVITVE

1. člen

Pogodbeni stranki ugotavljata:

1. Da je stanovanjska hiša
v upravljanju stanovanjske skupnosti v smislu Zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. l. SRS, št. 37/74).

2. Da je
lastnik stanovanja v stanovanjski hiši
sestoječega iz
v izmeri m².

3. Da lastnik dokazuje svoje lastništvo z listino, in sicer
št. z dne
od dalje, ki je sestavni del te pogodbe (kot npr.: sklep sodišča, izpisek iz mrliške knjige, kupoprodajna pogodba, menjalna pogodba itd.).

4. Da je na podlagi zapisnika o ugotovitvi revalorizirane vrednosti stanovanja, ki znaša din, stanovanje lastnika točkovano s točkami in da znaša revalorizirana vrednost zgradbe din, od katere predstavlja stanovanje lastnika % vrednosti zgradbe.

2. člen

Pogodbeni stranki nadalje ugotavljata, da ima hiša za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav in za investicijsko vzdrževanje in upravljanje le tista sredstva, ki jih iz dela stanarin določi skupščina stanovanjske skupnosti in iz prispevkov, ki jih plačujejo lastniki stanovanj ter da se v hiši lahko opravijo le tista vzdrževalna dela, za katera ima hiša zagotovljena sredstva.

3. člen

Lastnik stanovanja ima glede upravljanja in vzdrževanja stavbe, v kateri ima etažno lastnino, ter glede investicijskega in tekočega vzdrževanja svojega posameznega dela stavbe pravice in dolžnosti, kakor jih določajo zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, zakon o stanovanjskih razmerjih, zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih in ta pogodba.

4. člen

Lastnik stanovanja plačuje prispevek k stroškom za investicijsko vzdrževanje skupnih delov in naprav stanovanjske hiše od osnove, predvidene z letnim programom vzdrževalnih del, ki ga sprejme zbor stanovalcev in potrdi skupščina stanovanjske skupnosti.

Prispevek k stroškom za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav ter prispevek k stroškom upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši plačuje lastnik stanovanja po enaki osnovi, prispevek k stroškom tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav pa tudi v enaki višini kot imetniki stanovanjske pravice za najemna stanovanja v družbeni lastnini, to je v določenem odstotku od stanarin, določenih po posebnih predpisih.

II. INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE

5. člen

Lastnik se zaveže plačati sorazmerni del stroškov, ki po predračunu za določena dela odpadejo nanj, najkasneje 30 dni pred pričetkom izvajanja del stanovanjski skupnosti na njen žiro račun.

Stroške iz prejšnjega odstavka lahko lastnik plačuje tudi v obrokih.

Obročno zbiranje denarja lahko prevzame hišni svet, če se lastniki z njim tako dogovorijo, lahko pa tudi poseben odbor, ki ga lastniki izmed sebe izvolijo sami.

Tudi pri obročnem plačevanju sorazmernega dela stroškov mora biti zadnji obrok vplačan na žiro račun stanovanjske skupnosti najkasneje 30 dni pred pričetkom del.

6. člen

Sredstva, ki jih lastnik vplača kot akontacijo za kritje stroškov investicijskega vzdrževanja in druga sredstva, ki jih lastnik vplača za investicijsko vzdrževanje, vodi stanovanjska skupnost na posebnem kontu.

Stanovanjska skupnost se zaveže obveščati lastnika o vsaki spremembi na njegovem kontu, na katerem se zbirajo sredstva akontacij za investicijsko vzdrževanje.

7. člen

Stanovanjska skupnost bo uporabila sredstva za investicijsko vzdrževanje samo za dela, ki so določena v letnem programu in finančnem načrtu, ter za dela, ki sicer niso zajeta v letnem programu in finančnem načrtu, če nastopi potreba, da se jih izvede zaradi nepredvidenih okoliščin, na katere stanovalci niso mogli vplivati, da se z njimi zagotovi varnost hiše in stanovalcev ter normalna raba in delovanje skupnih naprav v njej.

8. člen

Stanovanjska skupnost se zaveže v 30 dneh po dokončanju del narediti obračun dejanskih stroškov.

Če se izkaže, da so dejanski stroški po končnem obračunu manjši od dejansko vplačanih zneskov, se stanovanjska skupnost zaveže preveč plačani znesek vrniti v 30 dneh po sprejetem končnem obračunu stroškov. Če pa so dejanski stroški po končnem obračunu višji od dejansko vplačanih zneskov, se lastnik stanovanja zaveže preostali znesek vplačati na žiro račun stanovanjske skupnosti v 15 dneh po prejemu končnega obračuna.

9. člen

Lastnik stanovanja plačuje za stroške tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav

po tej pogodbi stanovanjski skupnosti mesečni prispevek.

Prispevek je določen na podlagi vsakoletnega sklepa skupščine stanovanjske skupnosti, po katerem lastnik prispeva sredstva za tekoče vzdrževanje po enaki osnovi in v enaki višini kot imetnik stanovanjske pravice v isti stanovanjski hiši.

10. člen

Lastnik je dolžan plačati znesek iz 1. odstavka 9. člena te pogodbe mesečno vnaprej in sicer najkasneje do v mesecu.

11. člen

Stanovanjska skupnost se zaveže sredstva za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, ki jih vplača lastnik stanovanja, nakazovati na žiro račun hišnega sveta, če ima hišni svet tak žiro račun pri SDK, sicer pa na interni žiro račun hišnega sveta pri stanovanjski skupnosti.

Stanovanjska skupnost se zaveže hišni svet mesečno obveščati o stanju sredstev na internem žiro računu.

III. UPRAVLJANJE

12. člen

Stroške upravljanja stanovanjskih hiš v družbeni lastnini ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši je dolžan lastnik plačati po enaki osnovi, kot je določeno po sklepu skupščine stanovanjske skupnosti za imetnike stanovanjske pravice na stanovanjih v družbeni lastnini.

Stroške iz prejšnjega odstavka je lastnik dolžan plačevati mesečno vnaprej, najkasneje do dne v mesecu stanovanjski skupnosti na njen žiro račun.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

Lastnik se zaveže, da bo javil stanovanjski skupnosti vsako spremembo glede lastništva v roku 1 meseca od prodaje oz. drugačne odtujitve stanovanja ter v istem roku poravnal vse obveznosti, ki bi izvirale iz nalog te pogodbe.

14. člen

Za lastnika, ki se vseli v novo, nenaseljeno stanovanjsko hišo, ne nastopi obveznost plačevanja prispevka k stroškom za investicijsko vzdrževanje pred potekom garancijske dobe za stanovanjsko hišo. Zahtevke za uveljavitev popravil, ki izvirajo iz garancije za stanovanje, uveljavlja lastnik stanovanja sam, za skupne dele in naprave v hiši pa hišni svet po pooblastilu zbora stanovalcev.

15. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da se ta pogodba ustrezno spremeni ali dopolni, če pride do spremembe predpisov, na katerih temelji ta pogodba.

16. člen

Pogodba je sklenjena za nedoločen čas in stoji v veljavo z dnem, ko jo podpišeta pogodbeni stranki.

Eventualne spore iz te pogodbe bo reševalo samoupravno sodišče pri stanovanjski skupnosti, do njegove ustanovitve pa pristojno sodišče.

17. člen

Pogodba je sestavljena v 4 enakih izvodih, od katerih prejme stanovanjska skupnost 2 izvoda, lastnik 1 izvod in hišni svet 1 izvod.

Datum:

Štev.:

Lastnik stanovanja:

Samoupravna stanovanjska skupnost:

OBRAZLOŽITEV

Zadnji odstavek 4. člena zakona o pravicah na delih stavb (Ur. list SRS, št. 19/76) pravi naslednje: »Etažni lastnik mora prispevati k stroškom za vzdrževanje skupnih delov (in naprav) stavbe v sorazmerju z vrednostjo njegovega posameznega dela glede na skupno vrednost vse stavbe; če služijo skupni deli samo nekaterim posameznim delom stavbe, pa v sorazmerju z vrednostjo njegovega posameznega dela glede na skupno vrednost tistega dela stavbe, v katerem je ta posamezen del.«

To določilo se nanaša tako na stavbe, v katerih so vsa stanovanja in poslovni prostori v zasebni lasti, kot tudi na stavbe, v katerih je del stanovanj in poslovnih prostorov v zasebni, del pa v družbeni lasti (mešana lastnina).

Ker gospodarijo stanovanjske skupnosti samo s tistimi hišami, ki so v celoti ali deloma v družbeni lastnini, nas pa zanimajo le stanovanjske hiše z mešano lastnino, bomo v tem sestavku obravnavali le to kategorijo stanovanjskih hiš.

Gre torej za stanovanjske hiše, v katerih je del stanovanj v družbeni, del pa v zasebni lasti.

Citirano določilo zakona o pravicah na delih stavb pomeni v praksi, da je višina prispevka za vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši odvisna od vrednosti posameznega stanovanja in vrednosti vse stanovanjske hiše. Tu je treba posebej opozoriti, da gre le za dele in naprave v hiši, ki služijo vsem stanovanjem, kot npr. streha, dvigala, hidrofor, električne in vodovodne instalacije, stopnišča, nosilni zidovi, kanalizacija in podobno, ne pa tudi za naprave, ki so v stanovanjih, kot npr. kuhinjska oprema, stikala, vodovodne pipe, radiatorji centralne kurjave, bojlerji, notranji oplesk oken, vrat in zidov, tla v stanovanju in podobno, kar služi le stanovalcem posameznega stanovanja. Etažni lastniki torej prispevajo svoj del sredstev le za vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

Kako se določa višina prispevka etažnega lastnika za vzdrževanje skupnih delov in naprav?

Vsako stanovanje v stanovanjski hiši ima neko določeno nabavno vrednost, ki se z leti revalorizira. Zato govorimo o revalorizirani vrednosti stanovanja za razliko od nabavne ali tržne vrednosti. Osnova za določanje prispevka etažnega lastnika je revalorizirana vrednost stanovanja. Seštevek revaloriziranih vrednosti vseh stanovanj v hiši predstavlja revalorizirano vrednost stanovanjske hiše. Na ta način predstavlja revalorizirana vrednost vsakega stanovanja določen odstotek revalorizirane vrednosti celotne hiše. Primer: če je v hiši 100 stanovanj, od katerih je vsako vredno 100.000 din, znaša revalorizirana vrednost vse hiše 10.000.000 din. V tem primeru predstavlja vsako stanovanje 1 % revalorizirane vrednosti celotne stanovanjske hiše. S tem odstotkom sodeluje vsak etažni lastnik pri kritju stroškov vzdrževanja skupnih delov in naprav. Če npr. znaša popravilo strehe 50.000 din, plača ta etažni lastnik 1 % teh stroškov, to je 500 din. Za družbena stanovanja plača te stroške stanovanjska skupnost iz stanarin, ki jih plačujejo najemniki družbenih stanovanj. Način določanja višine prispevka stanovanjske skupnosti je isti kot za etažne lastnike. V navedenem primeru bi stanovanjska skupnost za vsako družbeno stanovanje v hiši plačala prav tako 1 % stroškov. Če je vrednost družbenih stanovanj 50 % vrednosti hiše, plača stanovanjska skupnost 50 % vseh stroškov, ostalih 50 % pa etažni lastniki.

Ta princip plačevanja stroškov vzdrževanja skupnih delov in naprav ni nov, saj velja že od leta 1965. Nov zakon o pravicah na delih stavb ga je le povzel v nespremenjeni obliki.

Katere stroške plačuje etažni lastnik in komu?

Prvi odstavek 19. člena zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini pravi, da mora lastnik stanovanja, ki stanovanje sam uporablja, plačevati stanovanjski skupnosti stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše, stroške za

tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, stroške za revitalizacijo skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši. Vse te stroške plačuje stanovanjski skupnosti. Določila o tem, kaj se šteje za investicijsko in tekoče vzdrževanje, revitalizacijo in upravljanje, vsebuje odlok Skupščine mesta Ljubljane, ki je bil objavljen v Ur. listu SRS št. 26 in 28 iz leta 1974.

Do tukaj je stvar jasna. Zaplete se pa ob vprašanju, na kakšen način plačuje etažni lastnik svoje prispevke za kritje teh stroškov, kdaj in v kakšni višini.

Enaindvajseti člen zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastni pravi, da se ti stroški določijo s pogodbo, ki jo etažni lastnik sklene s stanovanjsko skupnostjo. Stvar bi bila čisto v redu, ko bi bila višina teh stroškov ob sklepanju pogodbe znana. Tako pa višine teh stroškov ne pozna ne etažni lastnik, ne hišni svet, ne stanovanjska skupnost. Pogodba pa je pravni akt, ki določa obveznosti pogodbenih strank **vnajprej**. Težava pa je ravno v tem, da višina teh obveznosti **vnajprej ni znana**. Zaradi tega tudi ni mogoče v pogodbo vnesti natančno določenih finančnih obveznosti etažnega lastnika, pač pa je treba pogodbo oblikovati tako, da bodo njegove obveznosti **določljive**. Stanovanjskim skupnostim zaradi tako oblikovanega določila 21. člena zakona o gospodarjenju ni preostalo drugega, kot da njihove skupščine sprejmejo sklep o merilih za oblikovanje pogodb med stanovanjsko skupnostjo in lastnikom posameznega dela stanovanjske hiše (etažnim lastnikom). Besedilo tega sklepa so skupaj oblikovali sekretariat za zakonodajo IS skupščine SRS, sekretariat za urbanizem, Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije in ljubljanske stanovanjske skupnosti, zato upamo, da bo vzdržal presojo zakonitosti tudi pred ustavnim sodiščem.

Skušali bomo razložiti način plačevanja stroškov etažnih lastnikov po vrstah stroškov.

Investicijsko vzdrževanje

Vsako leto pozove stanovanjska skupnost hišne svete, naj predložijo seznam potreb po investicijsko vzdrževalnih delih v naslednjem letu. Na podlagi teh podatkov napravi strokovna služba stanovanjske skupnosti seznam potreb za območje vse stanovanjske skupnosti. Te potrebe običajno trikrat do štirikrat presegajo realne finančne možnosti stanovanjske skupnosti, zaradi česar je treba napraviti selekcijo potreb in izbrati res samo najnujnejša dela. Tako selekcionirane potrebe dobijo v pretres zbori stanovalcev krajevnih skupnosti, da z njimi seznanijo hišne svete in da določijo prioriteten red investicijsko-vzdrževalnih del. Ko zbori stanovalcev krajevnih skupnosti določijo za vse hišne svete vrsto vzdrževalnih del in njihov prioriteten red, dobi vsak hišni svet še posebej seznam planiranih del in višino stroškov za ta dela z nalogo, da ga predloži zboru stanovalcev. Sele ko zbor stanovalcev v hiši potrdi plan investicijskega vzdrževanja za prihodnje leto in to sporoči stanovanjski skupnosti, se izdela predlog plana investicijskega vzdrževanja za vso občino, ki gre v obravnavo skupščini stanovanjske skupnosti.

S tem, da se zbori stanovalcev v stanovanjski hiši odločajo o vrsti investicijsko vzdrževalnih del, ki naj se opravijo naslednje leto, odločajo dejansko tudi o višini stroškov za ta dela. Ker v zboru stanovalcev enakopravno sodelujejo tudi etažni lastniki, pomeni potrditev plana investicijskega vzdrževanja tudi prevzem finančnih obveznosti etažnih lastnikov pri kritju stroškov za ta dela. Etažni lastniki torej soodločajo o svojih stroških, saj vnajprej vedo, kako visoki bodo.

Nastane vprašanje, kdaj in kako naj etažni lastniki te stroške krijejo.

Po zakonu o zavarovanju plačil ne sme stanovanjska skupnost naročiti nobenega investicijsko vzdrževalnega dela, dokler nima zagotovljenih vsaj predračunskih sredstev za ta dela. To pomeni, da mora od etažnih lastnikov še pred izdajo naročilnice zbrati tisti del predračunskih sredstev, ki odpade na

etažne lastnike. Del, ki odpade na družbena stanovanja, je stanovanjska skupnost zagotovila že s finančnim načrtom za kritje planiranih investicijsko vzdrževalnih del. Prav pri zbiranju teh sredstev pa obstajajo tri možnosti.

Prva možnost

Etažni lastnik plačuje akontacijo za investicijsko vzdrževalna dela stanovanjski skupnosti v rednih mesečnih zneskih. Višina mesečnega zneska akontacije je enaka višini prispevka, ki ga s stanarino plačuje najemnik družbenega stanovanja za investicijsko vzdrževanje v enakovrednem stanovanju na leto znaša ta del 45 % stanarine).

Ko etažni lastnik plača 12 mesečnih obrokov, preneha obveznost plačevanja akontacije. Ta obveznost nastopi spet takrat, ko se njegova akontacija zniža zaradi plačila investicijsko vzdrževalnih del v hiši in spet preneha, ko zbrana akontacija doseže višino dvanajstih zaporednih mesečnih obrokov.

Stanovanjska skupnost bi v inkaso listkih mesečno seznanjala etažnega lastnika z višino njegove akontacije, ker bi za vsakega etažnega lastnika vodila poseben konto. Vplačana akontacija bi ostala njegova last, dokler bi ne bila porabljena za dela v hiši, v kateri je njegovo stanovanje in za katera se je odločil zbor stanovalcev.

Ko bi bilo neko investicijsko delo opravljeno, bi stanovanjska skupnost napravila obračun dejanskih stroškov, izračunala višino stroškov, ki odpadejo na etažnega lastnika in jih odpisala z njegovega konta. Na inkaso listu v naslednjem mesecu bi izkazala novi saldo akontacije in v listek vnesla nov mesečni obrok, ki naj ga etažni lastnik plačuje, dokler zbrana sredstva spet ne bi dosegla dvanajstih mesečnih zneskov.

Če bi etažni lastniki sprejeli tak način plačevanja stroškov za investicijsko vzdrževalna dela, bi stanovanjska skupnost naročila planirana dela ne glede na to, ali zbrane akontacije etažnih lastnikov v tisti hiši zadostujejo za kritje stroškov ali ne. Lahko bi se zgodilo, da bi imel etažni lastnik na svojem kontu tudi negativni saldo. Tudi v tem primeru se mesečni znesek akontacije ne bi povečal, podaljšala bi se le odplačilna doba njegovih stroškov. Samo v tem primeru bi stanovanjska skupnost lahko kreditirala (brezobrestno) etažnega lastnika, ker bi tudi samo v tem primeru imela garancijo, da bodo stroški za investicijsko vzdrževalna dela tudi plačani.

Mesečne zneske akontacij plačujejo etažni lastniki v tem primeru na žiro račun stanovanjske skupnosti. Vplačana sredstva se ne obrestujejo, prav tako kot se ne obrestujejo prispevki najemnikov družbenih stanovanj za ista vzdrževalna dela.

Druga možnost

Ko zbor stanovalcev sprejme plan investicijskega vzdrževanja za prihodnje leto in ko ga potrdi skupščina stanovanjske skupnosti, sporoči strokovna služba stanovanjske skupnosti hišnemu svetu okvirne termine za pričetek posameznih vzdrževalnih del. Trideset dni pred pričetkom planiranih del morajo etažni lastniki vplačati na žiro račun SSS tisti del predračunskih stroškov, ki odpadejo nanje. Stanovanjska skupnost izda naročilnico za posamezno investicijsko vzdrževalno delo šele potem, ko so vplačana vsa predračunska sredstva, ki odpadejo na etažne lastnike.

Ko so dela opravljena, napravi stanovanjska skupnost obračun del. Če so bili dejanski stroški nižji od predračunskih, vrne etažnim lastnikom preveč vplačana sredstva. Če pa so bili stroški višji, obvesti etažne lastnike, koliko morajo še doplačati. Etažni lastniki so dolžni, da svoj del stroškov doplačajo v 15 dneh po prejemu računa.

Tudi v tem primeru vodi stanovanjska skupnost za vsakega etažnega lastnika poseben konto.

Medtem ko v prvem primeru teče plačevanje in obračunavanje akontacij avtomatično in skoraj brez posegov hišnega sveta, se v drugem primeru že pojavlja tudi njegov vloga. Hišni svet bo moral opominjati tiste

etažne lastnike, ki svojega dela prispevka ne bodo vplačali pravočasno, če bo hotel, da se bodo planirana vzdrževalna dela začela.

Slaba stran tega načina plačevanja stroškov je za etažnega lastnika v tem, da mora včasih plačati v enem samem obroku visok znesek, zlasti tedaj, kadar gre za draga vzdrževalna dela (popravilo strehe, remont dvigal in podobno).

Za stanovanjsko skupnost pa predstavlja tak način plačevanja stroškov etažnega lastnika dokajšnjo poenostavitev, ker ji ni treba mesečno pobirati akontacij in jih knjižiti ter obračunavati, ker plača etažni lastnik celoten strošek v enem samem obroku.

Tretja možnost

Prispevke za kritje stroškov investicijskega vzdrževanja pobirajo etažni lastniki sami. Sami si izvolijo odbor, ki zbira od njih potrebna sredstva, jih nalaga na hranilno knjižico proti obrestim in jih pred pričetkom del sam ali prek hišnega sveta s seznamom vplačnikov nakazuje na žiro račun stanovanjske skupnosti. Denar ostane njihova last vse dotlej, dokler ga ne nakažejo na račun stanovanjske skupnosti. Če se dela ne opravijo, lahko etažni lastniki sami odločajo o tem, kaj bodo z zbranim denarjem napravili. Lahko ga vrnejo vplačnikom obenem z nabrani obrestmi, lahko pa ga tudi držijo v banki za kritje stroškov drugih investicijsko vzdrževalnih del. V tem primeru nastopata pri kritju stroškov za vzdrževalna dela praktično dva subjekta: stanovanjska skupnost za družbena stanovanja in odbor etažnih lastnikov za stanovanja v etažni lastni. Tudi poračunavanje stroškov se potem ne opravlja z vsakim etažnim lastnikom posebej, pač pa z njihovim odborom. Ta odbor potem vrača preveč plačana sredstva oziroma zbere od etažnih lastnikov dodatna sredstva, če so bili dejanski stroški višji od predračunskih.

Tak način zbiranja sredstev ima vsekakor pomembne prednosti. Etažni lastniki imajo svoj denar v rokah, dokler ga ne nakažejo stanovanjski skupnosti za tista dela, za katera se je odločil zbor stanovalcev in ki jih je planirala stanovanjska skupnost. Odpade bojazen, da bi bil denar porabljen nenamensko ali da je bil etažni lastnik obremenjen s stroški za dela, ki niso bila opravljena ali da je bil obremenjen nepravilno. Stanovanjska skupnost bi imela opravka samo z odborom etažnih lastnikov, ne pa z vsakim etažnim lastnikom posebej, kar bi bilo tako za etažne lastnike kot stanovanjsko skupnost znatno enostavneje. Pogoj pa je, da je hišni svet dobro organiziran in da je odbor etažnih lastnikov razgledan ter aktiven.

Odbor etažnih lastnikov bi v tem primeru moral prevzeti nekatere obveznosti, ki jih ima sicer stanovanjska skupnost. Predvsem bi moral skrbeti za to, da bi vsi etažni lastniki svoj del stroškov pravočasno zbrali, kar bo marsikje dokaj težavna naloga. Prav tako bi moral skrbeti za to, da bi etažni lastniki pravočasno zbrali dodatna sredstva, če bi bili stroški višji od predračunskih. Stanovanjska skupnost namreč ne bi mogla naročiti naslednjega vzdrževalnega dela, dokler ne bi bili poravnani vsi eventualni zaostanki. S tem bi odgovornost za izvedbo ali neizvedbo planiranih del prevzeli stanovalci — etažni lastniki sami, kar je končno tudi cilj in smisel stanovanjske samouprave.

Tak način organizacije zbiranja sredstev bi zahteval nekatere spremembe v dosedanjem načinu dela stanovanjske skupnosti, pa tudi hišnih svetov. Verjetno bi bile potrebne tudi nekatere zakonske spremembe, če pa to ne, bi morala stanovanjska skupnost v dogovoru z etažnimi lastniki tak sistem sankcionirati s sklepom svoje skupščine ali s samoupravnim sporazumom med stanovanjsko skupnostjo, hišnimi sveti in etažnimi lastniki.

Pri tretji možnosti obstoji še druga varianta, ki je v tem, da bi namesto odbora etažnih lastnikov nastopal hišni svet, ki bi zbiral od njih sredstva in jih nakazoval stanovanjski skupnosti, bodisi sproti, bodisi pred pričetkom del. Vendar se nam ta varianta ne zdi najboljša, ker v tem primeru stanovanjsko skupnost kot inkasanta zamejnja hišni svet.

Tekoče vzdrževanje

Medtem ko stroški investicijskega vzdrževanja nastopajo le občasno, kar velja zlasti za nove hiše, kjer bi v garantnem roku teh stroškov sploh ne smelo biti, nastopajo stroški tekočega vzdrževanja permanentno in to že takoj prvi mesec po vselitvi (npr. servis dvigal). S tem pa nastopajo permanentno tudi stroški za etažne lastnike. Zato je tudi način kritja teh stroškov drugačen kot način kritja stroškov investicijskega vzdrževanja.

Razlika je tudi v naslednjem. Najemniki družbenih stanovanj plačujejo prispevke za investicijsko vzdrževanje s stanarino ne glede na to, ali bo v hiši kaj investicijsko vzdrževalnih del ali ne. Etažni lastniki pa plačujejo te stroške samo, če stroški so. Če investicijsko vzdrževalnih del ni, zanje tudi stroškov ni.

Druga razlika je v tem, da so sredstva za investicijsko vzdrževanje sredstva stanovanjske skupnosti, ki tudi izdaja naročilnice za ta dela. Drugače pa je s sredstvi za tekoče vzdrževanje. Stanovanjska skupnost prepušča hišnim svetom del stanarine (letos je to 20%), s katerim krijejo stroške tekočega vzdrževanja. To so sredstva, s katerimi hišni svet in zbor stanovalcev samostojno gospodarita. Ta sredstva so lahko naložena na internem računu hišnega sveta pri stanovanjski skupnosti, lahko pa tudi na žiro računu hišnega sveta. Ker pa stanarino pobira stanovanjska skupnost, pobira seveda tudi sredstva za tekoče vzdrževanje, ker so ta sredstva del stanarine.

Sredstva za tekoče vzdrževanje lahko hišni sveti vsa porabijo, lahko pa jih tudi prenesejo v naslednje leto in si tako nabirajo denar za večja tekoča popravila, kot npr. slikanje in pleskanje skupnih prostorov.

Seveda pa glede na uvodoma navedena določila zakona o pravicah na delih stavb ne prispevajo k stroškom za tekoče vzdrževanje samo najemniki družbenih stanovanj, pač pa tudi etažni lastniki, in sicer v istem razmerju kot k stroškom za investicijsko vzdrževanje. Tudi tu je merilo revalorizirana vrednost stanovanja v odnosu na revalorizirano vrednost stanovanjske hiše. To praktično pomeni, da je vsak dinar revalorizirane vrednosti stanovanja etažnega lastnika za vse stroške v hiši obremenjen s istim zneskom, kot je za iste stroške obremenjen vsak dinar revalorizirane vrednosti družbenega stanovanja.

Rekli smo, da stroški tekočega vzdrževanja nastajajo permanentno. Zaradi tega je tudi nujno, da sredstva za kritje teh stroškov dotekejo permanentno. To pa se dogaja samo s tistim delom sredstev za tekoče vzdrževanje, ki ga plačujejo najemniki družbenih stanovanj s stanarino.

Da bi hišni svet imel reden dotok sredstev, je treba najti način, da tudi etažni lastniki redno mesečno plačujejo svoj prispevek. To je zlasti pomembno za hiše, v katerih je le manjši del stanovanj v družbeni lasti.

Po našem mnenju obstaja le ena možnost, namreč, da tudi etažni lastniki redno mesečno plačujejo akontacijo za kritje stroškov tekočega vzdrževanja tako kot najemniki družbenih stanovanj. Zbrana sredstva so itak last hišnih svetov in zborov stanovalcev, kjer pa etažni lastniki enakopravno sodelujejo in odločajo o porabi teh sredstev.

Na vprašanje, kako visoka naj bo mesečna akontacija, je po našem mnenju možen le en odgovor: akontacija naj bo tako visoka kot prispevek najemnika družbenega stanovanja, ki ga plačuje za enakovredno stanovanje. Le na ta način bo uveljavljeno načelo zakona o pravicah na delih stavb, da sta etažni lastnik in najemnik družbenega stanovanja pri kritju stroškov izenačena.

Če ostanejo ob koncu leta zbrana sredstva za tekoče vzdrževanje neporabljena, jih lahko zbor stanovalcev prenese v naslednje leto, lahko pa jih tudi vrne etažnim lastnikom. Seveda pa mora v tem primeru vrniti stanovanjski skupnosti neporabljeni del sredstev družbenih stanovanj, ker bi sicer lahko prišli v položaj, da bi se etažni lastnikom sredstva vračala, porabila bi se pa sredstva, ki jih je hišni svet dobil od stanovanjske skupnosti za družbeno stanovanje.

Stroški upravljanja

Za stanovanjske hiše v družbeni lastnini se štejejo vse hiše, v katerih je vsaj eno stanovanje družbeno lastnina. Za stanovanjske hiše v družbeni lastnini se torej ne štejejo stanovanjske hiše, ki so v celoti last občanov ali civilnopravnih oseb in ne stanovanjske hiše in stanovanja v družbeni lastnini, ki se uporabljajo za službene potrebe.

Vse stanovanjske hiše v družbeni lastnini so v upravljanju stanovanjske skupnosti, vsi stanovalci v teh stanovanjih pa so njeni člani.

Stanovanjska skupnost ima svoje samoupravne organe in svoje strokovne službe, ki opravljajo strokovne zadeve za potrebe stanovanjske skupnosti in hišnih svetov.

Stroški, ki jih ima stanovanjska skupnost z delovanjem delovne skupnosti stanovanjske skupnosti, njenih samoupravnih organov in strokovnih služb, imenujemo stroške upravljanja.

Med stroške upravljanja spadajo:

- a) stroški za delovanje samoupravnih organov stanovanjske skupnosti in njene delovne skupnosti;
- b) stroški za delovanje strokovnih služb stanovanjske skupnosti (Staninvest);
- c) stroški za kritje pogodbenih in zakonskih obveznosti.

Te stroške krije stanovanjska skupnost iz stanarin za družbeno stanovanje in iz prispevkov etažnih lastnikov.

Stroški upravljanja se med najemnike družbenih stanovanj in etažne lastnike delijo po istih načelih kot stroški investicijskega in tekočega vzdrževanja. Tudi pri delitvi teh stroškov je merilo vrednost stanovanja in vrednost stanovanjske hiše oziroma procentualni odnos med tema vrednostima.

Stroški upravljanja so permanentni stroški (osebni dohodki in materialni izdatki), zato mora biti tudi dotok sredstev za kritje teh stroškov permanenten. To pomeni, da morajo zavezanci stroške upravljanja redno mesečno plačevati: najemniki družbenih stanovanj s stanarino, etažni lastniki pa z akontacijami v rednih mesečnih zneskih.

Višina stroškov upravljanja sprejme s finančnim načrtom skupščina stanovanjske skupnosti. Višina teh stroškov je mogoče določiti zelo natančno, kar pomeni, da je višina planiranih stroškov enaka tudi dejanskim stroškom. Zaradi tega je mesečna akontacija etažnega lastnika za kritje teh stroškov enaka dvanaestini njegovih dejanskih stroškov.

Prispevki najemnikov družbenih stanovanj in etažnih lastnikov za kritje stroškov upravljanja so dohodek stanovanjske skupnosti, ki je tudi inkasant teh prispevkov.

Oblikovanje pogodbe med stanovanjsko skupnostjo in etažnim lastnikom

Rekli smo že, da stroškov etažnega lastnika za investicijsko in tekoče vzdrževanje ter upravljanje ni mogoče določiti vnaprej v fiksnih zneskih, ker zakon ne dovoljuje plačevanja teh stroškov v pavšalnih zneskih, pač pa samo plačevanje dejanskih stroškov. Zaradi tega je mogoče pogodbo oblikovati le tako, da bo vsebovala načela za določitev višine stroškov (načelo določljivosti) in način njihovega plačevanja ter obračunavanja.

Dočim iz doslej povedanega nedvoumno izhaja, da je mogoče stroške tekočega vzdrževanja in upravljanja plačevati le v rednih mesečnih akontacijah, katerih višina je enaka prispevkom, ki jih za iste stroške mesečno plačujejo najemniki družbenih stanovanj s stanarino, je s plačevanjem stroškov investicijskega vzdrževanja drugače. Tu je treba etažnim lastnikom dati možnost, da se odločijo za način plačevanja svojih obveznosti. Vsaka od naštetih možnosti ima tako za stanovanjsko skupnost kot etažne lastnike svoje prednosti in pomanjkljivosti. Po našem mnenju bi bila za etažne lastnike najugodnejša prva možnost (plačevanje stroškov investicijskega vzdrževanja v obliki akontacij), ker bi tako zbiranje denarja kot izvajanje plana investicijskega vzdrževanja teklo avtomatično. Vplačane akontacije se sicer ne bi obrestovale, zato bi pa tudi stanovanjska skupnost lahko brezobrestno kreditirala etažnega lastnika, če že zbrana akon-

tacija ne bi zadostovala za kritje njegovih stroškov. Etažni lastnik ne bi bil mesečno v nobenem primeru bolj obremenjen, kot je za kritje istih stroškov obremenjen najemnik družbenega stanovanja. Dočim se sredstva, ki jih vplačuje za investicijsko vzdrževanje najemnik družbenega stanovanja, prelivajo tudi drugim hišam, plačuje etažni lastnik samo stroške, ki nastajajo v hiši, v kateri je njegovo stanovanje.

Ne glede na to, katera varianta bo izbrana kot najugodnejša, mora izbrana varianta veljati za vse etažne lastnike v občini. Zbiranje denarja, ki bi bilo za vsako hišo drugačno, bi nesorazmerno povečalo stroške upravljanja, ker bi bilo treba za vsako hišo uporabljati drugačen način zbiranja denarja in obračunavanja stroškov. Se manj pa je mogoče dovoliti, da bi si vsak etažni lastnik v isti hiši izbral drugačno varianto. V tem primeru bi bilo sklepanje pogodb z vsakim etažnim lastnikom posebej (teh je v občini prek 4.500) s sedanji kadri in sedanji tehničnimi sredstvi neizvedljivo.

Ob sklepanju pogodb je treba upoštevati še to, da je to dolgotrajno delo. Če samo pisanje pogodb zahteva veliko časa, še več pa iskanje etažnih lastnikov in podpisovanje, kar se po dosedanjih izkušnjah lahko vleče mesece in mesece. Če bi bilo torej treba pogodbe sklepati vsako leto ali celo za vsako investicijsko vzdrževalno delo posebej, bi morala imeti stanovanjska skupnost še večji administrativni aparat, stroški etažnega lastnika bi bili pa prav zaradi tega lahko samo večji. Zaradi tega je po našem mnenju treba oblikovati pogodbe tako, da bodo stroški etažnega lastnika na njeni podlagi določljivi za vrsto let in da bodo lahko veljale toliko časa, dokler se ne spremenijo zakonski predpisi, ki sedaj sistemsko urejajo to materijo (zakon o pravicah na delih stavb in zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini).

Ob vsem tem prizadevanju pa se bo lahko zgodilo, da določeno število etažnih lastnikov bodisi iz nepoučenosti, bodisi zaradi apriorističnega odklonilnega stališča do kritja stroškov za vzdrževanje in upravljanje ne bo hotelo podpisati pogodb. To bi pomenilo, da se etažni lastnik in stanovanjska skupnost ne moreta sporazumeti o višini plačila stroškov. Za take primere predpisuje 21. člen zakona o gospodarjenju, da lahko vsaka prizadeta stranka zahteva, naj določi te stroške sodišče v nepravdnem postopku.

Prizadeta stranka bo v veliki večini primerov lahko le stanovanjsko skupnost. Po dosedanjih izkušnjah okrog 30% etažnih lastnikov ni podpisalo pogodb z bivšima podjetjema DOM in FOND. Če se bo to ponovilo ob sklepanju pogodb s stanovanjsko skupnostjo, pomeni to, da bo morala vložiti na sodišču prek 1.200 zahtevkov. Koliko nepotrebnega dela predstavlja tako vlaganje zahtevkov tako za stanovanjsko skupnost kot za sodišča, si ni težko predstavljati. Mnogi nekritični članki v dnevnem tisku ravno v zvezi s obveznostmi etažnih lastnikov, v katerih so pisci popolnoma napačno interpretirali odločbo Ustavnega sodišča o odpravi sklepov skupščine stanovanjske skupnosti Šiška, je ustvarila med etažnimi lastniki nekakšno prepričanje, da je kakršen koli zahtev stanovanjske skupnosti oz. hišnega sveta za kritje stroškov vzdrževanja in upravljanja protizakonit. Stanovanjska skupnost nima možnosti, da bi se z enakim orožjem borila proti takim dezinformacijam; ustno dokazovanje, da časopisna informacija ni točna, doseže le majhno število ljudi in je proti tiskani besedi brez moči.

Zato menimo, da je treba takoj sprožiti akcijo pojasnjevanja in prepričevanja in to prav zdaj, ko so v teku priprave za sklepanje pogodb med stanovanjsko skupnostjo in etažnimi lastniki. Od pravilno oblikovanega sklepa skupščine stanovanjske skupnosti in na njegovi podlagi pravilno oblikovane pogodbe je največ odvisno, koliko pogodb bo podpisanih in koliko ne. Če akcija sklepanja pogodb propade, bo na področju vzdrževanja in upravljanja stanovanjskega fonda vladala prav takšna neurejenost kot sedaj. Stanovanjska skupnost je v danih pogojih napravila vse, kar je mogla, toda vse njene iniciative so bile doslej zavržene. Zavedamo se,

da brez podpore družbenopolitičnih organizacij, zlasti SZDL in sindikatov, naša prizadevanja ne bodo uspešna. Največ podpore pa nam lahko dajo hišni sveti, ki pa jih na žalost v mnogih hišah ni ali pa so neaktivni. Brez hišnih svetov je samouprava na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini nemogoča. Organizacija zborov stanovalcev in hišnih svetov pa je v prvi vrsti naloga socialistične zveze.

Odbor za gospodarjenje
SSS občine Ljubljana-Šiška

Tone Gortnar

OB IZVAJANJU ZAKONA O GOSPODARJENJU S STANOVANJSKIMI HIŠAMI V DRUŽBENI LASTNINI

Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. list SRS št. 37/74) je sedaj poldrugo leto v veljavi. Uporaba njegovih določil je stanovanjskim skupnostim in hišnim svetom postavila marsikatero vprašanje, na katero ne najdejo odgovora. V tem sestavku bom skušal navesti le nekatera.

Preglavice jim dela že sam pojem »stanovalce«. V navadni ljudski govorici veljajo za stanovalce vse fizične osebe, ki imajo v hiši stalno ali začasno bivališče in ki enakopravno uporabljajo vse skupne naprave v njej. To pa niso samo imetniki stanovanjske pravice in drugi uporabniki stanovanja po prvem odstavku 5. člena zakona o stanovanjskih razmerjih (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), pač pa tudi osebe, ki stalno stanujejo z imetnikom stanovanjske pravice, podstanovalci in člani njihovega gospodinjstva, ki z njim stanujejo. To kategorijo občanov bi lahko imenovali najemnike družbenih in zasebnih stanovanj.

Razen te kategorije občanov pa splošno veljajo za stanovalce tudi lastniki zasebnih stanovanj z vsemi tistimi uporabniki stanovanja, ki so naštet pri imetnikih stanovanjske pravice. »Zasebnih« pravim zaradi tega, da jih ločim od lastnikov družbenih stanovanj (organizacije združenega dela in druge družbenopravne osebe). Zakon govori samo o »lastniku stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše«, moral bi pa govoriti o lastniku zasebnega in lastniku družbenega stanovanja. Če namreč v drugem odstavku 9. člena pravi, da med drugimi sestavljajo zbor stanovalcev tudi lastniki posameznih delov stanovanjske hiše (pri tem misli na stanovanje kot del stanovanjske hiše), bi pač zaradi jasnosti moral povedati, da gre za lastnike zasebnih stanovanj. Toda k temu členu se bomo še vrnil.

Stanovanjske hiše v mešani lastnini že samo zaradi mešanega lastništva povzročajo stanovanjskim skupnostim in hišnim svetom dovolj težav in nobenega pravega razloga ne vidim, da zakon te stanovalce umetno (ali terminološko) deli na »stanovalce« (najemniki družbenih in zasebnih stanovanj) in »lastnike stanovanj« (prav: lastnike zasebnih stanovanj).

Če vse to upoštevamo, bi se besedilo 5. člena zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini lahko glasilo:

»Za stanovalce se štejejo po tem zakonu imetniki stanovanjske pravice na družbenem ali zasebnem stanovanju in lastniki zasebnih stanovanj ter drugi uporabniki stanovanja po 5. členu zakona o stanovanjskih razmerjih, razen najemnikov poslovnih prostorov v stanovanjski hiši.«

Če ta člen zakona tako oblikujemo, bi se drugi odstavek 9. člena istega zakona lahko glasil:

»Zbor stanovalcev sestavljajo vsi stanovalci ter lastniki, uporabniki in najemniki poslovnih prostorov v stanovanjski hiši.«

Na prvi pogled je sedaj vse jasno. Če pa si besedilo podrobneje ogledamo, se nam

takoj pojavi nekaj vprašanj. Prvo se glasi: Ali res sestavljajo zbor stanovalcev prav vsi stanovalci? Po 5. členu zakona o gospodarjenju in istem členu zakona o stanovanjskih razmerjih imajo status stanovalca tudi otroci (mišljeni so sinovi in hčere), toda otroci so lahko vseh starosti. Dojenčkov, predšolskih in šolskih otrok ne bomo vabili na zbor stanovalcev, čeprav imajo status stanovalca. Verjetno velja isto tudi za osebe brez opravljenih sposobnosti in za osebe brez državljanstvih pravic. S tem pa je določilo »vsi stanovalci« izgubilo svoj dobesedni pomen. Vidimo torej, da »vsi stanovalci« nikakor niso vsi stanovalci.

Drugo vprašanje se glasi: Kako so zastopani na zboru stanovalcev lastniki, uporabniki in najemniki poslovnih prostorov in kdo jih zastopa? Ali se lahko udeleži zbora stanovalcev samo po en predstavnik vsakega lastnika, uporabnika ali najemnika in kdo je to? Je to direktor, predsednik delavskega sveta ali delegat, ki ga volijo samoupravni organi lastnikov, uporabnikov oziroma najemnikov? Če gre za zasebnega obrtnika, ali je to nosilec obrtnega dovoljenja?

Tretje vprašanje se glasi: Koliko glasov ima na zboru stanovalcev vsaka stanovanjska oziroma poslovna enota? Če ima vsaka stanovanjska oz. poslovna enota toliko glasov, kolikor odraslih uporabnikov stanovanja oz. članov poslovne enote se udeleži zbora, obstaja nevarnost preglasovanja. Primer: v hiši so tri enosobna stanovanja s po enim stanovalcem in eno trisobno stanovanje s petimi odraslimi stanovalci. Če ima vsak stanovalac en glas, bo velika stanovanjska enota lahko vselej preglasovala tri majhne.

Iz navedenega primera izhaja, da bi bilo treba sprejeti načelo, po katerem ima lahko vsaka stanovanjska enota oz. vsak lastnik, uporabnik in najemnik poslovnega prostora na zboru stanovalcev samo en glas. Praktične posledice take ureditve bi bile:

1. Nedvoumno bi bilo mogoče ugotoviti sklepčnost zbora stanovalcev. V velikih stanovanjskih hišah je skoraj nemogoče ugotoviti, koliko je v njej na dan, ko je sklican zbor stanovalcev, oseb, ki lahko polnopravno odločajo, volijo in so voljeni. Stanovalci se namreč pogosto menjavajo, prav tako pa tudi njihovo število. Število stanovanjskih in poslovnih enot pa je stalno, s tem pa tudi število njihovih predstavnikov.

2. V nobenem primeru ne more priti do preglasovanja zaradi številčnosti stanovalcev v posameznih stanovanjskih enotah.

3. Znano je, da so zbori stanovalcev slabo obiskani in da se redno srečujejo s problemom sklepčnosti, če se hočejo ravnati po splošno veljavnem pravilu, da je zbor sklepčen, kadar mu prisostvuje nad polovico vseh stanovalcev, ki imajo pravico glasovanja in odločanja. Če pa se uveljavi načelo, da je zbor sklepčen, kadar mu prisostvuje nad polovica predstavnikov stanovanjskih in poslovnih enot (imenujmo jih delegati), je za sklepčnost potrebno znatno nižje število navzočih. S tem pa ni rečeno, da se zbora stanovalcev ne bi mogli udeleževati tudi drugi stanovalci.

S tem smo prišli do prve stopnje delegatskega sistema pri oblikovanju in delovanju hišne samouprave. Po določilih 10. člena zakona o gospodarjenju je zbor stanovalcev tisti, ki voli in odpokliče hišni svet in posamezne njegove člane. Ravno velike stanovanjske hiše pa imajo skoraj idealne možnosti za oblikovanje samoupravnih odnosov med stanovalci na delegatskih načelih.

Za osnovno samoupravno celico lahko vzamemo stanovanjsko enoto, v kateri stanuje določeno število stanovalcev. Če kdo, potem so stanovalci iste stanovanjske enote enako zainteresirani, da skupne naprave v redu delujejo, da imajo v svojem stanovanju vodo, elektriko in plin, da je stanovanje ogrevano itd. Kar koristi enemu, koristi vsem in kar je v škodo enemu, škoduje tudi drugim. Zaradi tega ni nobene potrebe, da vsi zahtevajo od hišnega sveta, naj jim na primer izposluje zamenjavo plinskega bojlerja. Zadostuje, da to napravi eden izmed njih v imenu vseh stanovalcev njihove stanovanjske enote.

Prav tako ni nujno, da se prav vsi udeležujejo zborov stanovalcev. Zadostuje, da jih eden izmed njih kot njihov delegat zastopa

in z glasovanjem ter razpravo soddloča tudi v njihovem imenu.

Namesto zbora stanovalcev bi na ta način lahko oblikovali zbor delegatov stanovanjskih enot. Zdi se mi pa, da je vendarle bolje, če zadržimo zbor stanovalcev, ker nobenemu stanovalcu ne smemo kratiti samoupravne pravice, da sodeluje pri delu najvišjega samoupravnega organa v stanovanjski hiši. Toda po načelu, da ima vsaka stanovanjska enota samo en glas, bi pri glasovanju lahko odločal samo delegat stanovanjske enote.

Delegati stanovanjskih enot po nadstropjih bi lahko tvorili etažno delegacijo. Ta delegacija bi izmed sebe volila enega ali več delegatov v hišni svet. Na ta način bi hišnega sveta ne volil več zbor stanovalcev, pač pa delegati stanovanjskih enot po nadstropjih, vhodih, stopniščih in podobno. Zbor stanovalcev bi v tem primeru volil samo še predsednika hišnega sveta in njegovega namestnika.

Dolžnost delegatov etažnih delegacij, ki bi bili člani hišnega sveta, bi bila, da se pred sejo posvetujejo z delegati stanovanjskih enot v svojem nadstropju, stopnišču itd. in da na seji zastopajo njihova mnenja in stališča. Po seji bi bili dolžni seznaniti delegate svoje etažne delegacije s sklepi hišnega sveta.

Z delegatsko izvoljenim hišnim svetom odpade vprašanje sklepčnosti njegovih sej. Če se delegat ne more udeležiti seje hišnega sveta, pošlje etažna delegacija na sejo drugega delegata. To lahko stori tudi v primeru, kadar je na dnevnem redu zadeva, pri obravnavanju katere bi lahko kak drug delegat etažne delegacije uspešneje sodeloval (fleksibilnost mandata člana hišnega sveta).

Vprašanje sklepčnosti zbora stanovalcev in s tem pravne veljavnosti njegovih sklepov pušča zakon o gospodarjenju popolnoma odprto. V praksi se zbori stanovalcev ravnajo po načelu, da je zbor sklepčen, če mu prisostvuje nad polovico tistih stanovalcev, ki na njem lahko polnopravno sodelujejo. Da pa zaradi pogostne slabe udeležbe zborov ne bi prelagali, se poslužujejo izhoda za silo in pol ure po napovedanem času pričetka razglase zbor za sklepčen ob vsaki udeležbi.

Sklicevanje zbora stanovalcev ima smisel le tedaj, če so sklepi o zadevah, ki jih po zakonu lahko obravnava, obvezni za vse stanovalce. 10. člen zakona našteva take zadeve v osmih točkah, v deveti pa pušča odprta vrata še za druga vprašanja v zvezi s stanovanjsko hišo, ki jih zboru stanovalcev predloži hišni svet, zbor stanovalcev krajevne skupnosti ali stanovanjska skupnost.

Vzemimo, da je zbor sklepčen. O katerih zadevah lahko zbor odloča z absolutno večino navzočih? Na dnevnem redu bodo včasih zadeve, ki lahko finančno prizadenejo samo etažne lastnike, samo najemnike stanovanj ali pa ene in druge. Včasih bodo razpravljali o odtujitvi posameznih skupnih prostorov ali spremembi njihove namembnosti. Zato bo včasih potrebno soglasje nad polovico vseh stanovalcev, včasih soglasje dveh tretjin, včasih pa morda celo soglasje vseh stanovalcev (referendum). To pomeni, da mora imeti zbor stanovalcev poslovnik za svoje delo, ki pa mora biti tako oblikovan, da veljavnosti sklepa, ki ga po tem poslovniku zbor sprejme, ne more spodbiti ne stanovalac, ne občinski upravni organ, ne sodišče. Tega poslovnika pa zakon nikjer ne predvideva.

Rekli smo, da je sklicevanje zbora stanovalcev smiselno le, če so njegovi sklepi obvezni za vse stanovalce. Med drugim sprejema zbor tudi letni program in letni proračun stroškov obratovanja stanovanjske hiše. Obratovalni stroški pa niso del stanarine, ampak jih po enakih osnovah plačujejo tako najemniki kot lastniki stanovanj. Osnova za delitev teh stroškov je m² stanovanjske površine. Če je torej sklep zbora o višini obratovalnih stroškov obvezen za vse stanovalce, zakaj mora hišni svet o tem sklepati pogodbene z etažnimi lastniki (21. člen zakona), z najemniki pa ne? Zakaj je samo ob sebi razumljivo, da za najemnike zadostuje sklep zbora stanovalcev, etažni lastnik pa lahko zahteva, da višino njegovih obratovalnih stroškov določi sodišče v nepravdnem postopku? Zakaj zakon uvaja razmeroma komplicirano pravno varnost samo za eno kate-

gorijo stanovanj, za drugo pa ne? Obratovni stroški so vendar zadeva, ki je popolnoma v pristojnosti zbora stanovalcev. Če so torej na zboru stanovalcev tudi etažni lastniki glasovali za program in finančni načrt obratovnih stroškov in s tem pristali tudi na višino svojih lastnih stroškov, čemu potem še pogodba? Že samo dejstvo, da etažni lastnik kot ena od pogodbenih strank lahko odkloni podpis pogodbe, pomeni, da sklep zbora stanovalcev zanj ne velja. Taka pravna ureditev bi lahko ogrozila delovanje hišne samouprave tam, kjer bi se etažni lastniki branili plačevati obratovne stroške oz. kjer ne bi hoteli podpisati pogodb. Že samo sklepanje pogodb je dokaj zahtevna zadeva, kaj šele vlaganje zahtevkov, naj določi te stroške sodišče v nepravdnem postopku. Pod takimi pogoji bodo stanovalci težko dobili ljudi, ki bi bili pripravljeni prostovoljno delati v hišnem svetu, če že zaradi drugega ne, pa zaradi dobrih sosedskih odnosov.

Po drugem odstavku 16. člena nadzoruje zakonitost dela zborov stanovalcev in hišnih svetov občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve. Toda za presojanje zakonitosti delovanja nekega samoupravnega organa morajo biti neka merila (odlok, sklep, dogovor, sporazum, pravilnik itd.), teh pa zakon ne predpisuje, pa tudi nikomur ne nalaga obveznosti, da jih sprejme oz. predpiše. Pod nadzorovanjem zakonitosti dela je razumeti tudi pravico razveljaviti sklep zbora stanovalcev ali hišnega sveta, ki po mnenju upravnega organa ni zakonit. Kdo naj sprejme predpis, po katerem se mora ravnati zbor stanovalcev oz. hišni svet, da bo njuno delo zakonito? Občinska skupščina, stanovanjska skupnost ali zbor stanovalcev sam? Če bo stanovalce spodbijal veljavnost nekega sklepa, češ, da ni bil zakonito sprejet, na podlagi česa bosta bodisi občinski upravni organ, bodisi sodišče ugotavljala utemeljenost njegove trditve? Zbori stanovalcev so si pomagali tako, da so sami oblikovali dogovore oz. statute, s katerimi regulirajo medsebojne odnose. Toda, ali so ti akti zakoniti, ker jih zakon ne predpisuje? Če drugega ne, bi moral zakon vsaj razložiti, kaj je razumeti pod pojmom »nadzorovanje zakonitosti« del zborov stanovalcev.

Po 21. členu zakona se stroški iz 19. člena določijo s pogodbo, ki jo skleneta stanovanjska skupnost oz. hišni svet ter lastnik stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše. Če se pogodbeni stranki ne moreta sporazumeti, lahko vsaka od njih zahteva, da višino teh stroškov določi sodišče v nepravdnem postopku. Dokler nepravdni postopek ni pravnomočno končan, mora lastnik stanovanja plačevati akontacijo v višini, kot jo določi sodišče z začasno odredbo ob prejemu zahteve za določitev teh stroškov.

V Ljubljani imamo prek 12.000 etažnih lastnikov. Če polovica od njih zavrne podpis pogodbe, ki jim jo predloži stanovanjska skupnost, pomeni to takoj 6.000 zahtevkov, naj višino njihovih stroškov določi sodišče, 6.000 začasnih odredb o določitvi višine akontacije in 6.000 nepravdnih postopkov. Kaj to pomeni za strokovne službe stanovanjskih skupnosti in za sodišča, si ni težko predstav-

ljati. Zakon pravi, da je lastnik stanovanja na podlagi začasne odredbe dolžan plačevati akontacijo, toda to ni nobeno jamstvo, da bo to tudi storil. Razen tega se etažni lastnik proti začasni odredbi lahko pritoži in če se te pravice posluži le vsak deseti, imamo takoj 600 pritožb in s tem 600 zamudnih pritožbenih postopkov.

Če pa etažni lastnik tudi potem, ko je nepravdni postopek pravnomočno končan, prisojenih obveznosti noče poravnati, jih mora stanovanjska skupnost iztoževati pred rednim sodiščem.

Tako oblikovano pravno varstvo občana je prav gotovo na mestu, kadar gre za enkratno finančno obveznost. Toda pri financiranju stroškov investicijskega in tekočega vzdrževanja, revitalizacije, upravljanja in obratovanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši gre za permanentne stroške, ki jih je treba večinoma poravnati redno mesečno. Stanovanjska hiša zlasti po uveljavitvi zakona o zavarovanju plačil ne more tvegati, da bi jo zadele sankcije, ki so predpisane za nepravočasno plačevanje računov, denar za kritje njenih obveznosti pa ji lahko zagotovijo le stanovalci z rednim plačevanjem stanarine (najemniki) in akontacij (etažni lastniki). Hiši je torej nujno treba zagotoviti reden dotok denarja, ki pa ga določila 21. člena ne zagotavljajo. Z majhno spremembo teh določil bi bilo mogoče tudi to pomanjkljivost odpraviti.

V ta člen bi bilo treba vgraditi določilo, po katerem bi bilo mogoče izdati administrativno prepoved na osebe dohodke občana, ki noče plačevati z začasno odredbo določene akontacije za kritje stroškov iz 19. člena. Ko bi bil nepravdni postopek pravnomočno končan in stroški določeni, bi se tako vplačane akontacije poračunale. Etažnemu lastniku s tem še vedno ostane možnost, da se proti začasni odredbi pritoži, odpadlo bi pa — vsaj v večini primerov — iztoževanje njegovih obveznosti pred rednim sodiščem.

V odločbi Ustavnega sodišča SR Slovenije št. UI 15/76 z dne 19. 5. 1976 (Občan št. 12/76) piše, da Ustavno sodišče ni imelo pomislekov glede ustavnosti 19. in 21. člena zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Ustavnosti teh dveh členov tudi nihče izpodbijal ni. Na javni obravnavi dne 19. 5. 1976 je stanovanjska skupnost Ljubljana-Siška le pojasnjevala, da ne ve, kako je mogoče s pogodbo vnaprej določiti stroške iz prvega odstavka 19. člena, ki jih je lastnik stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše dolžan plačevati stanovanjski skupnosti.

V čemu je stvar? Po zakonu o lastnini na delih stavb se višina stroškov, ki jih je lastnik stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše dolžan plačevati za vzdrževanje skupnih delov in naprav, ugotavlja v sorazmerju med vrednostjo njegovega stanovanja in vrednostjo vse stavbe. To določilo je popolnoma nedvoumno, velja pa seveda šele potem, ko so stroški stanovanjske skupnosti že znani. Ob sklepanju pogodb pa ne lastnik stanovanja, ne hišni svet, ne stanovanjska skupnost ne vedo, kolikšni bodo ti stroški.

In v tem je ves problem. Ko bi bilo v 21. členu zapisano, da se s pogodbo določita oblika in način plačevanja stroškov iz 19. člena, ki jih je lastnik stanovanja dolžan plačevati stanovanjski skupnosti in katerih višina se ob koncu leta ugotavlja po določenih zakona o lastnini na delih stavb, bi bila stvar jasna. Ker pa zakon predpisuje, da se s pogodbo določajo stroški, stojimo pred vprašanjem, kako oblikovati pogodbe, da bo zadoščeno temu zakonskemu določilu. To pa je tudi glavni vzrok, da ljubljanske stanovanjske skupnosti še vedno niso sklenile pogodb z etažnimi lastniki.

Citirana odločba Ustavnega sodišča je odprla vrsto novih vprašanj, ki jih pa v okviru tega članka ni mogoče niti naštet.

Ob koncu naj na kratko omenim še 37. člen zakona o gospodarjenju. Gre za komunalne storitve individualne potrošnje. Ta člen predpisuje, da mora hišni svet za tiste imetnike stanovanjske pravice, ki teh storitev ne plačajo, kriti te stroške začasno iz sredstev, namenjenih za obratovne stroške, potem pa proti nerednim plačnikom vložiti tožbo. Za komunalne organizacije združenega dela je to zelo udobna rešitev. Če stanovalci ne plačajo njihovih storitev, vložijo tožbo proti hišnemu svetu, ki zato ne nosi nobene krivde. Hišni svet vendar ni nek od stanovalcev ločen organ s posebnimi skladi za kritje stroškov, ki bi jih morali sicer plačevati stanovalci sami. Denar, ki ga ima, so zbrali stanovalci in če hoče s tem denarjem začasno kriti neplačane obveznosti nekaterih stanovalcev, se mora ali omejiti pri drugih stroških, ali pa doseči zvišanje prispevkov za kritje obratovnih stroškov, se pravi, dodatno obremeniti redne plačnike komunalnih storitev in obratovnih stroškov. In končno, komunalne organizacije svojih storitev ne opravljajo za hišni svet, pač pa za stanovalce v hiši. Če stanovanja nimajo individualnih merilnih naprav, tega ni kriv hišni svet. Kako je mogel zakonodajalec dopustiti, da se bo zaradi neplačanih računov za komunalne storitve zagovarjal predsednik hišnega sveta, ne pa stanovalce, ki teh stroškov ni plačal? Zakaj bi moral neplačane storitve iztoževati hišni svet, ko pa gre vendar za dohodek komunalne delovne organizacije? Strinjam se s tem, da je hišni svet tisti, ki od stanovalcev pobira denar za komunalne storitve in ga nakazuje komunalnim OZD, vendar samo toliko, kolikor ga je od stanovalcev zbral. Namesto da bi zalagal neredne plačnike, naj komunalnim OZD pošilja njihova imena, svoje zahteve do njih pa naj uveljavljajo te organizacije same.

In končno: zakaj velja ta člen samo za imetnike stanovanjske pravice, torej za najemnike družbenih in zasebnih stanovanj, ne pa tudi za lastnike zasebnih stanovanj? Da gre res le za najemnike, lahko sklepamo iz zadnjega odstavka tega člena, ki govori o tem, da se takemu nerednemu plačniku lahko odpove stanovanjska pogodba. In s tem smo pravzaprav spet na začetku tega razmišljanja: ali ni končno tudi lastnik zasebnega stanovanja imetnik stanovanjske pravice in s tem stanovalce z enakimi pravicami in obveznostmi?