

AKCIJSKI NAČRT izterjave zapadlih obveznosti etažnih lastnikov in sklepanja novih pogodb o vzajemnih razmerjih s skupnostmi stanovalcev

Problem ETL v vseh ljubljanskih občinah je že zdavnaj prešel družbeno sprejemljive okvire normalnih odnosov, ki naj bi vladali med enakopravnimi partnerji pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami.

Nesprejemljivo je, da je edini možni dialog z etažnimi lastniki prek sodnih institucij in da ne najdemo v vseh organih samoupravne stanovanjske skupnosti poti, da bi ta problem razreševali v hišah in na naših skupščinah, ki morajo združiti interese vseh, ki v njih sodelujejo.

Odbor za gospodarjenje mestne SSS je zato v okviru svojih pristojnosti pripravil naslednji akcijski načrt za razrešitev perečih etažnih lastniških problemov, ki ga predlaga skupščini v obravnavo in potrditev:

I. SPLOŠNI POGOJI ZA RAZREŠEVANJE PROBLEMATIKE

Poleg stalnih prizadevanj za enakopraven položaj ETL napram stanovalcem družbenih stanovanj je potrebno zagotoviti trajen odnos samih etažnih lastnikov pri iskanju takih rešitev, ki bodo to enakopravnost tudi zagotovile. Pri tem pa je potrebno zagotoviti zlasti:

1. Med uporabniki in izvajalci moramo ustvariti take odnose, da bo nagrajevano le delo, da odpravimo poračunsko miselnost in zagotovimo v samoupravnih sporazumih o svobodni menjavi dela med strokovnimi službami in skupščino stanovanjske skupnosti jasen in do kraja racionalen obseg dela in stroškov za tak obseg. Pripravljenosti za delo ni mogoče v prihodnje več plačevati, kot tudi ne planiranega obsega, če ni v vseh točkah realizirano.

2. Ustvariti moramo tudi ustrezno družbeno klimo za spoznanje, da stanovanjsko gospodarstvo predstavlja ogromno družbeno bogastvo, ki zahteva organiziran in racionalen pristop k ohranjanju njegove nezmanjšane vrednosti. Oportunizem posameznikov in iz tega izhajajoče zavlačevanje razreševanja materialnih problemov stanovanjskega gospodarstva brez sodelovanja večine je treba nujno obsoditi kot družbeno škodljiv problem, ki ruši medsebojne odnose in povzroča veliko družbeno škodo.

Pri ustvarjanju ustreznega družbenega vzdušja in pri neposrednem boju proti takemu obnašanju morajo neposredno sodelovati vse družbenopolitične organizacije na terenu — SZDL, sveti krajevnih skupnosti, zlasti pa delegati delegacij za stanovanjsko gospodarstvo, delegati odbora za gospodarjenje in hišni sveti v hišah mešane lastnine.

3. Potrebno je sodelovanje krajevnih skupnosti in hišnih svetov, da bi bili stanovalci vseh hiš v družbenem upravljanju pravočasno in objektivno informirani o vseh problemih gospodarjenja s stanovanjskimi hišami in s predlogi in stališči delegatov skupščine SSS občin in mesta.

Zagotoviti moramo, da so mnenja stanovalcev in etažnih lastnikov tista, ki formirajo rešitve in predloge za razreševanje perečih vprašanj pri vzdrževanju stanovanjskih hiš v družbenem upravljanju in da preprečimo, da se stališča in zahteve posameznikov interpretirajo kot mnenje vseh stanovalcev v sredinah, iz katerih le-ti izhajajo.

II. PREDLOGI UKREPOV NA POSAMEZNIH PODROČJIH

Zapadle terjatve

Zapadle terjatve obremenitev ETL za leta 1977, 1978, 1979, 1980 in 1981 se v sedanji fazi razrešujejo v naslednjih akcijah:

Za stroške ETL v letu 1977 so bili vsem etažnim lastnikom izstavljeni plačilni nalogi, končana pa je tudi

prva pravda z enim od etažnih lastnikov na višjem sodišču glede na njegovo pritožbo. Sodišče je priznalo stroške funkcionalnih dejavnosti in samoupravne organiziranosti skoraj v celoti, stroške strokovnih opravil pa le v višini 50 %, zato ker se je HS upravljal sam. Plačilni nalogi za 1978. in 1979. leto se pošiljajo sedaj, obračuni za leta 1980 in 1981 pa še niso izdelani. Višina knjiženih dolgov presega 110 milijonov din, od tega 36 milijonov za vzdrževanje in 75 milijonov za stroške funkcionalnih dejavnosti in upravljanje.

Odbor za gospodarjenje predlaga skupščini v sprejem naslednje konkretne ukrepe, da bi na njihovi osnovi pospešili dokončno rešitev za izterjavo zapadlih obveznosti:

1. Na osnovi rezultatov tožbe je strokovna služba dolžna znižati račune za stroške upravljanja na področju strokovnega dela za 50 % za vse tiste HS, ki so se v obravnavanem obdobju upravljali sami in so tudi sami vodili finančna sredstva na svojem računu. Tožbo se umakne šele po plačilu tako določene obremenitve.

2. Za HS, ki so sami opravljali TV (tekoče vzdrževanje), se strošek strokovnih opravil zniža za 25 % na osnovi analogije delnega upravljanja strokovnega dela v hiši. Tožba za povračilo stroškov pa se umakne šele nato, ko bo sporazum dosežen.

3. Za vse ostale ETL se vztraja na zaračunanih stroških strokovnih opravil, ker so jih stanovanjske skupnosti tudi poravnale pogodbeni delovni organizaciji.

4. Vsem etažnim lastnikom se ponudi sporazumno rešitev sporov v okviru zgornjih predlogov z neposrednim stikom s HS prizadetih objektov mešane lastnine. Sele, če sporazuma ne bo možno doseči, se nadaljuje s tožbenim postopkom.

5. O stališčih odbora za gospodarjenje se seznani objekte v mešani lasti prek HS in skupnosti stanovalcev pismeno.

6. Predsedstvo SSS in odbor za gospodarjenje bosta organizirala tiskovno konferenco, na kateri bodo podane informacije o sedanjem poteku postopkov, predlogih za sporazumno razrešitev dolgov in o načinu nadaljnjega sodelovanja na teh področjih.

7. Akcijo se redno spremlja prek odbora za gospodarjenje, ki bo z rezultati redno mesečno seznanjal tudi kolegij SSS in skupščino.

8. Dolgove na vzdrževanju je potrebno vzporedno dosledno izterjati. Strokovna služba je dolžna o rezultatih izterjave seznaniti odbore za gospodarjenje občin in mesta.

III. PODPISOVANJE NOVIH POGODB MED SKUPNOSTMI STANOVALCEV IN ETL

Da bi se v prihodnje izognili podobni situaciji, je nujno, da do konca leta uredimo pogodbene odnose v skladu z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu. Rezultati podpisovanja pogodb med skupnostmi stanovalcev in ETL v objektih mešane lastnine so slabi in ne potekajo po pričakovanjih. Dosedanji ukrepi, ki so že bili sprejeti, ne dajejo željenih rezultatov. Strokovna služba kljub pooblastilu s strani skupščin SSS ni v celoti poskrbela za to, da se pogodbeni odnosi čimprej uredijo. Po podatkih iz polletnega poročila tudi izhaja, da vsem ETL tudi še niso bili poslani vzorci pogodb o vzajemnih razmerjih, kar kaže na to, da DO ni ustrezno stimulirana za razrešitev nastale problematike. Znani ugovori na predloženi tekst vzorčne pogodbe o vzajemnih razmerjih s strani ETL so v tem, da stroški niso definirani in da je pogodba zato nesprejemljiva, ker je enostranska in ETL razen obveznosti ne ponuja ničesar. Ob tem pa se zavestno zanemarljivo osnovni cilj, namreč da hiša sama določa svoje stroške z letnim planom, ki mora biti sprejet na zboru stanovalcev.

Počasnost vodenja celotne aktivnosti ima še vedno končno posledico, da na področju strokovnih opravil še vedno kreditiramo ETL iz sredstev družbenih stanovanj, kar pa je nesprejemljivo. Zato odbor predlaga skupščini naslednje akcijske aktivnosti:

1. Vsem etažnim lastnikom oziroma skupnostim stanovalcev, katerim vzorci pogodb še niso bili posredovani, je treba to nemudoma storiti z dopolnitvijo, da so stroški upravljanja opredeljeni v znesku ali % od starnine.

2. Pri seznanjanju javnosti je urejanju pogodbenih odnosov v hiši dati poseben poudarek. Pri tem je nujno poudariti, da je pogodba le vzorec za pomoč HS, ki pa ni obvezen, če so dogovori v hiši drugačni.

3. V skupnostih stanovalcev, ki so pogodbe dale v podpis, pa jih ETL ne podpišejo brez formalnih razlogov, je nujno takoj pokreniti postopek v skladu z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu.

4. Pogodbena delovna organizacija je dolžna takoj obračunati stroške pri finančnem načrtu za 9 mesecev vsem etažnim lastnikom v objektih, za katere ji je skupščina izdala pooblastilo za opravljanje nalog upravljanja, ker hišna samouprava še ni organizirana, s tem da se istočasno uredijo tudi pogodbeni odnosi (sklep odbora za gospodarjenje z dne 30. 6. 1982).

5. Za ETL v objektih z organizirano hišno samoupravo se obračun izvrši v dogovoru s HS v smislu določil sporazuma. Hkrati se hišnemu svetu pomaga pri ureditvi pogodbenih odnosov, kjer še niso urejeni.

6. Konec leta se opravi poračun stroškov upravljanja z delovno organizacijo v skladu s samoupravnim sporazumom o svobodni menjavi dela.

7. V okviru sprejetih normativov za gospodarjenje se pripravi predlog fiksirane višine stroškov upravljanja in funkcionalnih dejavnosti s konkretnim podpisom opravil, izraženem v % od vrednosti hiše ali stanarine, ki se ga ponudi ETL kot dopolnilni kriterij k pogodbi o vzajemnih razmerjih.

IV. ZAKLJUČEK

Navedeni program aktivnosti bo zahteval od vseh nosilcev izjemne napore in enotnost akcije. Odbor predlaga delegatom skupščine obeh zborov predlog tega programa skupaj s problematiko polletnega poročila v obravnavo, s tem da do njega zavzame določeno stališče. V fazi obravnave je potrebno razdelati strokovne postopke za realizacijo postavljenih nalog, pripraviti program obiskov posameznih hiš in določiti odgovorne delavce, tako v SSS kot v strokovni službi, ki bodo razgovore opravili. Hkrati se je potrebno dogovoriti za način dela v strokovni službi v času akcije.

Nosilci nalog:

za tč. II/1, 2, 3:	Staninvest — TOZD TRS
4	strok. službe SSS občin in mesta ter TRS
5, 6, 7	kolegij SSS Lj. in odbori za gospodarjenje občin in mesta
8	TRS
III/1	TRS
2	odbori za gospodarjenje občin in mesta
3, 4, 5	TRS
6	odbori za gospodarjenje občin in mesta
7	strok. skupina GCS v okviru raziskav.

Ljubljana, 6. 10. 1982

Odbor za gospodarjenje
SSS Ljubljana

POROČILO o realizaciji posojil iz združenih sredstev vzajemnosti iz čistega dohodka temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti po X. razpisu samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana, objavljene 25. maja 1982

Zbor uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana je v aprilu 1982 sprejel pravilnik o pogojih in merilih za pridobitev posojil iz sredstev vzajemnosti, združenih v SSS občin, na podlagi katerega je s sklepom dne 30. 4. 1982 objavil X. razpis

posojil iz združenih sredstev vzajemnosti z omejitvijo zadnjega roka vselitve stanovanj 30. 9. 1983.

Višina posojila, ki ga lahko pridobijo delavci za pridobitev (nakup) gradnjo in prenovu stanovanj in stanovanjskih hiš je odvisna od razmerja med višino povprečnega mesečnega osebnega dohodka na člana njegove družine za zadnje tri mesece v primerjavi s povprečnim mesečnim čistim osebnim dohodkom v SR Sloveniji v preteklem letu. Delavec lahko dobi posojilo samo pod pogojem, da namensko varčuje pri banki najmanj dve leti. Višina posojila iz sredstev vzajemnosti je odvisna od pripadajočega posojila banke na namensko privarčevana sredstva delavca.

Namen uporabe združenih sredstev vzajemnosti po X. razpisu je tudi kreditiranje gradnje samskih domov in nakupa stanovanj v samskih domovih za delavce.

Ocena skupno razpoložljivih sredstev za kreditiranje stanovanjske graditve po X. razpisu je znašala na dan 30. 6. 1982 780 milijonov din, od tega je bilo namenjeno za:

- kreditiranje graditve, nakupa in prenove stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lasti 250 milijonov din,
- nakup nedružinskih stanovanj v objektu Samski dom Šiška 60 milijonov din,
- kreditiranje pridobitve nakupa stanovanj v zasebni lasti 310 milijonov din,
- gradnjo in prenovu stanovanj ter stanovanjskih hiš v zasebni lasti 160 milijonov din.

Vloge za posojila, ki so prispele v času od objave X. razpisa pa do 27. 9. 1982, je reševala komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve pri samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana, in sicer v skladu s prilivom združenih sredstev vzajemnosti po pogojih razpisa in v skladu s pravilnikom o pogojih in merilih za pridobitev posojil iz sredstev vzajemnosti, združenih v SSS občin, ustanoviteljic SSS Ljubljane.

V času od 25. 5. 1982 do 27. 9. 1982 je imela komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve 3 seje.

Na svojih sejah je komisija obravnavala probleme, ki so se pojavili pri izvajanju X. razpisa, in se opredelila do načina razreševanja vlog za posojila, s tem da je sprejela sklepe, na podlagi katerih je strokovna služba banke lahko pripravila predloge za odobritev posojil, in sicer:

- pri nakupu stanovanjskih hiš do IV. gradbene faze se upošteva obseg posojil do 80 % vrednosti standardne površine po dokumentirani ceni iz pogodbe,
- delavec lahko po X. razpisu posojil iz sredstev vzajemnosti pridobi posojilo tudi za nakup stare stanovanjske enote, s tem da prodajalec porabi kupnino, pridobljeno s posojilom za nakup ali gradnjo nove stanovanjske enote,
- izpolnitev pogoja namenskega varčevanja pri prvem nakupu stanovanja se upošteva za udeležence X. razpisa posojil iz sredstev vzajemnosti, če uredijo prenos posojila za novo stanovanjsko enoto. Valorizacija namensko privarčevanih sredstev in posojila se ne prizna,

— komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve je soglašala, da se udeležencem X. razpisa posojil iz sredstev vzajemnosti pri nakupih stanovanj lahko upošteva izpolnjen pogoj najmanj dveletnega varčevanja, ko organizacija odobri premostitveno posojilo delavcu na prihodnja namensko privarčevana sredstva in na pripadajoče posojilo, s tem da banka soglašala, da bo po poteku varčevanja dovolila porabo namensko privarčevanih sredstev in posojila za vračilo sredstev na sklad skupne porabe organizacije. Navedeni pogoj se upošteva pri prosilcih, ki so izpolnili najmanj 12-mesečno varčevanje. Komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve bo pri obravnavi vlog udeležencev, ki nadomeščajo 2-letno varčevanje s premostitvenim posojilom organizacije, in ki nimajo izpolnjeno 12-mesečno varčevanje, upoštevala stanovanjske razmere, socialne momente (poprečni OD na člana družine), dolžino izpolnjevanja varčevanja, višino mesečnega obroka varčevanja in višino privarčevanega zneska do obravnavanja vloge za posojilo iz sredstev vzajemnosti.

Komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve se je s sklepom opredelila do krediti-