

Predviden dnevni red za 6. sejo skupščine SSS občine Ljubljana Moste Polje, ki bo med 10. in 20. septembrom 1979:

1. Obravnava zapisnika 5. seje in realizacija sklepov
2. Sprejem Ocene stanja v stanovanjskem gospodarstvu v občini Ljubljana Moste Polje z zaključnimi ugotovitvami
3. Sprejem smernic srednjeročnega plana 1981–1985 v SSS občine Ljubljana Moste Polje
4. Obravnava 6-mesečnega finančnega poročila
5. Obravnava Meril za pridobitev stanovanj v Ljubljani
6. Obravnava predloga samoupravnega sporazuma s Staninvest TOZD GIVO s pogodbo
7. Obravnava sklepa o porabi sredstev amortizacije
8. Obravnava osnutka in pripomb na pravilnik o pogojih in merilih za dodeljevanje družbeno najemnih stanovanj v Ljubljani
9. Obravnava osnutka in pripomb na pravilnik o dodeljevanju družbeno najemnih stanovanj, s katerimi razpolaga SSS Ljubljana Moste Polje
10. Ugotovitveni sklep o veljavnosti samoupravnega sporazuma o izgradnji stanovanjske soseske Fužine
11. Deleška vprašanja



VSEBINA

Ocena stanja v stanovanjskem gospodarstvu v občini Ljubljana Moste–Polje	3
Smernice za plan v obdobju 1981–1985 v stanovanjskem gospodarstvu občine Ljubljana Moste–Polje	5
Zaključne ugotovitve iz ocene stanja v stanovanjskem gospodarstvu občine in določitev temeljnih nalog za uresničevanje osvojene politike	6
Poročilo k periodičnem obračunu za obdobje januar–junij 1979	8
Osnutek sklepa o združevanju in porabi sredstev amortizacije	11
Predlog meril za vključevanje organizacij združenega dela, delovnih skupnosti, delavcev in stanovanj v stanovanjsko graditev na območju občin Ljubljane	11
Predlog samoupravnega sporazuma o dolgoročnem opravljanju storitev pri vzdrževanju in prenovi stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov na območju občine Ljubljana Moste–Polje	13
Predlog pogodbe sklenjene na podlagi Samoupravnega sporazuma o dolgoročnem opravljanju storitev pri vzdrževanju in prenovi stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov na območju občine Ljubljana Moste–Polje	15
Osnutek pravilnika o pogojih in merilih za dodeljevanje najemnih stanovanj	17
Osnutek pravilnika o pogojih in merilih za dodeljevanje najemnih stanovanj, nad katerimi ima razpolagalno pravico Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste–Polje	24
Samoupravni sporazum o družbeni usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS 4/5 Fužine na območju občine Ljubljana Moste–Polje	26
Samoupravno organiziranje stanovalcev in gospodarjenje s stanovanjskimi objekti	36

OCENA

stanja v stanovanjskem gospodarstvu v občini Ljubljana Moste-Polje

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste Polje je bila danes ustanovljena v oktobru 1974. Vse od ustanovitve pa do danes je delovala in še deluje na področju družbene pomoči, gospodarjenja, graditve, v novem mandatnem obdobju pa se ukvarja tudi s prenovo starih mestnih jeder oz. s prenovo starih posameznih objektov.

Izhajajoč iz vseh ocen in stališč ter programa akcij in dela za leto 1979 vidimo, da nimamo še sprejetega samoupravnega sporazuma o temeljnih plana za srednjeročno obdobje, niti srednjeročnega programa razvoja stanovanjskega gospodarstva v občini in mestu Ljubljana.

Iz vseh gradiv vejejo osnovna idejno politična izhodišča za uveljavitev samoupravnih družbeno ekonomskih odnosov na stanovanjskem področju v SRS, mestu Ljubljana in še posebej v občini Ljubljana Moste Polje, ki se kažejo v naslednjih ugotovitvah:

1. Stanovanjska problematika je po svojem značaju razredno politična ter bistvena sestavina ekonomske in socialne varnosti delovnega človeka. Uspešno rešena prispeva k stabilnosti družine in družbe ter zadovoljstvu vseh delovnih ljudi in občanov.
2. Družbenoekonomska razmerja morajo tudi na stanovanjskem področju zagotoviti delovnemu človeku in občanu takšen položaj in vpliv, da bo lahko učinkovito uresničil svoje interese in zadovoljeval potrebe po stanovanju. Stanovanje kot ekonomska dobrina mora biti vključena v postopek celovite družbeno ekonomske produkcije. Na teh osnovah in v skladu s svojimi možnostmi ter pomoči temeljne organizacije združenega dela vsakdo predvsem sam skrbi za rešitev svojega stanovanjskega problema.
3. Samoupravna organiziranost na stanovanjskem področju mora zagotoviti delovnemu človeku in občanu, da bo na celovit način odločal o svojih potrebah in interesih. Zato mora biti samoupravni sistem uresničen tako, da upošteva kompleksnost in povezanost stanovanjske problematike in v tem okviru tudi različnost interesov, potreb in vidikov za reševanje stanovanjskih problemov. V ta namen je potrebna enovita samoupravna stanovanjska skupnost z zborom uporabnikov in izvajalcev. Posebno pozornost je treba posvetiti izoblikovanju in razvoju ljubljanske medobčinske stanovanjske skupnosti, ki mora zagotoviti skladno in učinkovito reševanje skupnih ljubljanskih problemov graditve, gospodarjenja in revitalizacije stanovanj ter zagotavljanja enotne družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu mesta Ljubljane. Pri reševanju problemov stanovanjskega gospodarstva je treba iskati in razvijati oblike usklajenega delovanja samoupravne stanovanjske skupnosti z družbeno političnimi organizacijami in drugimi SIS-i (socialno varstvo, SKIS, zemljiška skupnost idr.)
4. Temeljna nuja je, da postopno vpeljemo ekonomske odnose na področju gospodarjenja s stanovanji. Uvedba ekonomske stanarine kot družbeno priznane cene za uporabo stanovanja bo dala materialno podlago za samoupravno uresničevanje neposrednih interesov in vpliva stanovalcev pri gospodarjenju s stanovanji. Hkrati bo ekonomska stanarina osnova za dejanski vpliv vseh delovnih ljudi, zlasti pa pričakovalcev stanovanj, na znižanje stroškov pri gradnji stanovanj. Krepitev materialne podlage pri gospodarjenju s stanovanji daje vedno večje možnosti za razvoj učinkovite hišne samoupravne povezave v krajevno, občinsko republiško in zvezno samoupravo.

Iz teh splošnih ocen in ugotovitev v stanovanjskem gospodarstvu v občini izhajajo še v oceno dela in nalog po posameznih področjih dela stanovanjskega gospodarstva v občini Ljubljana Moste Polje: graditev in prenova stanovanj, gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, družbena pomoč.

Graditev in prenova stanovanj

Občinska samoupravna stanovanjska skupnost združuje 9.204 stanovanj, od tega zgrajenih pred letom 1971 3475 stanovanj. Od leta 1971 dalje gradimo v občini Ljubljana Moste Polje povprečno letno 716 stanovanj, kar pomeni v skupnem številu 5729 stanovanj.

Stanovanja, ki so v blokovni gradnji, imajo v povprečju v občini Ljubljana Moste Polje površino 47,20 m².

Analiza stanovanjskega primanjkljaja v Ljubljani kaže, da gradimo v tem srednjeročnem obdobju v vseh občinah za naravni prirast 29,7 % za selitveni prirast 41,8 % in za pokrivanje zatečenega primanjkljaja 28,5 % stanovanj.

Podatki za občino Ljubljana Moste Polje za pokrivanje deleža prirasta in zatečenega primanjkljaja s tega vidika niso analizirani.

Iz podatkov s strukturi in starosti in kvalitativni kategorizaciji stanovanj je razvidno, da je od 9204 stanovanj, kolikor jih združuje samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste Polje, 135 stanovanj (1,46 %) neprimernih in razvrščenih v VI. in VII. kategorijo, torej potrebnih za nadomestitev.

V procesu načrtovanja, priprav in izgradnje stanovanj se še kažejo mnoge pomankljivosti, ki so odraz starih razmer. Proces sam zaradi svoje kompleksnosti časovno ne dohaja stalnega dograjevanja družbeno ekonomskih odnosov v naši družbi. Družbeno planiranje, v katero bo vključen vsak subjekt, je v velikem zaostanku. Čutiti je pomanjkanje metodološki pristopov in usmeritev v samem strokovnem delu na tem področju. Trenutno se tudi čuti, da ovira večji vpliv uporabnika še neprilagojena zakonodaja s področja urbanizma, investicijske graditve in sistem financiranja. Razen tega se čutijo tudi posledice sorazmerno kasnega samoupravnega organiziranja na področju komunalne dejavnosti in zemljiške politike, kar vse se odraža v realizaciji stanovanjske graditve.

Vse podane ugotovitve vodijo v nekatere zaključke o stanju na področju graditve:

1. Še vedno je evidenten zatečeni stanovanjski primanjkljaj.
2. Selitveni prirast mora postati samo kot posledica potreb združenega dela ob odpiranju novih delovnih mest in mora biti tako predvsem odraz gospodarske rasti.
3. Odprava stanovanj VI. in VII. kategorije ter naravni prirast predstavljata normalni kategoriji in kot taki ne motita planskih predpostavk.
4. Izjemne okoliščine, ki povzročajo trenutno večje pritiske, je potrebno z nekaterimi ukrepi omiliti (hitrejša priprava nekaterih sosesek in povečanje planirane izgradnje za krajše obdobje).
5. Dosedanja organiziranost na področju graditve stanovanj ne ustreza. Pospešiti je treba izbor zemljišč, ki zagotavljajo pogoje, da bo njih priprava in oprema hitra in bo tako omogočila izgradnjo ustreznega števila stanovanj. Pri tem je potrebno posvetiti pozornost tudi organizirani individualni graditvi na primestnem področju.
6. Stari stanovanjski fond je potreben zunjih rekonstrukcijskih posegov. Priprave za revitalizacijo so zaradi kompleksne problematike razselitve, lastništva in tehničnih pogojev, dolgotrajne. Potrebno je povečati sredstva, že namenjena sredstva pa čimprej vlagati v ta namen.
7. Združevanje sredstev in jih razporejanju morata zagotovljati združenem delu, da potrebe delavcev razrešuje celovito in z optimalnim tempom. Pri tem je evidenten tudi nedogovorjen način uporabe sredstev za amortizacijo. Hkrati je tudi jasno, da bo z združevanjem vseh sredstev v okviru stanovanjske samouprave omogočili boljše izkoriščanje sredstev.
8. Samoupravno odločanje uporabnikov v procesu načrtovanja in graditve sosesek mora priti do polne veljave. Informacije o procesu investiranja morajo biti jasne in kratke, njihov pretok pa redno zagotovljen.
9. Strokovna usposobljenost služb, ki jim združeno delo in občani poverjajo naloge s področja graditve, mora biti na nivoju, ki ustreza nalogam, ki jih terjajo samoupravni družbeno ekonomski odnosi, ki smo jih načrtovali v ustavi in Zakonu o združenem delu.

Gospodarjenje s stanovanji v hišah družbene lastnine

1. Pregled stanovanjske strukture

V samoupravni stanovanjski skupnosti občine Ljubljana Moste Polje združujemo na dan 31. 12. 1978 9204 stanovanj, od tega je 2192 ali 23,8 % v etažni zasebni lasti.

1. 1. Pregled stanovanj po starosti:

90 % od vseh stanovanj je mlajših od 20 let, kar predstavlja v oceni standarda stanovanj zelo lep pokazatelj, v oceni gradnje pa nosijo ravno ta mlajša stanovanja vso težo nekvalitetne gradnje in posledico poskusov uvajanja nove tehnologije in novih preizkušenih materialov.

1. 2. Pregled stanovanj po velikosti:

V skupnem številu stanovanj je 41 % „majhnih“ stanovanj to je povprečno 31 m², „večjih“ pa je 59 % s povprečno stanovanjsko površino 58 m².

Povprečna stanovanjska površina stanovanj v družbeni lastnini je 48,15 m², v etažni zasebni lastnini pa 44,29 m².

2. Gospodarjenje

Gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini ali mešani lastnini se opravlja s sredstvi stanarin in s prispevki etažnih lastnikov. Večji del sredstev, to je cca 60 % se uporabi za vzdrževanje, cca 20 % za amortizacijo in cca 20 % za stroške upravljanja stanovanjskih hiš.

2. 1. Delitev stanarine

Stanarina se deli na amortizacijo, ki je 13,2 %, tekoče vzdrževanje, ki je 18 %, investicijsko vzdrževanje, ki je 41,7 %, zakonske obveznosti 6,3 %, druge stroške 2,5 % in na stroške upravljanja, ki so 17,6 %.

2. 2. Inkaso stanarin in prispevkov

Zbiranje sredstev stanarin in prispevkov etažnih lastnikov ni zadovoljivo, saj ob neplačanih stroških upravljanja s strani etažnih lastnikov le-ti bremenijo v celoti stanarino, inkaso stanarina pa tudi ne teče gladko, saj je ob koncu leta 1978 iz naslova stanarin bilo že cca 4 mio din terjatev.

2. 3. Poslovanje hišnih svetov

Poslovanje hišnih svetov postaja vse bolj zahtevno in se za samostojno poslovanje odločajo le tisti stanovalci v stanovanjskih hišah, ki razpolagajo s strokovnim kadrom, ki je pripravljen delati. V okviru naše občine je 42 hišnih svetov s samostojnim finančnim poslovanjem, dočim so ostali sklenili pogodbo s Staninvestom. Pogodbe s Staninvestom TOZD Tehnične in računovodske storitve – Sektor Moste je sklenilo 159 hišnih svetov, to pa je lahko pogodba za finančno administrativna dela, tekoče vzdrževanje ali pa tudi za obratovanje hiše.

2. 4. Obratovanje hiše

To področje je zelo različno organizirano, predvsem pa tako kot je posamezni hišni svet realiziral svojo zamisel. Zakonitost zaposlovanja delavcev za obratovanje hiš (hišnik, snažilka in drugi) pri hišnih svetih je še v večini primerov vprašljiva. Zakon je s 30. 6. 1978 prepovedal zaposlovanje teh delavcev neposredno pri hišnih svetih, stanovanjske skupnosti Ljubljana pa niso odločile za organiziranje posebne delovne skupnosti pri stanovanjskih skupnostih kot je dovoljeval zakon, specializirana delovna organizacija Staninvest TOZD Hišne storitve pa se še ni usposobila za tiste storitve, ki jih hišni sveti pričakujejo v odvisnosti s ceno, ki jo ta delovna organizacija zaračunava.

2. 5. Staninvest

Delovno organizacijo specializirano za stanovanjsko gospodarstvo potrebujejo stanovalci pri svojem skupnem delu v stanovanjskih hišah, pa tudi stanovanjska skupnost pri upravljanju z združenimi sredstvi. Konec leta 1978 smo obravnavali osnutke samoupravnih sporazumov s posameznimi TOZD Staninvesta in ocenili za sprejemljivega le sporazum s TOZD Inženiring in TOZD Računovodsko in tehnične storitve.

S sporazumom se dogovorimo o enotnem pristopu k izvajanju stanovanjske politike in za takšno obliko dela, ki bo omogočila samoupravnim organom naše stanovanjske skupnosti odločati na osnovi strokovno izdelanih predlogov ter organizacij.

2. 6. Pogodbeni odnosi kot osnova upravljanja in gospodarjanja

- Kljub temu, da je stanovanjska zakonodaja iz leta 1974 nedvoumna, pa ugotavljamo, da še vedno nimamo sklenjenih vlagateljskih pogodb s cca 35 % vseh vlagateljev stanovanj (delovnih organizacij, skupnosti in delovnih skupnosti)
- V letu 1978 smo pristopili k obnavljanju stanovanjskih pogodb zaradi večkratne spremembe stanarin in pa seveda zaradi sprememb, ki so jih narekovala zakonska določila. Od vabljenih stanovalcev je le 52 % obnovilo staro oziroma sklenilo novo stanovanjsko a30, prostori pa ne zagotavljajo pokrivanja niti enostavne reprodukcije, zato ne pogodbo. Dokler ni sklenjena stanovanjska pogodba, plačujejo stanovalci stanarino kot akontacijo.
- Za vzpostavitev odnosov v zvezi s pravicami in obveznostmi etažnih lastnikov smo se že v letu 1977 odločili, da se izdela in sklene z njimi pogodba kot jo predvideva zakon. Zaradi

nesoglasij ostalih stanovanjskih skupnosti na nivoju mesta Ljubljane do tega ni prišlo. Ob vselitvi v zadnja dva objekta v Štepanjskem naselju je bila etažnim lastnikom predložena s 63 % lastnikov. Neslenjene pogodbe predstavljajo vzrok za neplačilo obveznosti, pa tudi za spore med stanovalci v družbenih stanovanjih in etažnimi lastniki.

2. 7. Etažno zasebno lastništvo

Posebno vprašanje predstavlja etažno zasebno lastništvo v hišah, ki so v upravljanju stanovanjske skupnosti zaradi visokih stroškov vzdrževanja novjših nekvalitetno zgrajenih hiš. Problem zavzema večje dimenzije takrat, ko etažni staniki ne soglašajo s popravilom za stanovalce neobhodno potrebnih naprav in delov hiše (toplotne postaje, dvigala, strehe itd.).

Ker ne soglašajo s popravilom ni možno zagotoviti sredstev za izvršitev del, s tem pa se odlaga izvedba nujnih del, ki lahko ne samo, da povzročajo škodo hiše, temveč ogrožajo ostale stanovalce pri uporabi stanovanj.

Pravdni ali nepravdni postopki pri sodišču za problematiko, ki jo narekuje nujnost vzdrževanja hiš še vedno predolgo časa trajajo.

2. 8. Poslovni prostori

V upravljanju stanovanjske skupnosti je bilo na dan 31. 12. 1978 94 poslovnih prostorov (lokalov) s površino 7899 m². Poslovni prostori so pretežno nesodobni in potrebni adaptacije. Tako starejši kot novejši poslovni prostori pa ne zagotavljajo pokrivanja niti enostavne reprodukcije, zato ne moremo pristopiti niti k adaptacijam, še manj izgradnji novih poslovnih prostorov. Podatek ki je porazen so namreč najemnine, saj od leta 1967 že niso spremenjene, razen v primerih, če je prišlo do zamenjave najemnika in se je takrat pogodbeno dogovorila nova najemnina.

Najemnina je v povprečju 6,20 din za 1 m², kar je smešno malo ob primerjavi s prometom, ki ga ustvarjajo najemniki v teh prostorih (gostinske in trgovske delovne organizacije, proizvodna obrt in podobno).

Nahajamo se v situaciji, ko imamo na eni strani veliko nekritičnih potreb krajanov–potrošnikov, na drugi strani pa obstojajo želje posameznih občanov, da bi opravljali uslužnostno obrt, nimajo pa finančnih sredstev za nakup lokala. Zavedamo se, problem ne moremo reševati z zvišanjem najemnine (predlog odloka o najvišji najemnini se pripravlja že več kot 2 leti), ampak je potrebno zagotoviti tudi drugačen način financiranja nakupa ali gradnje poslovnih prostorov. Sedanji način oblikovanja virov sredstev stanovanjske skupnosti pušča to zadevno vprašanje povsem nerešeno.

3. 1. Samouprava v stanovanjskih hišah

Stanovanja, ki smo jih na začetku navedkli (9204) se nahajajo v 683 hišah – vhodih. Od teh hiš – vhodov 28 % nima zakonskih osnov za ustanovitev hišnega sveta (manj kot 5 stanovanj). Te hiše se poslužujejo v glavnem organizacije Staninvesta, da jim vodi poslovanje, dočim so stanovalci le v rednih primerih samoupravno povežani. Gre za problem predvsem tam, kjer so 1 – 2 stanovanjske hiše v večjem številu, pa jih še nismo uspeli povezati v združeno obliko samoupravljanja v okviru naselja, ulice ali ožje sosesčine.

Hišni sveti so ustanovljeni v 74 % vseh hiš – vhodov, za katere je to zakonska obveznost in deluje tako za področje 364 vhodov. Ocenjujemo, da bi stanovalci hiš, ki še niso povezani v hišne svete, morali oblikovati v občini Moste Polje 30 – 40 hišnih svetov.

Začasna uprava je bila uvedena le v samskem domu Zakotnikova 1, dočim se v ostalih hišnih svetih ni uvajala, ker ni bilo potrebno. Delo hišnih svetov zavisi v veliki meri od aktivnosti krajanov v krajevni skupnosti in družbeno političnih organizacijah, pogosto pa tudi od problemov, ki so jih stanovalcem zapustili gradbeniki, urbanisti in projektanti hiš v soseski.

3. 2. Samouprava stanovalcev v krajevni skupnosti

Povezava delegatov stanovalcev v samoupravo krajevnih skupnosti je predvidevala v obliki zbora stanovalcev v krajevni skupnosti. Ob splošnih volitvah v letu 1978 so bile izvoljene posebne ali združene delegacije za stanovanjsko gospodarstvo, ki pa v večini primerov niso izhajale iz zborov stanovalcev v krajevni skupnosti. Zbor stanovalcev v krajevni skupnosti je v letu 1978 deloval le v KS Jarše v obliki kot jo predvideva zakonodaja, dočim so se v ostalih krajevnih skupnostih posluževali aktiva predsednikov hišnih svetov.

Družbena pomoč v stanovanjskem gospodarstvu

V omenjenem obdobju je delo družbene pomoči potekalo skladno s potrjenimi programi dela ob upoštevanju zakona o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu, samoupravnega

sporazuma o združevanju sredstev za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu ter upoštevajoč dana izhodišča in smernice za delo in izvajanje družbene pomoči.

V letih 1974 – 1978 je bila celotna dejavnost usmerjena predvsem na reševanju stanovanjskih problemov delavcev z nižjimi dohodki, mladih družin, upokojujencev ter na reševanje stanovanjskih problemov udeležencev NOV. Istočasno je potekalo reševanje stanovanjskih problemov delavcev zaposlenih pri zasebnikih. Realizacija postavljenih ciljev se kaže v naslednjih nalogah, ki so bile opravljene:

- Na podlagi treh natečajev za dodelitev stanovanj, zgrajenih s sredstvi družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu, je bilo v občini Ljubljana Moste Polje občanom z nerešenimi stanovanjskimi problemi dodeljenih 462 stanovanjskih enot različne strukture in sicer: družinam z nizkimi dohodki: 313 mladim družinam: 73 upokojujencem: 76 Mestni odbor za reševanje stanovanjskih vprašanj članov ZZB NOV pa je na podlagi svoje prioritete liste rešil precej stanovanjskih problemov članov ZZB, stanujočih na območju naše občine. Stanovanjski problemi so bili rešeni z dodelitvijo novega stanovanja ali z dodelitvijo kredita.
- V času do konca leta 1978 je bilo dodeljenih 194 stanovanjskih enot, nad katerimi ima razpolagalno pravico Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste Polje.
- Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste Polje je dne 8. 5. 1979 v občinskem glasilu SZDL Naša skupnost objavila predlog prednostne liste upravičencev za pridobitev družbeno najemnih stanovanj, nad katerimi ima razpolagalno pravico Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste Polje. Po javni razpravi se bo pripravil dokončen predlog upravičencev.
- Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste Polje je udeleženka družbenega dogovora o odpravi barakarskih naselij ter stanovanj VI. in VII. kategorije, za kar združujemo del sredstev družbene pomoči. S temi sredstvi in bančnimi krediti se je financirala izgradnja naselja v Zg. Kašlju s 92 enotami, kamor so bile preseljene družine, ki so do tedaj stanovale v barakah na območju naše občine. Poleg omenjenih je bilo porušenih še 42 barak. Družine pa so bile preseljene v druga stanovanja, dodeljena bodisi iz solidarnostnega sklada, SLP fonda, delovnih organizacij in komisije ZZB. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste Polje je od leta 1974 do sedaj rešila skupaj 780 perečih stanovanjskih problemov.

SMERNICE

za plan v obdobju 1981 – 1985 v stanovanjskem gospodarstvu občine Ljubljana Moste–Polje

Ob neizdelanih metodoloških pristopih za izdelavo smernic in planov srednjeročnega in dolgoročnega planiranja na področju stanovanjskega gospodarstva dajemo lastna izhodišča za smernice planiranja za obdobje 1981–1985 kot delovni osnutek. Poudariti pa želimo, da je ocena stanja v stanovanjskem gospodarstvu v občini Ljubljana Moste Polje že izdelana in verificirana na IO SSS občine Ljubljana Moste Polje. V naslednjih mesecih pričakujemo, da bodo osnove z vsemi določili planiranja izdelane enotno za mesto Ljubljana in posebej tudi za občine po enotnih metodoloških principih, zato predlagamo, da IS obravnava to gradivo le kot izhodišča za usmeritev in ukrepe za doseganje boljših rezultatov v predvidenem planskem obdobju. Značilnosti in ključne probleme dosežanega razvoja smo opredelili v oceni stanja, zato v delovnem osnutku smernic prikazujemo zgolj cilje in interese na področju stanovanjskega gospodarstva in se le delno opredeljujejo elementi usklajevanja. Razvojne možnosti, usmeritve, prednostne naloge in usklajevanje bomo podali v širšem predlogu smernic.

I. DOGRAJEVANJE DELEGATSKEGA SISTEMA

- nadaljnje poglobljanje delegatskih odnosov (kjer so podani pogoji v združenem delu – zaposlenih več kot 60 ljudi bi morali

- Pomembna novost v letu 1978 – subvencioniranje stanarin se je začelo izvajati na podlagi skepa o spremembi pogojev za pridobitev pravice do delne nadomestitve stanarine. Po izvedenem postopku za pridobitev pravice do delne nadomestitve stanarine so organi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste Polje odobrili 119 občanom pravico do delne nadomestitve stanarine.
- Prav tako pomembna novost je premiranje namenskega varčevanja. To je nova oblika pomoči, ki naj bi predstavljala dodatno spodbudo in pomoč tistim, ki si želijo sami rešiti svoj stanovanjski problem, imajo pa razmeroma nizke dohodke. To obliko pomoči kaže v bodoče bolj razviti, saj pomeni stimulacijo za varčevanje. V letu 1978 smo sprejeli 7 vlog za odobritev premije. Vse so bile ugodno rešene, varčevalcem pa je bilo preko LB nakazano 94.244,00 din brez obveznosti vračanja.
- Stanovanjska vprašanja delavcev, zaposlenih pri zasebnih delodajalcih so se reševala na dva načina in sicer:
 - z dodelitvijo solidarnostnih stanovanj in z dodelitvijo kreditov. Delavci pri zasebnih delodajalcih so enakopravno vključeni med ostale prosilce za dodelitev stanovanja ali za dodelitev med ostale prosilce za dodelitev kredita. Te oblike pomoči, tej kategoriji občanov pred letom 1974 ni bilo. Kategorija delavcev pri zasebnih delodajalcih, ki imajo stalno bivališče na območju občine, je bilo do sedaj dodeljenih 14 solidarnostnih stanovanj, 31 prosilcem pa je dobilo kredite za nakup stanovanja, za gradnjo stanovanjske hiše ali za adaptacijo stanovanjske hiše.
 - Iz sredstev odpravljenega občinskega sklada, ki so namenjena tudi za sofinanciranje dela delovne skupnosti, smo kupili 10 stanovanjskih enot različne strukture. Z njimi smo rešili nekaj zelo perečih stanovanjskih problemov šolstvu, zdravstvu, družbenim službam, prosilcem po členu 85 zakona o stanovanjskih razmerjih ter Krajevni skupnosti Moste.
 - Glede zamenjave stanovanj je med občani zelo velik interes, kar sklepamo na podlagi evidentiranih vlog za zamenjavo, katerih je več kot 300. Nujno je, da se zamenjave sistemsko uredijo in pripravijo predlogi pogojev in kriterijev za zamenjavo, vključno s prednostno listo zamenjav. Odbor za družbeno pomoč je že do sedaj opravljal zamenjave in izdajal soglasja za zamenjavo stanovanj na podlagi določil zakona o stanovanjskih razmerjih, pravilnika o zamenjavi stanovanj in končno na podlagi sklepa odbora za družbeno pomoč. Do konca leta 1978 je bilo ugodno rešenih 46 prosilcev za zamenjavo stanovanj oz. izvedeno 23 zamenjav. Poleg tega je samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste Polje izdala več soglasij za zamenjavo stanovanj.

vztrajati na oblikovanju posebnih delegacij za stanovanjsko gospodarstvo, prav tako tudi KS bi morale oblikovati posebne delegacije za stanovanjsko gospodarstvo; zbori delegatov stanovalcev, bi morali biti oblikovani v vsaki KS in sicer iz predstavnikov zborov stanovalcev hiš in stanovanjskih enot).

- Ob izgradnji novih kompleksnih sosesk oblikovati samoupravne enote, zadruge ali izvedene skupnosti, ki bodo imele predstavnike družbenih dejavnikov, investitorjev, soinvestitorjev – porabnikov in izvajalcev
- Vse pričakovalce stanovanj – varčevalce je potrebno povezati preko banke in bodočega informativnega centra ter jih usmerjati na predvidene lokacije po izboru – le tako bi lahko vplivali že na idejno programske rešitve, na kompletnejšo in funkcionalnejšo izgradnjo v starih in novih soseskah.
- Dogovarjanje in usposabljanje zbora izvajalcev ob njegovi vse večji odprtosti za vse, ki morajo sodelovati pri izvajanju srednjeročnega plana stanovanjske izgradnje in ki obenem tudi sprejemajo temeljna izvejska obveznosti.

II. CILJI IN INTERESI ZA RAZVOJ 1981 – 1985 – GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI HIŠAMI IN STANOVANJI TER POSLOVNIMI PROSTORI V DRUŽBENI LASTNINI

- S postopnim prehodom na ekonomske stanarine zagotoviti neposredno odločanje stanovalcev z določenimi sredstvi za vzdrževanje hiš v okviru zbora stanovalcev, z določenimi sredstvi pa v okviru krajevne skupnosti oziroma občine. Sredstva morajo zagotavljati v okviru srednjeročnega planiranja vzdrževanja hiš in naprav v njih.
- Za delovanje hišne samouprave morajo se zagotoviti ustrezni skupni prostori še posebno pa stanovanja za hišnike, tam kjer so v hiši toplotne postaje ali dvigala, v kolikor ni zgrajenih servisnih centrov.

- Hišni sveti morajo prevzeti vlogo organizatorja in izvrševalca sklepov zborov stanovalcev, vendar ne tako, da se ukvarjajo s strokovnimi problemi, za katere imamo zato usposobljene delovne organizacije, organizacijsko povezavo s KS in stanovanjsko skupnostjo pa opuščajo.
- Pogodbene — mezne odnose med hišnimi sveti in delavci pri obratovanju hiš moramo odločno odpraviti in uveljaviti dohodkovne odnose na podlagi svobodne menjave dela s specializirano organizacijo združenega dela.
- V stanovanjskem gospodarstvu se moramo tako organizirati, da bomo zagotavljali enotno in celovito izvajanje stanovanjske politike v okviru mesta Ljubljane ter, da bomo na področju občine razreševali tudi lastne specifične naloge. Še posebej moramo oblikovati strokovne službe v stanovanjskem gospodarstvu tako, da bodo v skladu s potrebami, ki jih narekuje vzdrževanje hiš, zagotavljali kompleksno izvajanje nalog oziroma storitev.
- Z vlagatelji stanovanj, ki jih združujemo v upravljanju stanovanjske skupnosti moramo vzpostaviti takšen odnos, iz katerega bo še nadalje ohranjen interes vlagatelja za ohranitev vrednosti in uporabnosti stanovanja kot tudi, da je zavezan kot kupec, da krije vse stroške, ki izhajajo iz nekvalitetne gradnje in slabega vzdrževanja s strani stanovalca, kakor tudi plačila stanarine in ostalih stroškov, če proti plačilu ni sprožil postopka.
- Urediti moramo odnos z etažnimi lastniki tako, da bodo prispevali ustrezen delež k stroškom upravljanja stanovanjskih hiš ter zagotavljali zadostna sredstva za pravočasno planiranje in izvajanje vzdrževalnih del na zgradbah v katerih stanujejo ali imajo lastništvo na stanovanju, vendar pod pogojem, da se vzdrževanje objekta smatra za enako obveznost vseh stanovalcev ne glede na stopnjo ogroženosti ali obseg koriščenja posameznih naprav.
- Specializirana delovna organizacija za organiziranje vzdrževanja stanovanjskih hiš se mora usposobiti tako, da bo sproti sama odkrivala oziroma ugotavljala vse nepravilnosti pri vzdrževanju stanovanjskih hiš in tudi ukrepala.
- Za potrebe vzdrževanja hiš je potrebno zagotoviti obstoj takšne specializirane delovne organizacije, ki bo izvajala programe vzdrževanja pravočasno in kvalitetno po naročilih HS oziroma pooblaščenih organizacij.
- Višino najemnine za poslovne prostore moramo oblikovati tako, da bo ta najemina pokrivala razen stroškov vzdrževanja tudi amortizacijo in razširjeno reprodukcijo, konkretneje sredstva za nove poslovne prostore za storitveno obrt. Širitev te materialne osnove je element vsklajevanja programa razvoja družbeno politične skupnosti.
- Zaradi večje ažurnosti pri tehničnem in finančnem delu, pri vzpostavljanju registrov stanovanjskih enot, pri iztejavah, pri planiranju vzdrževanja, informiranju stanovalcev in HS in drugem, je v tem obdobju neobhodno potrebno vzpostaviti računalniško podprt informacijski sistem, ki se bo vključevala tudi v druga področja informacij: — prostorsko planiranje, zemljiška knjiga, register prebivalstva in drugo, za kar je potrebno ta sistem obravnavati z vidika potreb družbenopolitičnih skupnosti mesta Ljubljane in ne samo stanovanjskega gospodarstva.

ZAKLJUČNE UGOTOVITVE

iz ocene stanja v stanovanjskem gospodarstvu občine in določitev temeljnih nalog za uresničevanje osvojene politike

Ne glede na poznane dogodke ob preklicu javnega razpisa za evidentiranje možnih kupcev stanovanj za izgradnjo prve faze Fužin in hkrati odločitev IO naše skupnosti za evidentiranje zgolj potreb pričakovalec stanovanj v dneh 7., 8. in 9. maja smo imeli namen in nalogo, da v občini in Samoupravni stanovanjski skupnosti do tega obdobja ocenimo stanje uresničevanja sprejetih stališč in odgovorimo ter samoupravno določimo tiste temeljne naloge, ki bi imele za posledico bolj usklajen in kvalitetnejši razvoj stanovanjskega gospodarstva, pa tudi celovitejši v naslednjem obdobju sploh. Tako smo glede na stanje in vse kongresne zaključke in stališča VIII. seje predsedstva CK ZKS decembra 78 tudi pred tem in do sedaj oblikovali naša stališča za delo in dogovarjanje, čeprav smo to

III. CILJI IN INTERESI ZA RAZVOJ 1981 — 1985 — STANOVANJSKA GRADITEV

- Odpraviti zatečeni stanovanjski primanjkljaj z izgradnjo ustreznega števila stanovanj
- Zmanjšati do optimalne meje selitveni prirast
- Pokriti trenutne izjemne potrebe (za rušenje, JLA in dr.)
- Odpraviti stanovanja VI. in VII. kategorije in jih z večjimi rekonstrukcijskimi posegi, kjer je umestno, revitalizirati
- Organizirati zadružništvo in položaj zadružnika izenačiti s položajem kupca stanovanja v etažnem lastništvu
- Organizirati kupce stanovanj in druge dejavnike v samoupravne enote, ki prevzemajo pozneje tudi naloge v gospodarjenju. Tako tudi odpraviti značilnosti gradnje za trg.
- Organizirati strokovne službe za izvajanje kompleksnih nalog (analize, plan, informacije, strokovno vodenje gradnje, pomoč samoupravi, ...)
- Izvesti zamenjavo in odkup stanovanj starih v privatni in družbeni lasti na urejen, družbeno sprejemljiv način
- Vključiti izvajalce v proces graditve z opredelitvijo njihovih nalog v cilju boljših rezultatov ter jim v samoupravnem odločanju omogočiti odprto in vsestransko sodelavo v izvajanju srednj. plana
- Pristopiti k takojšnji pripravi programov, dokumentacije in pripravi novih kompleksov za graditev
- Dograjevati sistem financiranja in združevanja sredstev
- Predvideno razmerje lastniških nasproti družbenih stanovanj min. 30 : 70, vendar pri tem težiti k povečanju vlaganja lastnih sredstev
- Družbeno usmerjena gradnja bo potekala še v zazidalnih otokih MS 12/2, MS 4,5 Fužine, MS 103/2 Sneberje in MS 11 Zalog
- Na novo pričeta usmerjena gradnja bo možna v zazidalnih otokih MS 13 Hrušica, MS 7, 8, 9 Polje (5800 stanovanj)
- Organizirana individualna zadružna gradnja pa ima možnosti v MS 108/1 Sostro, MS 106 in 106/1 Spodnji Kašelj, MS 110 110/1 Bizovnik ter MS 116/1 Zadvor (1100 stanovanj)
- Izkoriščanje navedenih razvojnih možnosti opredeliti v planu glede na predvideno gospodarsko rast in druge usmeritve
- Subjekti usklajanja so zlasti SKIS, Samoupravne interese skupnosti družbenih dejavnosti, SIS za elektro, SIS za PTT mrežo, Skupščina občine in Samoupravna stanovanjska skupnost.

IV. CILJI IN USMERITVE ZA RAZVOJ V LETU 1981 — 1985 — DRUŽBENA POMOČ

- Nadaljevati z reševanjem stanovanjskih potreb borcev NOV, invalidov, starejših občanov, mladih družin in družin z nizkimi dohodki
- Nadaljevati s subvencioniranjem sredstev družbene pomoči občanov, ki ne bodo zmožni plačevanja ekonomske stanarine
- Dati večji poudarek premiranju varčevanja in le-to še naprej stimulirati
- Dokončno odpraviti vsa barakarska naselja v občini in preprečevati gradnjo novih.
- Nadaljevati in razvijati obliko varčevanja za lastno udeležbo pri nakupu stanovanj kot tudi pri pridobivanju pravice do uporabe in izboljšave najemnega stanovanja.

že v glavnem opravili po poročilih ob sprejemanju zaključnega računa za leto 1978 in finančnega načrta ter naloge za leto 1979.

KAJ LAHKO OCENIMO, DA SMO DOSEGLI? :

- Po vojni je zgrajenega 90 % stanovanjskega fonda na organiziran način po vlagateljih ali po gradbenih podjetjih za trg in ocenjujemo z izjemo nekaterih stanovanjskih enot, predvsem razpršenih stanovanj in hiš, da je aktivnost pristona v nad 80 % stanovalcev hiš in njihovih samoupravnih organov, da se večina na tem področju interes stanovalcev v KS in spoznanje delovnih organizacij ter prizadetih samoupravnih skupnosti, da je tudi vprašanje stanovanj delavcev odvisno od načrtnejšega razvoja pri njih, od njihove materialne osnove, kakor tudi uspehov dela in počutje njihovih delavcev za boljše doseganje rezultatov;
- da bomo v tem srednjeročnem obdobju v občini predvidoma gradili brez individualnih hiš organizirano okoli 3.400 stanovanj;
- da je v podpisu samoupravni sporazum o izgradnji sošeske Jarš, pripravljen samoupravni sporazum o izgradnji sošeske Fužin in samoupravni sporazum o izgradnji 18 zadružnih stanovanjskih

- hiš v Zalogu. Pričet pa je postopek revizije preostalega dela Fužin na osnovi stališč, sprejetih v občini;
- da smo v obdobju 1974/78 na področju družbene pomoči dodelili 780 stanovanj družinam, ki so dosegle predpisane kriterije;
- da je bila že lani opravljena ocena stanja, program dela in akcije v stanovanjskem gospodarstvu občine;
- da so pripravljene osnove za razpravo za še boljše sodelovanje vseh družbenih dejavnikov v občini pri obravnavi in skladitvi akcije na osnovnih skupnih nalogah, ki zadevajo politiko izvajanja tega področja in da ta oblika dela praktično že ves čas deluje zaradi nuje;
- da so sprejeti samoupravni akti in vzpostavljeno samoupravno delovanje delegatske skupščine in njenih organov v enoviti dvodolni stanovanjski skupščini na novih zakonskih osnovah; da dobiva celotna delegatska baza in občani v glavnem stalno informacije in da se tudi tok povratnih informacij od občanov, delavcev in delegatske baze stalno izboljšuje in nastaja stalen sistem informacij;
- sprejeta so pravila hišne in krajevne samouprave, ki jih že bogati konkretna življenjska praksa potreb;
- izboljšujejo se odnosi na relaciji Staninvest na eni, hišne in krajevne samouprave in stanovanjske skupnosti na drugi strani ter podpisani so samoupravni sporazumi o inženirskih storitvah in tehničnih računovodskih storitvah, v pripravah pa so sporazumi za obrtne in hišne storitve. Odločno pa moramo doseči nadaljnjo oblikovanje in prilagajanje služb in storitvenih dejavnosti celotnega stanovanjskega gospodarstva.

PO KATERIH TEMELJNIH VPRAŠANJH SE JE POTREBNO DALJE DOGOVARJATI IN JIH DELEGATSKO IN DRUŽBENO V CELOTI PREVERITI TER OSVOJITI, DA BI V STANOVANJSKEM GOSPODARSTVU OBČINE KOT MESTA DALI SVOJ PRISPEVEK K OBLIKOVANJU KVALITETNIH STALIŠČ ZA NJIHOVO LAŽJE URESNIČEVANJE V TEKOČI PRAKSI IN AKCIJI? :

+ V občini in mestu nimamo organiziranih služb za plansko analitska opravila, niti se nismo v stanju dogovoriti kje, kako in za koga bodo organizirane;

- + ni še zagotovljeno, čeprav je bilo dogovorjeno:
- da se enotno in celovito pripravimo na postopen prehod na ekonomske stanarine,
- da enotno pristopimo v Ljubljani k srednje in dolgoročnemu programu razvoja.

Ze sedaj pa kasnimo z predpripravami, nalogami in razpravami pri nas, v združenem delu in krajevnih skupnostih;

+ kasnimo s pripravami in akcijo samoupravnega združevanja vseh sredstev stanovanjskega gospodarstva, da bi lažje organizirali družbeno usmerjeno izgradnjo po svoji polnejši vsebini in odpravljali postopno kreditne odnose, bolj pritegovali konkretne interese jih že tekoče finančno usposabljalji ter izvajali pritisk za pospešitev priprav in same izgradnje — skratka se gre za učinkovitejšo prilagajanje tega področja;

+ glede na lanske odločitve o organiziranosti služb stanovanjskega gospodarstva in takratne kadrovske rešitve, je bil praktičen zaključek, da je to golo dejstvo in da moramo izhajati iz obstoječega stanja in se v nadalje prilagajati postopno tako v ljubljanskih stanovanjskih skupnostih kot v Staninvestu in drugih, ki se s takšno ali podobno neujavnostjo ukvarjajo.

Zaradi nakopičenih odprtih vprašanj in tudi različnih teženj, ki izhajajo iz nuje in nekega minulega stanja, so pa neusklađene in dostikrat neanalizirane ter ad hoc, pa sta se pojavila dva koncepta organiziranosti:

- organizirati službe pri stanovanjski skupnosti Ljubljane in Staninvest preoblikovati zgolj v storitve ali
- organizirati občinske službe stanovanjskega gospodarstva — mogoče s komunalno?

Kakor koli že, je glede na stanje in velike naloge, ki so za preobrazbo važne — potrebno tudi to razpravo hitro, premišljeno (tudi analizirano in ocenjeno) zaključiti. Ravnali smo se po sprejetih stališčih in danem dejstvu ter nalogi, da zavestno glede na delo in cilje, oblikujemo odnose in organiziranost v stanovanjskem gospodarstvu, pri čemer pa smo velikokrat nemočni.

- Zagotoviti pa je predvsem:
- da bodo učinkovitejšo izvajane samoupravne odločitve, ki rabijo za svojo osnovo tudi strokovno podlago in pa
- da bodo upoštevani pri delovanju teh služb občinski interesi in mestna celovitost, ki glede na področje izgradnje zadevajo tudi razvoj ostalih dejavnosti dominantnega pomena.

Vse druge naloge so sicer res na pogled podrejene, vendar so

sedaj važne, da bi premaknili delo in vsebino odnosov in našo organiziranost na tem področju:

- za zbrano amortizacijo se še nismo dogovorili za smotno uporabo po stališčih v naši stanovanjski skupnosti in družbeno politični skupnosti;
- nismo še preko služb Staninvesta uspeli ažurirati stanovanjskih pogodb za družbeno najemna stanovanja, pogodb z vlagatelji in ponuditi pogodbe etažnim lastnikom, ki bi pravno vzdržale preizkus;
- nismo še preko služb Staninvesta uspeli priti dalje pri izterjavi stanarin, ki pomenijo stalno z nakopičenimi dolžniki 85 — 90 % realizacije letnega plana ali 68 % doseganje tega četrtletnega plana;
- nismo uspostavili v mestu službe na odkup in menjavo stanovanj za kar je velika potreba;
- solidarnostni in prednostni kriteriji vseh vrst niso še izpopolnjeni za prizadete sedanje in bodoče stanovalcev;
- z vsemi prizadetimi družbenimi dejavniki in združenim delom še ni izvedena prerazporeditev sredstev od stanovanjskega dinarja na komunalno gospodarstvo iz 15 na 20 % za financiranje individualnih sekundarnih naprav;
- dogovoriti je potrebno prednostne soseske in naselja za pospešene priprave zazidalnih načrtov in hkrati organizirati ustrezna telesa družbenih ter strokovnih dejavnikov in pripraviti ustrezne sporazume;
- sodelovati pri pripravi ustreznih odlokov za racionalni odkup in izkoriščanje zemljišč po osvojenih regulacijskih načrtih, pri izpopolnitvi odlokov o davkih na mestna zemljišča v onem delu, ki mora vključiti njihov posebni rentni položaj v korist urejanja zemljišč tudi za stanovanjsko gospodarstvo;

Storjeni so bili veliki napor in opravljenega je bilo precej dela, ki se ne odraža samo v običajnem utiranju poti v delegatski sistem, v gospodarjenje, kar nam skušajo nekateri očitati, da smo vsebino zamenjali z obliko, sami pa nismo velik o storili, da bi bilo drugače, kljub temu, da so imeli za to še boljše možnosti kot mi. To se ne odraža samo skozi stališča, sklepe in dileme štirih sej naše skupščine, 14. sej izvršilnih odborov in skoro toliko zasedanj predsedstev, 19 sej odborov in naših komisij, 21 širših posvetov najodgovornejših političnih, samoupravnih, izvršilnih in strokovnih dejavnikov od občine do republike prav pri nas, med njimi tudi dva zasedanja predsedstev v občini, od katerih so nekateri zapisi in dokumenti priloženi ali so bili objavljeni. Vsebina teh posvetov je bila izredno važna tako za naše temeljne usmeritve, razreševanja problemov, da bi trasirali nova izhodišča v podružabljanju obstoječe stanovanjske samouprave in graditve, da bi osnovni nosilci v združenem delu, ki so nosilci planiranja in dohodka ter zbori stanovalcev in bodoči stanovalci lahko dejansko prevzemali polno samoupravno odgovornost.

Ta pot res ni enostavna, pomeni pa samo delegatsko prilagajanje novim razmeram na stotinah sej delegacij in delegatskih konferenc, ampak pomeni ustvariti dejanske pogoje, da se bodo izčiščene in najboljše delegatske odločitve lahko v življenju ustvarile, pomeni lomiti dileme, preseči krize, to pomeni lahko tudi osebnostne in skupne rizike, spodrsrljaje pa tudi skupno in posamično odgovornost in težnjo kako najti prava izhodišča, da bi v realni situaciji lahko napredovali in dosegli zastavljene cilje. V tem času so bili vloženi tudi veliki napor pri dogovarjanju in oblikovanju samoupravnih sporazumov o izgradnji soseske Fužine, Staninvest je v sodelovanju s SSS Ljubljana Moste Polje pripravil okrog 20 variant sporazuma, ta sporazum so trikrat obravnavali zbori skupščine tako SSS kot občinske skupščine, v to delo so bile vključene tudi vse družbeno politične organizacije občine in ostali dejavniki kot npr. SDK Ljubljanska banka, ZSSS, sekretariat za urbanizem itd., skratka ob oblikovanju oz. pri napredovanju od klasične gradnje za trg v gradnjo za znanega soinvestitorja je bilo opravljeno pionirsko delo, ki je končno obrodilo svoj sad — samoupravni sporazum je pripravljen za podpis in je istočasno sprejemljiv za vse udeležence.

Vse to nam nalaga, da niz nedorečenih stvari obdelamo kompletno v srednjeročnem in dolgoročnem planiranju preko OZD in KS ter v vseh ostalih dejavnikih, ki so v tej veriki planiranja še kako potrebni in pomembni s svojimi stališči in ugotovitvami.

Na osnovi vsega iznešenega se gre za preverjanje dosedanjih sprejetih stališč, za katere smatramo, da so bile pravilno osvojene v duhu kongresnih zaključkov; gre se za potrebne izpopolnitve teh stališč in ukrepe ter aktivizacijo boja za uresničevanje tako osvojenih stališč, v kar naj se sedaj vključijo vsi prizadeti družbeni dejavniki še bolj kot doslej, čeprav moramo oceniti, da smo tudi do sedaj le skupno dosegli tako izčiščena sprejeta stališča, na njih uresničevanju pa smo organizirano in v glavnem skupno delovali,

da smo dosegli nekatere rezultate kljub velikim naporom pa tudi odporom.

Sprejeti bi morali preko SZDL občine tudi temu ustrezen program dela in skupnih nalog vseh družbenih dejavnikov, ki ga bomo morali v akciji uresničevati, za-to ta predlog dajemo ponovno v obravnavo.

POROČILO

k periodičnemu obračunu za obdobje januar – julij 1979

Odbor za graditev

Sredstva tega odbora se stekajo iz 6 % stanovanjskega prispevka (18 % od 6 %). To so sredstva obvezno vezana po 13. členu zakona o stanovanjski graditvi. Poslovanja s temi sredstvi vodi Ljubljanska banka, ki mesečno sestavlja poročila o gibanju teh sredstev. Preliv teh sredstev za I. polletje 79 je 16.283.000,00 din, kar pomeni 3,23 % presežka plana. Plan porabe pa je presežen za 3,2 % – kreditiranje združenega dela in Posočje.

Odbor za družbeno pomoč

Tudi ta sredstva se stekajo iz 6 % stanovanjskega prispevka in to 16 % prispevek solidarnosti; celotno poslovanje s temi sredstvi se vodi na skupnem računu pri SSS Ljubljana, katera tudi sestavljajo poročila o gibanju sredstev. V prvem polletju je plan priliva sredstev dosežen 96,7 %.

Poleg teh sredstev družbene pomoči so še sredstva odpravljenih občinskih skladov, ki se vodijo na žiro računu SSS Moste Polje. Plan priliva sredstev skupaj z ostankom preteklega leta je presežen za 31,9 %.

Odbor za družbeno pomoč dosega plan porabe 96,7 %, za kritje izgradnje študentskih domov in subvencionirano stanarino. Iz odpravljenih občinskih skladov pa so se krili bančni stroški in nakup stanovanj.

Odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini

1. Pritok sredstev tega odbora sestoji iz plačane stanarine in najemnine + prispevka etažnih lastnikov. Plan plačane stanarine, ki vključuje tudi stanarino Žestana in dolžnike 31. 12. 1978 je dosežen 86,1 %.

Najemnina pa je presežena za 27 %.

Zaradi nepodpisanih pogodb z etažnimi lastniki pa je zopet izpad plačane realizacije po planu 1.000.000,00 din. V pripravi je obračun za etažne lastnike za leto 1977 – na sektorju so v reviziji stroški, ki bremenijo etažne lastnike. Obačun za leto 1978 in se tudi pripravljajo zbirajo dejanski stroški za enoto. (to so:

zavarovanje, civilna zaščita, prispevek Zvezi in prispevek Staninvestu).

Drugi prihodki tega odbora skupaj z lanskim ostankom investicijskega vzdrževanja in amortizacije pa ni indekso primerljiv, zato ker je Ljubljanska banka predkazala neplanirana sredstva na deležu skupnega dohodka za leto 78 in 79. Odliv sredstev tega odbora je dosežen samo 64 %.

Odhodki so kriti iz plačane stanarine in najemnine izpade pa zopet kritje iz prispevka etažnih lastnikov. V kolikor bi bil pritek teh sredstev plansko 100 % dosežen, bi se sredstva za investicijsko vzdrževanje povečala za 3,2 %. V stroških, ki se krijejo iz stanarine in najemnine so zajeti tudi vsi materialni stroški delovne skupnosti, ker sme račun delovne skupnosti kriti samo osebne dohodke zaposlenih v delovni skupnosti in sklad skupne porabe, kar je razvidno iz poročila za delovno skupnost.

Največji strošek predstavlja pogodbeno obveznost iz menjave dela s Staninvestom. Po planu je predvideno kritje 10,5 % iz stanarine in najemnine ter prispevka etažnih lastnikov dejansko pa bremeni stanarino 18,2 %.

Na višji procent za prispevek Staninvestu vplivajo:

- višja cena za pogodbene storitve
- neporavnane stanarine in
- izpad plačila prispevka etažnih lastnikov.

Razen iz stanarin, najemnin in prispevka etažnih lastnikov predlagamo, da se krije omenjeni strošek še iz sredstev odbora za družbeno pomoč 300.000,00 din ter 473.546,20 din iz deleža na skupnem dohodku banke za leto 78 in 79. Za preostalo razliko predlagamo, naj bi se krila iz sredstev investicijskega vzdrževanja, ker drugih dohodkov ta odbor nima.

Tudi % za prispevek Zvezi je plansko večji in naj bi se tudi kril iz sredstev za investicijsko vzdrževanje.

Odbor za preново

Priliv sredstev z ostankom je presežen za 21,8 %, kar nam pove, da je bil plan prenizko postavljen. Na priliv sredstev SSS ne more vplivati, ker sredstva pritekajo iz 6 % stanovanjskega prispevka 5 % sredstev (Ur. list SRS št. 5/78) priteka k gospodarskih in negospodarskih organizacij.

Porabe pritoka sredstev v I. polletju ni bilo, le premostitveni kredit Inženiringu Staninvest za Fužine je bil predkazan.

Znesek dolga iz naslova neplačane stanarine je v porastu v I. polletju za 23,1 % in znaša na dan 30. 6. = 4,880.709,95 din ali za 916.644,01 din več kot 1. 1. 1979.

Do 30. 5. je inkaso služba neplačnikom dostavila 1.228 opominov ter vročila 700 tožb za dolg iz preteklega leta, za tekoče leto pa 1014 opominov.

Primerjava obračunane in neplačane realizacije stanarine pa kaže na boljše rezultate inkasa za 12,3 % večja in predstavlja v višini 18,125,982,70 din 91,4 % fakturirane (kar ni iskano v tabeli) in je nad 5 % boljši rezultat od prvega tromesečja t.l. V celotnem znesku dolga iz naslova stanarine so evidentirani kot dolžniki hišni sveti Bilečanska 2, 4 in 5, ki sicer stanarino pobirajo, niso je pa še v celoti prenakazali, tako da je do teh hišnih svetov izkazana terjatev v višini 2,116.562,70 din ali 43 % celokupnega dolga.

PRILIV SREDSTEV	FINANČNI NAČRT		REALIZACIJA I - VI/79	SKUPAJ SREDSTVA	INDEKS	REALIZACIJA I - VI 1978	INDEKS	OPOMBE
	OSTANEK 78	priliv I.-VI/79						
	1	2	3	4 (1+3)	5 (4:2)	6	7 (4:6)	8
I ODBOR ZA GRADITEV								
Združena sredstva za kreditiranje stanovanjske izgradnje na osnovi samoupravnega sporazuma	-	15.774.000,00	16.283.000,00	16.283.000,00	103,23	10.172.140,00	160,07	1. po poročil banke
SKUPAJ:	-	15.774.000,00	16.283.000,00	16.283.000,00	103,23	10.172.140,00	160,07	
II- ODBOR ZA DRUŽBENO POMOČ								
a/ obvezni prispevek solidarnosti na osnovi samoupravnega sporazuma	-	22.607.500,00	21.874.210,00	21.874.210,60	96,76	20.976.744,80	104,28	2. po poročil odbora dr. pomoči mesta Lj.
b/ sredstva od odpravljenega občinskega sklada	1.816.329,43	1.207.500,00	1.588.825,55	3.405.154,98	131,91	2.798.990,53	176,17	3. po poročil LB poročil za leto 1
c/ sredstva od odbora DP mesta Ljubljane	-	-	300.000,00	300.000,00	-	-	-	
SKUPAJ:	1.816.329,43	23.815.000,00	23.763.035,55	25.579.365,58	99,78	23.775.734,33	99,95	
III- ODBOR ZA GOSPODARJENJE								
1. a/ stanar. družb. stanovanj	-	23.280.000,00	20.052.179,70	20.052.179,70	86,13	14.465.056,45	125,27	
b/ najemnine poslovnih prostorov	-	300.000,00	381.767,90	381.767,90	127,26	304.756,60	125,27	
c/ sredstva EL za LV. in stroške upravljanja	-	1.000.000,00	-	-	-	3.535,00	-	
SKUPAJ:	-	24.580.000,00	20.433.947,60	20.433.947,60	83,13	14.773.348,05	130,32	

Priliv sredstev	Finančni ostanek 78	našrt priliv I-VI 79	Realizacija I-VI 79	Skupaj sredstva	Indeks	Realizacija I-VI 1978	Indeks	Opombe
	1	2	3	4(1+3)	5(4:2)	6	7(4:6)	8
3. Druga sredstva								
a) obresti od ustanovanj in sredstev odpravljenega sklada	-	250.000,00	235.431,57	235.431,57	354,18	-	-	porečilo banke - na pritok celo leto
b) drugi prihodki (odpisi, tarifne itd) IV, in smor)	19.115.000,00	57.500,00	222.234,57	12.702.234,57	1.023,10	56.601,92	-	pritok od opominov, izredni prihodki, od SS na III. ZF prihodi od delavcev - 2.000.000,00
Skupaj	19.115.000,00	57.500,00	235.431,57	12.702.234,57	479,27	56.601,92		
Skupaj priliv odbora:	19.115.000,00	57.500,00	235.431,57	12.702.234,57	479,27	56.601,92	127,73	

IV. ODBOR ZA POMOČ

priliv sredstev po sam. sporazumu	5.622.293,75	3.600.000,00	4.384.748,50	10.067.042,25	121,80	1.871.768,10	234,26	
Skupaj priliv odbora:	5.622.293,75	3.600.000,00	4.384.748,50	10.067.042,25	121,80	1.871.768,10	234,26	
Skupaj vsi odbori:	26.613.625,18	68.076.500,00	66.138.476,42	29.952.101,60	97,45	50.649.592,40	130,98	

Odliv sredstev	Finančni našrt odliv I-VI 79	Odliv I-VI 79	Indeks	Odliv I-VI 1978	Indeks	Opombe
	1	2	3(2:1)	4	5(4:2)	6

I. ODBOR ZA GRADITEV

Sredstva za kreditiranje združenega dela in obč. za pomočje	15.774.000,00	16.283.000,00	103,23	8.785.140,00 1.387.000,00	185,35	Te porečilo banke odliv 1-6 1979
Skupaj:	15.774.000,00	16.283.000,00	103,23	10.172.140,00	160,07	

II. ODBOR ZA DR. POMOČ

a) sredstva za nakup stanov., subvencioniranje stanarin, izgradnjo dijalskih domov itd.						
b) za bančne stroške	22.607.000,00	21.074.210,60 45.509,65	96,76	20.976.744,80 4.439,30	104,28 159,35	porečilo odbora družbene pomoči Lj.
c) sredstva za nakup stanov. iz odpravljenega obč. sklada	2.115.000,00	28.459,60	1,35	2.204.883,60	1,25	
Skupaj:	24.723.000,00	21.918.255,85	88,66	3.266.066,70	94,21	

III. ODBOR ZA GOSPODARJENJE

- amortizacija hiš	11.754.000,00	2.900.049,65	24,67	3.142.291,95	92,23	
- vračilo amortizacije lastnikom NI stanov.	12.000,00	13.331,00	106,65	9.637,05	138,33	
b) - sredstva za IV	11.000.000,00	7.787.865,96	70,80	4.834.123,60	161,10	
- sredstva za OZ	1.165.000,00	408.678,90	35,06	278.628,25	146,66	

ODLIV S R E D S T E V	FINANČNI NAŠRT ODLIV I-VI 79	ODLIV I-VI 79	I N D E K S	ODLIV I-VI 1978	I N D E K S	O P O M B E
	1	2	3 (2:1)	4	5 (4:2)	6
3.1 Sredstva za tekoče vdrševanje hiš	4.001.500,00	3.678.114,45	91,92	2.675.420,90	137,30	
- Sredstva za službe Staninvesta	2.932.500,00	4.403.316,85	150,16	2.251.623,10	195,56	predlagane kritje manj- kajših sred. iz IV benčnih sred.-deleža na skupnem del. bank - odbora za DP
- prispevek ZVEZI	100.000,00	151.015,00	107,87	70.522,50	214,14	predlagane kritje iz IV
- OB zaposlenih na SSS in sklad skupne porabe	665.000,00	500.544,10	75,27	485.624,90	103,07	
- materialni stroški poslovanja SSS						
a) neposredni materialni stroški	135.000,00	106.883,80	79,12	69.244,50	154,36	dr.mat.odpis inv.pis.mat. pašt.stor.,reprez.,vdrži., priprav.,šasep.fotok.
b) osteritve drugih	70.000,00	167.131,25	240,24	6.222,25	2.702,90	predlagane kritje iz plan. sredstev za dele odbora in iz sredstev deleg.sistem (izdajanje gradiv)
c) povračila stroškov zaposlenih na podlagi sindikalne liste	20.000,00	17.083,00	85,42	9.014,20	189,51	kilanskn, nočnine, dnevn.
d) amortizacija omevnih sred.	10.000,00	14.348,00	143,48	7.836,30	183,10	
- Stroški odbora	175.500,00	-	-	-	-	
- Prispevek za zaklenišča	444.500,00	408.274,20	91,85	295.113,65	135,34	
- zavarovalne premije	564.500,00	352.934,90	62,52	284.046,70	91,90	
- sred. za dejavnost social.skrb.	-	3.000,00	-	-	-	
- bančni stroš.poslovanja z odpravl. občin.skladom	250.000,00	879.444,50	351,78	-	-	celotni letni znesek za 79 in 78
- prispevek SSS Ljubljana	56.500,00	-	-	171.994,70	-	
- delegatski sistem	250.000,00	-	-	-	-	
- drugi stroš. (upravljanje JLA, SK itd.)	597.000,00	56.456,45	9,46	190.704,00	29,60	
- obresti na kredite	200.000,00	237.415,29	118,71	22.928,93	1.023,44	predlagane kritje iz IV
SKUPAJ:	34.449.000,00	22.066.958,30	64,12	14.804.138,90	109,23	

	1	2	3	4	5	6
IV. ODBOR ZA PREGLED						
Sredstva za izvedbo programa prenove	6.441.000,00	-	-	-	-	-
SKUPAJ:	6.441.000,00	-	-	-	-	-
SKUPAJ VSI ODHODKI	81.293.000,00	60.288.194,15	74,08	48.242.365,00	124,97	

Ljubljana, dne 25.7.1979

"STANINVEST" LJUBLJANA
TOZD TRS

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST
LJUBLJANA MOSTE-POLJE**

Pregled obračunane in plačane obveznosti za I. polletje 1979

Obveznosti in plačila za družbeni fond za:

	najemnina	prispevek El lokali	stanarina	stanarina NL	stanarine ŽG	prispevki EL
Stanje dolžnikov na dan 1. 1. 1979	32.171,50	173,30	3.964.065,53	25.225,80	-	1.075.888,45
obveznost za 1. 1. do 30. 6. 1979	380.535,90	3.079,50	19.817.247,20	21.933,70	1.131.341,90	-
skupna obveznost I. polletje	412.707,40	3.252,80	23.781.312,73	47.159,50	1.131.341,90	1.075.888,49
plačana obveznost I. polletje 1979	381.767,90	3.241,10	18.900.603,20	20.234,60	1.131.341,90	-
% uresničitve plačane realizacije na skupno obveznost	92,5 %	99,6 %	79,4 %	42,9 %	100 %	-
dolžniki na dan 30. 6. 1979	-	-	4.880.709,54	26.924,90	-	1.075.888,45
Porast dolžnikov na stanje 1. 1. 1979	-	-	123,1 %	106,7 %	-	100 %

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST
LJUBLJANA MOSTE-POLJE**

Pregled dotoka in odtoka investicijskega vzdrževanja za I. polletje 1979

I. DOTOK

1. Naporabljena sredstva 1. 1. 1979	
- investicijska vzdrževanja	628.513,00
- civilna zaščita	1.202.871,65
2. Redni priliv	
- stanarina	7.091.835,51
- najemnina	175.613,25
3. Redni priliv prispevka CZ	386.052,10
SKUPAJ:	9.484.885,51

II. ODTOK

1. Plačilo za redno investicijsko vzdrževanje po računih	4.437.852,85
--	--------------

III. RAZPOLOŽLJIVA SREDSTVA ZA:

- investicijsko vzdrževanje	3.458.108,91
- civilno zaščito	1.588.923,75

Ljubljana, dne 24. 7. 1979

Računovodja:
Stanka Garb

OSNUTEK

SKLEP

o združevanju in porabi sredstev amortizacije

ZBOR UPORABNIKOV SKUPŠČINE SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI OBČINE LJUBLJANA MOSTE POLJE

I.

Zbor uporabnikov pooblašča odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu in izvršilni odbor skupščine, da pozoveta organizacije združenega dela in delovne skupnosti v občini Ljubljana Moste Polje za usmeritev dosedaj zbrane amortizacije v pridobitev stanovanj v soseski Fužine, glede na interes vlagateljev pa tudi v druge stanovanjske soseske, ki se gradijo na območju ljubljanskih občin.

II.

Zbor uporabnikov pooblašča odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu in izvršilni odbor, da uporabita amortizacijo organizacij združenega dela in delovnih skupnosti, ki trenutno nimajo stanovanjskih potreb, za pridobitev stanovanj, namenjenih za potrebe družbenih dejavnosti v občini Ljubljana Moste Polje, še zlasti šolstva, otroškega varstva, zdravstva.

III.

Za osnutek prednostne liste stanovalcev, ki jim bo dodeljeno stanovanje s pomočjo sredstev iz druge točke tega sklepa, je pooblaščen odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu, prednostna lista pa bo potrjena na seji zbora uporabnikov skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste Polje.

IV.

Za pridobitev stanovanj iz druge točke tega sklepa se v letu 1979 uporabijo tudi prosta sredstva odpravljenega občinskega stanovanjskega sklada v skladu z dosedanjo usmeritvijo skupščine SSS Ljubljana Moste Polje, kakor tudi amortizacija stanovanjskega sklada, nad katerim ima razpolagalno pravico SSS Ljubljana Moste Polje.

V.

Zbor uporabnikov zavezuje delovno skupnost SSS Ljubljana Moste Polje in Staninvest za uspostavitve evidenc amortizacije, ki bo uporabljena za namene iz druge točke tega sklepa.

VI.

Imetniki stanovanjske pravice, ki bodo pridobili stanovanje s pomočjo sredstev amortizacije stanovanjskega sklada so zavezani prispevati lastno udeležbo v višini do 20 % v rednosti stanovanja v skladu s stališči o lastni udeležbi pri pridobitvi družbenega stanovanja.

VII.

Organizacije združenega dela in delovne skupnosti, ki bodo združile sredstva amortizacije za namene, opredeljene s tem sklepom, se odpovedujejo vračilu amortizacije.

Varianta:

Organizacijam združenega dela in delovnim skupnostim bo povrnjena amortizacija na naslednji način:

Opomba:

Kolikor se bo amortizacija vračala, je potrebno proučiti oblike vračanja in vire za vračilo, kar bi posredovali zboru uporabnikov.

Odbor za družbeno pomoč
SSS občine Ljubljana
Moste Polje

OBRAZLOŽITEV

Na podlagi ugotovitve, da se je v zadnjih petih letih nabralo okoli 18.000.000– din amortizacije vlagateljev, ki je neuporabljena in se njena stvarna vrednost vsako leto močno znižuje, je skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti in DPS v septembru lani sprejela stališče, da je potrebno ta sredstva racionalno porabiti za pridobitev stanovanj za potrebe družbenih dejavnosti, posebno osnovnega šolstva, otroškega varstva in zdravstva.

V tem smislu so odbori in skupščina že dvakrat ugotovili, da je potrebno najti primeren izhod za uresničitev osvojenega stališča.

Na osnovi takšnega sklepa bi imeli vlagatelji možnost, da na osnovi ponujenega programa izjavijo, da odstopijo sredstva nepovratno ali povratno in prispevajo k razrešitvi nekaterih najbolj perečih stanovanjskih vprašanj delavcev na omenjenih področjih sedaj, kot tistih, ki bodo prišli v novozgrajene šole in otroške vrte v letu 1980 in 1981.

Odbor za družbeno pomoč
SSS Ljubljana Moste Polje

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST LJUBLJANA Kersnikova 6/VI

PREDLOG I

MERILA

ZA VKLJUČEVANJE ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA, DELOVNIH SKUPNOSTI, DELAVCEV IN OBČANOV V STANOVANJSKO GRADITEV NA OBMOČJU OBČIN LJUBLJANE,

ki jih Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana na osnovi sklepa 4. redne seje skupščine stanovanjske skupno-

sti Ljubljana z dne 29. 6. 1979 daje v

30. dnevno razpravo

organizacijam združenega dela, delovnim skupnostim, delavcem in občanom v KS v Ljubljani.

Pripombe na merila sprejema glede na lokacijo OZD oz. KS samoupravna stanovanjska skupnost:

- občine Ljubljana Bežigrad, Ljubljana, Vojkova 63
- občine Ljubljana Center, Ljubljana, Gregorčičeva 7
- občine Ljubljana Moste-Polje, Ljubljana, Proletarska 1
- občine Ljubljana Šiška, Ljubljana, Gospodinjska 4
- občine Ljubljana Vič-Rudnik, Ljubljana, Trg MDB 14

Ljubljana, 29. 6. 1979

UVODNA OBRAZLOŽITEV

k PREDLOGU MERIL za prioritarno vključevanje OZD, delovnih skupnosti, delavcev in občanov v stanovanjsko graditev na območju občin Ljubljane

Na današnji seji skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana, pričenjamo javno razpravo o merilih za prioritarno vključevanje OZD, delovnih skupnosti, delavcev in občanov v stanovanjsko graditev na območju občin Ljubljane, kar predstavlja pomembno vsebinsko novost pri pridobivanju stanovanj, ki bo dala pričakovane rezultate le v primeru, kolikor bodo merila doživela podporo v združenem delu, ker so grajena tudi v smeri zagotavljanja večjega vpliva delovnih ljudi in občanov v vseh fazah graditve stanovanj.

Merila nastajajo iz potrebe, da presežemo tržne odnose v stanovanjskem gospodarstvu ob tem, da želimo ohraniti in razviti pozitivne izkušnje iz dosedanjega sistema financiranja stanovanjske graditve in pridobivanja stanovanj.

Poudarimo naj, da bodo merila doživela svojo potrditev v praksi le v primeru, kolikor bo načrtovanje stanovanjskih potreb ob zagotavljanju sredstev dejansko vsebina planov TOZD in KS preverjena v čim širši razpravi med delavci in občani.

Ob pričetku javne razprave želimo poudariti, da skušamo

z merili zadovoljiti v določeni meri specifične potrebe in interese delovnih ljudi in občanov Ljubljane, kakor tudi so očitni se z vsemi negativnostmi, ugotovljenimi ob dosedanjih oblikah pridobivanja stanovanj.

Vsebina meril je razdeljena na tri dele:

- prvi del opredeljuje delavce in občane, ki imajo prednost pri pridobivanju stanovanj,
- drugi del vsebuje zlasti tehnična navodila,
- tretji del pa je popolna informacija o možnostih pridobitve stanovanj, lokacijah in časovni opredelitvi rokov izgradnje.

MERILA

za vključevanje OZD, delovnih skupnosti, delavcev in občanov v stanovanjsko graditev na območju občin Ljubljane. Zaradi uveljavljanja družbeno-ekonomskega položaja delavcev na stanovanjskem področju in preseganja starih tržnih odnosov v stanovanjski graditvi moramo uveljaviti celovitost odločanja in vpliv delavca in občana v vseh fazah graditve stanovanj.

Pri tem izhajamo, da delavci v TOZD in delovnih skupnostih ugotavljajo potrebe po stanovanjih in sprejemajo programe razreševanja stanovanjskih potreb svojih delavcev in zagotavljajo izvajanje teh programov s svojimi plani v okviru svoje TOZD, kot tudi skupno v okviru samoupravnih stanovanjskih skupnosti občin in mesta.

Na osnovi planov so delovni ljudje in občani temeljni nosilci vseh odločitev o sredstvih za stanovanjsko graditev, njihovem združevanju ter uporabi.

Istočasno uveljavljamo načelo, da bo vsak po svojih zmogljivostih prispeval lastno soudeležbo, tako za pridobitev družbenega najemnega, kakor tudi zasebnega stanovanja.

Uveljavitev teh načel bomo dosegli z neposrednim vključevanjem združenega dela, delavcev in občanov v gradnjo stanovanj na posameznih lokacijah. Samoupravne oblike organiziranosti bodo omogočile uveljavljanje neposrednih interesov v sklopu gradnje celotne soseske.

Da bi uveljavili nove družbeno-ekonomske odnose pri graditvi stanovanj, samoupravne stanovanjske skupnosti občin Ljubljane in mesta,

OBJAVLJAMO MERILA

o samoupravnem vključevanju OZD, delovnih skupnosti, delavcev in občanov v stanovanjsko graditev na območju ljubljanskih občin

I.

Stanovanja se na območju občin Ljubljana gradijo za delovne ljudi in občane, ki združujejo delo ali so združevali delo in sredstva na območju ljubljanskih občin po samoupravnem sporazumu in pristopajo s svojimi potrebami in sredstvi v usmerjeno stanovanjsko graditev. Plan stanovanjske graditve mora izhajati iz plana stanovanjskih potreb združenega dela, krajevnih skupnosti, te potrebe pa izhajajo iz tekočih in razvojnih potreb. (Razvoj združenega dela, mora biti vsklajen s planom razvoja občin in mesta).

Pregled vseh stanovanjskih potreb mora izhajati iz združenega dela, krajevnih skupnosti, ne glede na to, ali gre za pridobitev družbeno najemnega stanovanja ali zasebnega stanovanja.

Za vključitev v izgradnjo stanovanj mora združeno delo na osnovi svojih planov zagotoviti finančna sredstva za izgradnjo stanovanj. Viri so sredstva združenega dela, lastna udeležba delavcev za družbeno najemna stanovanja, za zasebna stanovanja lastna privarčevana sredstva in sredstva združenega dela.

Prednost vključevanja v organizirano izgradnjo stanovanj imajo delavci v združenem delu in občani:

- ki v svojih razvojnih programih rešujejo stanovanjske probleme delavcev, ki še nimajo stanovanja;
- ki rešujejo podnajemniška razmerja, stanovalcev v barakah in stanovanjih VI. in VII. kategorije;
- mlade družine;
- ki v okviru razvojnih programov TOZD zagotavljajo stanovanja za nova delovna mesta;
- ki rešujejo utesnjenost svojega dosedanjega stanovanja na osnovi minimalnega standarda;
- delavci, ki so zaposleni na začasnem delu v tujini in se vračajo in bodo na območju občin Ljubljane združevali svoje delo;
- občani, ki potrebujejo stanovanja zaradi posebnih utemeljenih potreb po programu in planu KS.

Prednostna merila ne izključujejo druga drugo, obravnavajo se kot celota.

V plan stanovanjske graditve se vključujejo tudi potrebe družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu za izvedbo natečajev, JLA, nadomestna stanovanja za razna rušenja, rekonstrukcije in podobno.

Za realizacijo nalog morajo stanovanjske skupnosti občin in mesta ustanoviti enoten informativni center z nalogo tehnične izvedbe urešnjevanja organizirane izgradnje na posameznih lokacijah.

Vsi zainteresirani, ki so prijavili svoje potrebe za nakup stanovanja v DO Staninvest, TOZD Inženiring, ali na drugih prodajnih mestih, naj se v svoji OZD po enotnih načelih vključijo v organizirano stanovanjsko izgradnjo, na osnovi teh meril.

Vključitev mora združeno delo oz. KS opredeliti terminsko in lokacijsko ter predložiti možnost financiranja izgradnje v stanovanjski soseski.

Lokacijska prednost se zagotavlja glede na bližino delovnega mesta.

OZD in delovne skupnosti naj podaljšajo interne razpise, pri tem pa se ravnajo po kriterijih, ki bodo po razpravi sprejeti, v teku razprave pa že prilagodijo svoje pravilnike.

Istočasno z objavo meril se objavljajo tudi možnosti za samoupravno povezovanje na še razpoložljivih lokacijah v obdobju do leta 1982:

Pregled prostih stanovanj po letih dograditve v posameznih soseskah ljubljanskih občin:

Zap. št.	Občina	Soseska	Število prostih stanov.	Od tega dograjeno		
				1980	1981	1982
1.	Bežigrad	BS-7/VI Ruski car	90	90	—	—
2.	Bežigrad	MS-12/2 N. Jarše	570	570	—	—
3.	Bežigrad	BS-3 Stožice	408	—	408	—
4.	Bežigrad	BS-111/1, 2 Črnuče	508	—	138	370
5.	Center	CS-1 Vodmat	42	42	—	—
6.	Center	CS-6 Poljane	150	—	150	—
7.	Moste	MS-4/5 Fužine	1641	628	595	418
8.	Moste	MS-12/2 N. Jarše	252	—	126	126
9.	Šiška	ŠS-4/1 S. Cerkev	120	—	120	—
10.	Šiška	ŠS-8/1 Dravlje	88	—	88	—
11.	Šiška	ŠS-8/2 Dravlje	714	—	564	150
12.	Vič	SV-3 Žičnica	252	—	168	84
13.	Vič	VS-1 Trnovo	313	—	—	313
Skupaj			5148	1330	2357	1461

Skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana bo po uskladitvi pripomb sprejela in objavila merila v javnih glasilih.

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST LJUBLJANA

PREDLOG I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem samoupravnim sporazumom se podpisnika dogovorita o temeljih in načinu trajnega sodelovanja med Samoupravno stanovanjsko skupnostjo občine Ljubljana Moste Polje (v nadaljnjem besedilu: stanovanjska skupnost) in DO Staninvest, TOZD „GIVO“ (v nadaljnjem besedilu: Staninvest) na področju investicijskega vzdrževanja, prenove stanovanj, stanovanjskih zgradb in poslovnih prostorov v družbeni lasti na območju občine Ljubljana Moste Polje ter na področju tekočega vzdrževanja, če ga hišni sveti ne bi sami izvajali.

Podpisnika se tudi dogovorita, da bosta sodelovala pri reševanju nalog tehnološkega razvoja, na področju sistemskih raziskav in kadrovskega usposabljanja na specializiranem področju tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove hiš.

2. člen

Ta samoupravni sporazum ureja zlasti:

- Obseg strokovnih del in nalog, ki jih Staninvest opravlja za stanovanjsko skupnost
- Način izvajanja teh nalog
- Osnove in merila za formiranje cen storitev, ki jih za stanovanjsko skupnost opravlja Staninvest
- Odgovornost stanovanjske skupnosti
- Odgovornost Staninvesta
- Način programiranja skupnega razvoja in
- Prehodne in končne določbe

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST LJUBLJANA MOSTE POLJE

in

STANINVEST LJUBLJANA TOZD Gradnja in vzdrževanje objektov, Ljubljana, Zaloška 69 (v nadaljnjem besedilu: podpisnika) skleneta v skladu z vsebino 586. člena Zakona o združenem delu ter na podlagi določil Samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Moste Polje

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

o dolgoročnem opravljanju storitev pri vzdrževanju in prenovi stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov na območju občine Ljubljana Moste-Polje

II. OBSEG STROKOVNIH DEL IN NALOG, KI JIH STANINVEST OPRAVLJA ZA STANOVANJSKO SKUPNOST

3. člen

V skladu s smernicami za uresničevanje samoupravnih družbeno-ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu ter v skladu z obstoječo zakonodajo na področju stanovanjskega gospodarstva in vsebino resolucije o politiki izvajanja družbenega plana SRS se podpisnika tega sporazuma dogovorita, da bo Staninvest trajno in kvalitetno izvrševal strokovna izvedbena dela na področju tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove stanovanj, stanovanjskih zgradb in poslovnih prostorov v družbeni lasti.

Skupaj s stanovanjsko skupnostjo bo Staninvest pospeševal razvoj in povezovanje manjkajočih obrtnih storitev ter posredoval manjkajoče obrtne kooperantske storitve na področju malega gospodarstva.

O obsegu kooperantskih del se podpisnika dogovorita in komisijsko z razpisom oddata preostala dela vsako leto, vendar bo Staninvest opravil najmanj 70 % del sam. Pribitek za delo kooperantov si Givo lahko zaračunava največ v višini 5 %.

Stanovanjska skupnost si pridržuje pravico, da lahko poišče posamezno vrsto del pri izvedbi racionalnejše rešitve. Poleg neposredni nalog iz prvega odstavka bo Staninvest opravljal v najkrajšem možnem času dela, katerega zaradi njihove narave ni možno vnaprej predvideti (intervencije) tako, da bi preprečil večjo škodo in organiziral odpravo okvar.

III. NAČIN IZVAJANJA NALOG

4. člen

Podpisnika bosta skupno dolgoročno planirala:

1. Obseg in strukturo vseh del na investicijskem vzdrževanju ter prenovi
2. Tehnološki razvoj, kadrovske politike in raziskave na specializirano področje, definirano v tem sporazumu.

Staninvest bo v okviru dolgoročnih planov in smernic stanovanjske skupnosti izdelal predloge letnih planov kapacitet za izvajanje investicijskega vzdrževanja in prenove, opremljene z vsemi zahtevanimi tehničnimi in finančnimi pokazatelji, ki so bistveni za proces samoupravnega pravnega odločanja uporabnika v postopku sprejemanja planov.

5. člen

Neposredne naloge na tekočem in investicijskem vzdrževanju ter prenovi bosta podpisnika izvajala skladno z veljavnimi predpisi, tehničnimi normativi, standardi in uzancami, veljavnimi na področju gradbeništva in spremljajočih dejavnosti, ter skladno s širše verificiranimi izsledki tekočih znanstveno-tehničnih dognanj v dejavnosti, ki jo obravnava ta sporazum ter letno pogodbo s katero se natančneje dogovorita o količini, rokih, ceni, odgovornostih in sankcijah.

IV. OSNOVE IN MERILA ZA FORMIRANJE CENE STORITEV, KI JIH OPRAVLJA STANINVEST TOZD „GIVO“ ZA STANOVANJSKO SKUPNOST

6. člen

Cene za izvedbo nalog iz 1. odstavka 3. člena na področju tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove se formirajo skladno z vsebino družbenega dogovora o racionalizaciji v stanovanjskem gospodarstvu, veljavno zakonsko regulativo, samoupravni sporazumi v gradbeništvo in spremljajočih dejavnosti ter z načeli tega sporazuma.

Na osnovi cen, formiranih po načelih 1. odstavka tega člena in overjenih od organa pristojnega za družbeno kontrolo cen, bosta podpisnika na začetku vsakega leta sporazumno formirala cenik za izvedbo cen vseh del na investicijskem vzdrževanju in prenovi.

Pri dogovarjanju cenika bosta podpisnika upoštevala zahtevnost, obseg in strukturo del ter gibanje cen na tržišču.

V. ODGOVORNOST STANOVANJSKE SKUPNOSTI

7. člen

Stanovanjska skupnost je odgovorna, da pravočasno posreduje izhodišča osnove in smernice, da Sektor TRS lahko organizira tak

način zbiranja podatkov, da bo Staninvestu možno pravočasno izdelati letne plane za izvedbo investicijskega vzdrževanja ter prenove.

VI. ODGOVORNOST STANINVESTA

8. člen

Staninvest TOZD „GIVO“ je odgovoren, da pogodbeno prevzete naloge izvede kvalitetno in strokovno, skladno s tehničnimi normativi, standardi in uzancami ter skladno z določili pogodbe.

V slučaju, da Staninvest prevzetih del ne opravlja po obsegu in kvaliteti in v dogovorjenih rokih, ki stanovanjska skupnost pridržuje pravico, da ukrepa v smislu določil Zakona o obligacijskih razmerjih (oddaja del drugemu izvajalcu in podobno).

VII. NAČIN KOORDINACIJE DEL

9. člen

Koordinacija del se izvaja med stanovanjsko skupnostjo in Staninvestom po pooblaščenih predstavnikih in skladno s prejetimi plani.

VIII. VELJAVNOST SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA

10. člen

Udeleženca se sporazumeta, da velja ta sporazum za nedoločen čas, uporablja pa se od dneva podpisa dalje, upošteva je zatečeno stanje.

Ta sporazum se lahko vsled spremenjenih okoliščin sporazumno razdre.

Za spremenjene okoliščine po tem sporazumu je šteti spremembe zakonskih predpisov, družbenih dogovorov ter samoupravnih sporazumov.

11. člen

Udeleženci se sporazumejo, da se glede odpovedi sporazuma, odstopa od sporazuma, preizkusa sporazuma, spremembe sporazuma ter drugih obveznosti in pravic udeležencev, smiselno uporablja jo določila Zakona o združenem delu.

IX. POSEBNE DOLOČBE

12. člen

Z namenom, da se dosežejo cilji v prehodu na uveljavljanje družbeno ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu hitreje in kvalitetneje in na usklajen način, se podpisniki sporazumejo, da bo Staninvest TOZD Gradnja in vzdrževanje objektov pripravil ob koncu leta 1979 konkreten program razvoja kompleksnega poslovanja, ki je načrtan po vsebini v členu 3. tega sporazuma.

Program mora upoštevati potrebe srednjeročnega planskega obdobja 1981 - 1985.

Podpisnika se dogovorita, da bosta v slučaju reorganizacije stanovanjskega gospodarstva sporazum dopolnila oziroma vskladila s takratnimi razmerami.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

Ta sporazum je sklenjen, ko ga po ustreznem postopku sprejme stanovanjska skupnost in ko se zanj izjasnijo (osebno izjasnilo) delavci Staninvest TOZD „GIVO“.

Sprejem tega sporazuma verificirajo po pooblastilu samoupravega organa odločanja:

Za zbor delavcev TOZD
l Gradnja in vzdrževanje objektov

Ljubljana, Zaloška 69

Sprejeto dne

Predsednik zbora delavcev:

Za zbor uporabnikov in
izvajalcev

Samoupravna stanovanjska
skupnost:

Sprejeto dne

Predsednik skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti
občine Ljubljana Moste Polje:
URBIČ ANTON

POGODBA

sklenjena na podlagi Samoupravnega sporazuma o dolgoročnem opravljanju storitev pri vzdrževanju in prenovi stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov na območju občine Ljubljana Moste-Polje

IZVAJALCEM: Staninvest TOZD Gradnja in vzdrževanje objektov, Ljubljana, Zaloška 69

ki ga zastopa:

in **INVESTITORJEM:** Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste Polje, Proletarska 1

ki ga zastopa:

PREDMET POGODBE:

1. člen

S to pogodbo investitor oddaja, izvajalec pa prevzema v izvajanje dela investicijskega vzdrževanja in prenove stanovanj, stanovanjskih zgradb in poslovnih prostorov v družbeni lasti po programu investitorja za leto 1980. Seznam objektov po vrstah in obsegu del s terminskim planom je podan kot priloga in se šteje za sestavni del te pogodbe.

Potrebno investicijsko tehnično dokumentacijo preskrbi služba investitorja Staninvest TOZD TRS pred pričetkom posameznih del.

CENA

2. člen

Dogovorjena cena za dela iz 1. člena te pogodbe, ki je izračunana na podlagi cenika izvajalca z dne in osvojena s strani investitorja znaša:

..... in temelji na določilih 6. člena Samoupravnega sporazuma.

Končna vrednost del se bo ugotovila po dejansko izvršenih količinah in dogovorjenih cenah. Cena za dela, ki jih izvajajo kooperanti, vključno z manipulativnimi stroški, ne more biti višja kot je dogovorjena z izvajalcem. Manipulativni strošek za kooperantska dela v dejavnosti, ki ni v sestavi GIVO se priznava v višini 5 % od vrednosti opravljenih del. Prometni davek v ceni ni upoštevan.

SPREMEMBA CENE:

3. člen

a) Izredni dogodki

Ne glede na 2. člen te pogodbe lahko investitor oz. izvajalec zahteva spremembo dogovorjenih cen, vendar le ob izrednih dogodkih, ki jih ob sklenitvi pogodbe ni bilo mogoče predvideti, pa se je zaradi njih izvedba del, ki so predmet te pogodbe podražila.

Izredni dogodki so:

- naravni dogodki, kot je poplava, potres ipd.
- ukrepi, predpisani od pristojnih organov, ki neposredno vplivajo na dogovorjeno ceno za delo iz te pogodbe.
- sprememba razmer za izvajanje del v tleh ali v vodi, ki jih po običajnih metodah pri izdelavi tehnične dokumentacije ni bilo pričakovati.

b) Podražitev materialov, storitev in delovne sile

Izvajalec zaračunava investitorju tudi vse redne podražitve:

- osnovnih, pomožnih in pogodnskih materialov
- strojnih storitev
- prevozov
- delovne sile

ki nastopajo v času od pričetka del do preteka pogodbenega roka za izvedbo del.

Razlika v pogodbeni ceni, ki izhaja iz spremembe cene materialov, strojnih storitev, prevozov in delovne sile je izračunana po „Metodologiji za obračun razlik v ceni gradbenih storitev“, ki jo je sestavil Biro gradbeništva Slovenije v Ljubljani in je sestavni del te pogodbe.

Razlika v ceni, ki izhaja iz spremembe cen obrtniških in instalacijskih del se obračunava po Metodologiji za obračun razlik v ceni obrtniških in instalacijskih storitev.

Spremembe cen dogovorjenih del in materialov, ki jih ni mogoče ugotoviti po „Metodologiji Biroja za gradbeništvo SRS“ se ugotavlja po razlikah v računih, ki jih izstavljajo posamezni proizvajalci materialov, in prevzemniki del. Osnova za tak obračun je seznam cen osnovnega, pomožnega in pogonskega materiala, strojnih storitev, prevozov in delovne sile. Seznam cen je sestavni del te pogodbe.

Investitor ali izvajalec ne more zahtevati spremembe dogovorjene cene zaradi izrednih dogodkov, ki nastanejo po preteku v pogodbi določenega roka iz terminskega plana za izvedbo del, razen če je podaljšanje roka izpolnitve pogodbene obveznosti odgovorna druga pogodbeni stranka ali, če se pogodbeni rok podaljša v skladu z 9. členom te pogodbe.

OBVEZNOSTI INVESTITORJA:

4. člen

Investitor mora pred pričetkom del izročiti izvajalcu preko strokovnih služb Staninvesta TOZD tehnično računovodskih storitev ustrezno investicijsko tehnično dokumentacijo.

OBVEZNOSTI IZVAJALCA:

5. člen

Izvajalec je dolžan po tej pogodbi izvesti dela:
- strokovno in solidno v skladu s projektom za izvedbo
- po veljavnih tehničnih predpisih, normativih in standardih.
Izvajalec mora investitorja sproti opozarjati, če opazi pomanjkljivosti v tehnični dokumentaciji in od njega zahtevati potrebna pojasnila.

Investitor oziroma njegova strokovna služba mora nakazane pomanjkljivosti takoj odpraviti oz. dati ustrezna pismena pojasnila.

JAMSTVO IZVAJALCA:

6. člen

Izvajalec jamči, da bo s to pogodbo prevzeta dela izvršil v obsegu in rokih določenih v 1. členu pogodbe.

Izvajalec odgovarja za kakovost izvršenih del najmanj dve leti od dneva prevzema izvršenih del in je dolžan v tem času popraviti vse nedostatke, ki bi se pojavili med navedenim garancijskim rokom in izvirajo iz kvalitete dela. Za dela, katera oddaja naročnik neposredno in za dela, katere izvršujejo zunanji izvajalci odgovarja izvajalec v okviru jamstev teh izvajalcev in dobaviteljev, skladno z zakonom o obligacijah.

Izvajalec in investitor dogovorita 5-letni garancijski rok za krovška, kleparska in izolacijska dela ravnih streh.

Izvajalec ne odgovarja za pomanjkljivosti pri izvajanju del, ki bi bila posledica nepravilno ali nestrokovno danih navodil s strani zastopnika naročnika del, pač pa je dolžan opozoriti naročnika na eventualne posledice.

Poleg nalog definiranih v členu te pogodbe bo izvajalec v najkrajšem možnem času izvršil tudi dela, katerih zaradi njihove narave ni možno vnaprej predvideti tako, da bo preprečil večjo škodo in tudi organiziral odpravo napak.

7. člen

Izvajalec prične z deli po obojestranskem podpisu te pogodbe in ko investitor izpolni vse obveznosti iz 4. člena te pogodbe.

8. člen

Izvajalec se obvezuje, da bo pogodbeni dela opravil skladno s terminskim planom.

Izvajalec ima pravico do ustrezne spremembe terminskega plana v primeru nepravočasnega plačila začasnih situacij ali, če investicijsko tehnična dokumentacija ni pravočasno zagotovljena.

9. člen

Sprememba terminskega plana je možna tudi v primeru, če ga izvajalec vsled višje sile ali nenormalnih vremenskih razmer ne bi mogel izpolniti, ne glede na to ali dela ustavi oz. ali jih ne ustavi. Sem spada tudi pomanjkanje ustreznih materialov na trgu, o čemer mora izvajalec pismeno obvestiti investitorja.

10. člen

Izvajalec mora pismeno obvestiti investitorja o vzrokih, ki so

vplivali na spremembo terminskega plana čim za to izve, istočasno mora zahtevati tudi ustrezno spremembo.

Obe pogodbeni stranki bosta skupno pismeno ugotovili vzroke in spremembo terminskega plana.

DODATNA DELA IN VEČ DELA:

11. člen

Izvajalec je dolžan, da na zahtevo investitorja opravi razen pogodbenih del tudi dodatna in več dela.

Za dodatno delo še štejejo tista dela, katerih izvedbo pogodbeni stranki nista predvideli, investitor pa v teku gradnje zahteva njihovo izvedbo ali se med gradnjo izkaže, da so za uporabnost neobhodno potrebna.

Za več dela se štejejo:

— tista dela, ki po svoji vrsti sicer spadajo med pogodbeno dogovorjena dela, vendar po svojem obsegu do 20 % presegajo obseg del, predvidenem v tehnični dokumentaciji.

Vsa dodatna dela, za katere ni cen v ceniku, ki je sestavni del te pogodbe, se obračunavajo po predloženih analizah izvajalca, ki jih potrди nadzorni organ investitorja pred pričetkom teh del.

Osnove za takšen obračun so:

- dnevne cene materialov, ter prevoznih tarif
- brutto osebni dohodki izvajalca
NK, PK, KV, in VKV din/uro
- 5 % pribitek na dela subizvajalcev.
- 20 % pribitek na režijska dela, 50 % pribitek na naročeno delo v podaljšanem delovnem času, 12,5 % pribitek na nočno delo, 10 % pribitek na vsa količinsko manjša dela ali dela adaptacijskega značaja ter po G. N. na posebne pogoje dela.

12. člen

Obe pogodbeni stranki se bosta pred pričetkom izvajanja dodatnih ali več del pismeno sporazumeli o obsegu del, cenah in rokih dovršitve, ki predstavlja dodatek k tej pogodbi, kakor tudi to, ali ta dela vplivajo na spremembo terminskega plana in v kakšnem obsegu.

OBRAČUN IN IZPLAČILO IZVRŠENIH DEL:

13. člen

Investitor bo v 8 dneh po podpisu pogodbe nakazal na žiro račun izvajalca avans v višini % od pogodbene vrednosti t.j. din (z besedo) s katerim izvajalec pokriva nabavo reprodukcijskega materiala.

14. člen

Obračun izvršenih pogodbenih del se izvrši na podlagi enotnih cen iz potrjenega predračuna oziroma cenika in dejansko izvršenih količin.

15. člen

Obračun za dodatna in več dela se izvrši na podlagi dogovorjenih cen iz 11. in 12. člena te pogodbe.

16. člen

Osnova za izplačilo izvršenih del sočasne situacije, ki jih izvajalec izstavlja investitorju v začetku vsakega meseca za dela ki so bila izvršena v preteklem mesecu. Začasna situacija zapade v plačilo v roku 15 dni po izstavitvi. Plačilo je opraviti na žiro račun izvajalca št. 50100 – 601 – 13112 pri SDK Ljubljana.

Izvajalec pošilja investitorjučasne situacije priroročeno po pošti.

17. člen

Če se investitor z začasno situacijo ne strinja, ima njegov nadzorni organ pravico v 8 dneh po prejemu časne situacije dati o tem pismene pripombe in v istem roku posredovati svoje pripombe z gradbenim dnevnikom izvajalcu. Če nadzorni organ na začasno situacijo ne stavi pripomb v roku tega člena in jih v istem roku ne sporoči izvajalcu, se šteje, da na situacijo nima pripomb in situacija zapade v celoti v plačilo.

Če nadzorni organ zavrne začasno situacijo le delno, nesporni del situacije zapade v plačilo po določilih 16. člena te pogodbe. Investitor plačila nespornega dela situacije ni upravičen zadrževati.

18. člen

Končna obračunska situacija je plačljiva v 15. dneh po opravljenem prevzemu in dokončnem obračunu opravljenih del.

Prevzem in dokončen obračun opravljenih del mora biti izveden v roku 15 dni po dovršitvi posameznih del iz te pogodbe.

19. člen

V primeru nepravočasnega plačila začasnih situacij, kakor tudi končne obračunske situacije je investitor dolžan plačati 12 % zamudne obresti.

20. člen

Pooblaščen zastopnik izvajalca in odgovorni vodja pogodbenih del je Vodja del je: Pooblaščen zastopnik investitorja in nadzorni organ pa je:

21. člen

Investitor pooblašča nadzorni organ, da v njegovem imenu polnomočno:

- odloča o izvedbi potrebnih dodatnih del, katerih zahtevana izvedba se ne ujema z opisom v sprejeti ponudbi izvajalca
- odloča o izvedbi več del
- podpisuje knjigo obračunskih izmer in dnevnik o izvajanju del
- potrjuje analize cen za dodatna in več dela
- pregleduje in potrjuje situacije
- opravlja vse ostale naloge v imenu in za račun investitorja

POGODBENA KAZEN IN PREMIJE:

22. člen

Če izvajalec po svoji krivdi ne dokonča prevzetih del v pogodbenem ali sporazumno podaljšanem roku, plača investitorju pogodbeno kazen, ki znaša 2 % za vsak koledarski dan zamude.

Pogodbena kazen ne more znašati več kot 5 % predračunske vrednosti del na predmetnem objektu.

KONČNE DOLOČBE:

23. člen

Izvajalec je dolžan po dovršitvi del obvestiti o tem investitorja in od njega zahtevati, da vloži zahtevo za tehnični pregled ali da investitor pravočasno izvrši prevzem izvrše nih del.

24. člen

Pogodbeni stranki se dogovorita, da bosta eventualne nesporazume iz naslova te pogodbe reševali potom medsebojnega dogovora. V primeru, da na ta način nesporazuma ne bi mogli rešiti, je za nastali spor pristojno stvamo pristojno sodišče v Ljubljani.

28. člen

Ta pogodba je sestavljena v enakih izvodih, od katerih prejme investitor izvodov izvajalec pa izvodov.

29. člen

Ljubljana, dne

INVESTITOR:

IZVAJALEC
STANINVEST TOZD „GIVO“:

OBRAZLOŽITEV

k predlogu samoupravnega sporazuma o dolgoročnem opravljanju storitev pri vzdrževanju in prenovi stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov na območju občine Ljubljana Moste Polje

in

k predlogu pogodbe sklenjene na podlagi samoupravnega sporazuma o dolgoročnem opravljanju storitev pri vzdrževanju in prenovi stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov na območju občine Ljubljana Moste Polje

Osnutek samoupravnega sporazuma je bil objavljen v delegatski tribuni št. 11 dne 14. decembra 1978. Skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti pa je na svojem zasedanju 26. 12. 1978 posebej naročila izvršilnim organom skupnosti in izvajalcu, da prilagodita samoupravni sporazum in letno pogodbo dolgoročnemu sodelovanju na trajnejših osnovah za celoten program vzdrževanja in prenove s stanovanjskim skladom.

Na osnovi teh navodil stanovanjske skupščine in kasnejših razprav sta se izvršna organa obeh udeležencev tega predloga

samoupravnega sporazuma in pogodbe dogovorila za vsebino sodelovanja:

- da bosta dolgoročno na osnovi potreb stanovalcev in najemnikov poslovnih lokalov planirala s Staninvestom vzdrževanja tega fonda;
- da bo Staninvest TOZD GIVO opravil večina del (70 %) istega programa vzdrževanja vsako leto ob skupaj dogovorjenih cenah upoštevajoč celoten obseg, stopnjo zahtevnosti, roke in kvaliteto del, kakor tudi stalno skrb tako za vzdrževanje kot za razvoj dejavnosti teh storitev;
- preostali del iz programa vzdrževanja (30 %) bosta udeleženca skupaj določila in razpisala vsako leto, pri tem pa bosta skupaj tudi dogovarjala in vodila politiko razvoja manjkajočih obrtnih zmogljivosti;
- oba udeleženca tega samoupravnega sporazuma in pogodbe se hkrati dogovorita o izvedbi del, ki jih v naprej ni možno

predvideti (intervencijah), katera bo izvajalec v najkrajših možnih rokih izvedel tako, da bo preprečil nastanek večje škode in organizirala odpravo okvar;

- oba udeleženca se s tem samoupravnim sporazumom in letno pogodbo zavezujejo za medsebojne obveznosti in odgovornosti (priprava in izvedba programa vzdrževanja);
- v kolikor izvajalec ne bi po obsegu, rokih ter kvaliteti opravljal nalog po tem samoupravnem sporazumu in pogodbi, lahko stanovanjska skupnost odda dela drugemu izvajalcu.

Pogodba upošteva predvsem zatečeno stanje. Na osnovi tega samoupravnega sporazuma pa bosta oba udeleženca sklenila pogodbo za leto 1980 in se na ta način v celoti prilagodila vsebini tega predloženega samoupravnega sporazuma.

Izvršilni odbor je na svoji seji dne 30. 7. 1979 predlagal skupščini in samoupravnim organom izvajalca oba akta v sprejem v smislu njenih navodil dne 26. 12. 1978.

OSNUTEK

Na podlagi 8. člena zakona o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS št. 5/72, 8/74, 15/76 in 13/77), 5., 10. in 15. člena zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Uradni list SRS št. 8/74, 1/75 - prečiščeno besedilo 8/78) ter 10., 14., 25. in 33. člena samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana (Uradni list SRS št. 8/78) je skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana na..... seji zбора uporabnikov dne..... 1979 sprejela

PRAVILNIK

o pogojih in merilih za dodeljevanje najemnih stanovanj

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se opredeljujejo pogoji in merila za dodeljevanje najemnih stanovanj, ki se zagotavljajo iz sredstev družbene pomoči in drugih sredstev oz. stanovanj, nad katerimi imajo razpolagalno pravico SSS občin in mesta Ljubljane, in so namenjena upravičencem do družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu na območju ljubljanskih občin.

Ta pravilnik določa tudi vire financiranja za gradnjo oziroma nakup najemnih stanovanj, kategorije upravičencev in pogojev, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci, postopek za pridobitev stanovanjske pravice v najemnih stanovanjih, zgrajenih s sredstvi družbene pomoči, merila za sestavo prednostne liste in pristojnost odborov za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu ter drugih organov SSS občin in mesta Ljubljane pri pripravi prednostne liste.

II. VIRI FINANCIRANJA

2. člen

Viri financiranja za gradnjo oziroma nakup najemnih stanovanj so:

- samoupravno dogovorjen prispevek za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu na osnovi samoupravnega sporazuma o razporejanju, združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev, družbeno pomoč, rekonstrukcijo in prenovo stanovanj na območju ljubljanskih občin (Uradni list SRS št. 5/78), a za zavezance, ki tega sporazuma niso podpisali na podlagi odloka Skupščine mesta Ljubljane o določitvi najnižjega odstotka sredstev za stanovanjsko graditev, družbeno pomoč, rekonstrukcijo in revitalizacijo stanovanj na območju ljubljanskih občin (Uradni list SRS št. 5/78),
- sredstva, ki jih za izgradnjo najemnih stanovanj vložijo organizacije združenega dela in skupnost pokojninskega in invalidskega zavarovanja,
- sredstva, ki jih kot svojo soudeležbo pri reševanju stanovanjskega vprašanja vplačajo nekatere kategorije prosilcev,

- namenska posojila in vračila,
- sredstva amortizacije iz stanarin stanovanj, zgrajenih s sredstvi solidarnostnega stanovanjskega sklada za območje ljubljanskih občin in samoupravne stanovanjske skupnosti ter sredstva amortizacije stanovanj, zgrajenih s sredstvi za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV na območju ljubljanskih občin in
- druga sredstva.

Skuščina samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana določi višino sredstev, namenjenih za gradnjo najemnih stanovanj, z letnim finančnim načrtom po predhodnem soglasju skupščin samoupravnih stanovanjskih skupnosti vseh ljubljanskih občin.

III. UPRAVIČENCI ZA DODELITEV STANOVANJ

3. člen

Upravičenci za dodelitev stanovanj so:

- družine in občani z najnižjimi dohodki,
- udeleženci NOV,
- mlade družine,
- upokojenci občani, v to kategorijo so vključeni tudi delovni invalidi I. kategorije, 100 % vojaški mirovni invalidi s pravico do dodatka za pomoč in postrežbo ter upravičenci do stalne družbene pomoči.

4. člen

Upravičenci lahko zaprosijo za stanovanje, če izpolnjujejo naslednje pogoje:

- da prosilec za stanovanje oziroma kdo od članov njegovega družinskega gospodinjstva ni imetnik stanovanjske pravice za primerno stanovanje ali lastnik primerne vseljivega stanovanja na območju ljubljanskih občin,
- da ima prosilec za stanovanje stalno bivališče na območju ljubljanskih občin,
- da prosilec oziroma njegova družina doslej še ni imela ustrezno rešenega stanovanjskega vprašanja,
- da prosilec za stanovanje oziroma kdo od članov njegovega družinskega gospodinjstva ni lastnik počitniške hiše,
- da prosilec s svojo družino živi v neustreznem stanovanju najmanj eno leto pred natečajem,
- da prosilec ali za delo sposoben član ožje družine ni neupravičeno zaposlen,
- da prosilec pri svojih bližnjih sorodnikih (zakonec, starši oz. otroci), ki so lastniki večstanovanjske hiše, več stanovanj ali stanovanj, ki presegajo stanovanjske normative na območju ljubljanskih občin, ne more rešiti svojega stanovanjskega vprašanja.

Prednost pri dodelitvi stanovanja imajo prosilci, ki imajo najnižji dohodek, večje število otrok in/ki so dalj časa v neustreznem stanovanju in dalj časa zaposleni na območju ljubljanskih občin.

5. člen

Družine in občani z nižjimi dohodki lahko zaprosijo za stanovanje, če poleg pogojev iz 4. člena izpolnjujejo še naslednje pogoje:

- da skupni dohodek prosilca in članov njegovega gospodinjstva ne presega na člana gospodinjstva mesečno 40 % poprečnega čistega osebnega dohodka (ČOD) na zaposlenega v SR Sloveniji v preteklem letu.

6. člen

Mlade družine lahko zaprosijo za stanovanje, če izpolnjujejo poleg pogojev iz 4. člena še naslednje:

- da namensko varčuje na nakup stanovanja vsaj 6 mesecev pred razpisom natečaja,
- da bo njihovo stanovanjsko varčevanje trajalo najmanj 3 leta, kar bo razvidno iz varčevalne pogodbe, oziroma toliko časa, dokler ne sklene pogodbe za nakup stanovanja in doseže zahtevano višino lastne udeležbe,
- da bo varčeval toliko časa, dokler ne bo privarčevan znesek, ki bo odgovarjal višini obvezne soudeležbe, ki jo bodo uvedle vse stanovanjske skupnosti občine Ljubljane s posebnim pravilnikom oziroma samoupravnim sporazumom o merilih za višino lastne udeležbe za pridobitev pravice do kreditov, razpisanih z natečajem iz združenih stanovanjskih sredstev združenega dela Ljubljane,
- da organizacija združenega dela, v kateri je eden od zakoncev zaposlen (ali obe organizaciji združenega dela, v katerih sta zakonca zaposlena), predloži stanovanjski skupnosti Ljubljana svojo menico, ki se mora glasiti na vrednost standardnega stanovanja na dan izstavitve menice, ki po pravilniku stanovanjske skupnosti Ljubljana pripada mladi družini in ki dospeva v roku 6 let po dodelitvi stanovanja,
- da skupni dohodek mlade družine na člana družine ne presega 80 % poprečnega čistega osebnega dohodka na zaposlenega v SR Sloveniji v preteklem letu.

7. člen

Za mlado družino se v smislu določil tega pravilnika štejeta zakonca:

- če od sklenitve zakonske zveze pa do vložitve prošnje za stanovanje ni preteklo 6 let,
- če nobeden od zakoncev ni starejši od 30 let.

8. člen

Upokojeni občani lahko zaprosijo za stanovanje, če izpolnjujejo poleg pogojev iz 4. člena še naslednje pogoje:

- da skupni dohodek njegove družine na člana družine ne presega 60 % povprečnega čistega osebnega dohodka na zaposlenega v SR Sloveniji v preteklem letu; kolikor pa je prosilec sam, t. j. brez družine, pa njegov skupni dohodek ne sme presegati 80 % poprečnega čistega osebnega dohodka na zaposlenega v SR Sloveniji v preteklem letu.

9. člen

Udeleženci NOV lahko pridobijo stanovanjsko pravico za stanovanje, zgrajeno s sredstvi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu, kolikor izpolnjuje pogoje za pridobitev stanovanjske pravice, ki jih vsebuje „Odlok o načinu upravljanja s sredstvi družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu za udeležence NOV in načinu reševanja stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV“ (Ur. list SRS št. 25/75), ki ga je sprejela Skupščina mesta Ljubljane in kolikor so uvrščeni na listo upravičencev udeležencev NOV za pridobitev stanovanjske pravice.

IV. POSTOPEK ZA PRIDOBITEV STANOVANJSKE PRAVICE V NAJEMNEM STANOVANJU

10. člen

Samoupravne stanovanjske skupnosti občin Ljubljane obvestijo upravičence za pridobitev stanovanj, zgrajenih s sredstvi družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu, z natečajem, ki ga objavijo v dnevnem časopisju. Besedilo natečaja, ki ga objavi po pooblastilih izvršilnih odborov samoupravnih stanovanjskih skupnosti občin izvršilni odbor stanovanjske skupnosti Ljubljana, mora seznaniti prosilce:

- s pogoji, ki jih morajo izpolnjevati posamezne kategorije upravičencev za pridobitev stanovanjske pravice,
- z osnovnimi podatki, ki jih posamezni upravičenci navesti v vlogi,
- z zadnjim dnem za zbiranje vlog, ki se določi 30 dni po objavi natečaja,
- s potrdili, ki jih morajo upravičenci priložiti vlogi,
- z merili za sestavo prednostne liste in
- z orientacijskim skupnim številom stanovanj, ki bodo zgrajena za prosilce, ki bodo uvrščeni na enotno ljubljansko prednostno listo in orientacijski rok, do katerega bo ta lista javno objavljena.

11. člen

Upravičenec, ki želi pridobiti stanovanje, vloži v roku, ki je objavljen v natečaju, utemeljeno prošnjo, opremljeno s potrdili, na odbor za družbeno pomoč samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana. Navedbe v vlogi mora potrditi organizacija združenega dela oziroma druge organizacije ali skupnosti, ki morajo predhodno ugotoviti upravičenost delavca ali občana za vložitev prošnje za pridobitev stanovanja (4. do 9. člen pravilnika).

Udeleženci NOV pa vložijo prošnjo za pridobitev stanovanja na Komisijo za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV odbora za družbeno pomoč samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana.

12. člen

Odbor za družbeno pomoč samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana preveri utemeljenost vlog, opremljenost z obveznimi potrdili in zahteva njihovo dopolnitev ter jih tako kompletirane sproti odstopa občinskim odborom za družbeno pomoč. Odbor za družbeno pomoč pristojne samoupravne stanovanjske skupnosti občine (v nadaljnjem besedilu: odbor) lahko začne z ocenjevanjem stanovanjskih razmer posameznega prosilca, ko imenuje komisije, ki si ogledajo stanovanja in ocenijo stanovanjske razmere vsakega upravičenega prosilca že pred potekom natečaja, ko od strokovne službe samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana prejme večje število kompletiranih vlog za vsako krajevno skupnost svoje občine.

13. člen

Komisije odbora za ogled stanovanjskih razmer so 3-članske in jih sestavljajo:

- po 1 član — delegat v skupščini stanovanjske skupnosti tiste občine, na območju katere se ogled vrši — predvsem delegat v odboru za družbeno pomoč ali izvršilnemu odboru,
- po 1 član — predstavnik krajevne skupnosti, na območju katere se vrši ogled stanovanjskih razmer ali socialni delavec krajevne skupnosti ali organizacije združenega dela,
- po 1 član — delegat v skupščini skupnosti socialnega varstva tiste občine, na območju katere se ogled vrši.
Varianta: (za tretjega člana komisije):
- po 1 član, ki ga predlaga odbor za družbeno pomoč samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana.

14. člen

Po opravljenem komisijskem ogledu stanovanjskih in drugih razmer upravičenih prosilcev, odbor prouči vloge vseh prosilcev in mnenja organizacije združenega dela in drugih organizacij k posameznim vlogam in tudi že opravljene komisijske zapisnike s točkovanjem stanovanjskih in drugih razmer prosilcev.

Odbor zavrne vse vloge, ki niso opremljene z ustreznimi potrdili, kakor tudi vloge, ki so glede na določila natečaja pomanjkljive, kljub temu, da so bili prosilci po natečajnem roku, vendar pred objavo občinskih prednostnih list, pisмено povabljeni, da jih ustrezno dopolnijo, da tega niso storili, kakor tudi vloge, ki so dospele po natečajnem roku.

Odbor pri tem delu sodeluje z občinsko skupnostjo socialnega varstva, organizacijami združenega dela in drugimi organizacijami in skupnostmi ter občinskim centrom za socialno delo.

15. člen

Odbor najkasneje v roku 6 dni po končanem natečaju sestavi osnutek prednostne liste za pridobitev družbenega najemnega stanovanja in ga posreduje v obravnavo izvršilnemu odboru stanovanjske skupnosti občine.

16. člen

Na sejo izvršilnega odbora samoupravne stanovanjske skupnosti občine, na kateri se obravnava osnutek prednostne liste iz 16. člena, so vabljeni vsi člani odbora za družbeno pomoč in člani izvršilnega odbora občinske skupnosti socialnega varstva, kakor tudi predsedniki ostalih odborov samoupravne stanovanjske skupnosti občine.

17. člen

Izvršilni odbori samoupravnih stanovanjskih skupnosti vseh ljubljanskih občin skupaj objavijo v dnevnem časopisju osnutke vseh občinskih prednostnih list najkasneje v roku 75 dni (varianta: 60 dni) po končanem natečaju. Pri tem tudi objavijo, da se bo v javni razpravi, ki ne more biti daljša od 30 dni po objavi te liste, sprejemalo pripombe in predloge k osnutku liste.

18. člen

Izvršilni odbor posreduje predlog prednostne liste, dopolnjen na podlagi tistih pripomb in predlogov iz javne razprave, za katere se je ugotovilo, da so upravičeni, v obravnavo zboru uporabnikov samoupravne stanovanjske skupnosti občine. Po tem, ko so zbori uporabnikov skupščin samoupravnih stanovanjskih skupnosti dali svoje soglasje k predlogom prednostnih list svojih občin, se liste posredujejo samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana, zaradi sestave enotne ljubljanske prednostne liste (v nadaljnjem besedilu: enotna lista) in sicer najkasneje v roku 45 dni po končani javni razpravi o objavljenih osnutkih občinskih prednostnih list skupaj z občinskimi predlogom razdelitve razpoložljivih stanovanj za posamezne kategorije upravičenih prosilcev.

19. člen

Izvršilni odbor seznanja zbor uporabnikov skupščine stanovanjske skupnosti občine tudi z listo prosilcev, katerih prošnje je odbor zavrnil kot neupravičene.

20. člen

Odbor za družbeno pomoč samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana sestavi na podlagi prednostnih list posameznih ljubljanskih občin predlog enotne ljubljanske prednostne liste. Predlog enotne liste obsega razdelitev stanovanj med posamezne kategorije ter število stanovanj po posameznih kategorijah prosilcev.

21. člen

Samoupravne stanovanjske skupnosti občin Ljubljane obravnavajo in potrjujejo enotno listo na seji zbora uporabnikov samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljane, najkasneje v 30 dneh po sprejemu občinskih prednostnih list.

Zbor uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana na podlagi predlogov zbora uporabnikov skupščin samoupravnih stanovanjskih skupnosti ljubljanskih občin ob sprejemu enotne liste določi število stanovanj, ki bo po potrjeni prednostni listi dodeljeno posamezni kategoriji upravičencev.

22. člen

Zbor uporabnikov samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana lahko pred dokončno potrditvijo enotne liste na podlagi dokumentiranega predloga samoupravne stanovanjske skupnosti občine posameznega prosilca ali skupino prosilcev izloči ali pa na prednostno listo vključi posameznega prosilca ali skupino prosilcev.

23. člen

Po potrditvi enotne liste na zboru uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana se lista javno objavi in sicer najkasneje v roku 30 dni po sprejemu. Objavi se samo tisto število upravičencev, ki jim bo na podlagi sklepa zbora uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana dodeljeno stanovanje.

24. člen

Dodelitvene odločbe za stanovanja izdaja na podlagi enotne liste samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana.

V. NORMATIVI STANOVANJ IN OPREDELITEV POJMA ČLANA GOSPODINJSTVA

25. člen

Občani in družine z nižjimi dohodki, udeleženci NOV, delovni invalidi I. kategorije in 100 % vojaški mirovni invalidi s pravico do dodatka za pomoč in postrežbo, lahko glede na število članov gospodinjstva pridobijo pri samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana stanovanje po naslednjem normativu:

— za eno osebo do	28 m ²
— za dve osebi do	42 m ²
— za tri osebe do	57 m ²
— za štiri osebe do	66 m ²

in 10 m² na vsakega nadaljnega člana gospodinjstva.

Za člana gospodinjstva se v smislu določil tega pravilnika štejejo imetnik stanovanjske pravice in člani njegovega družinskega gospodinjstva, ki skupaj z njim stalno stanujejo oziroma stanujejo ločeno, ker prosilec nima na območju ljubljanskih občin stanovanjskega prostora za njih. To so: zakonec, otroci, pastorki ali posvojenci, starši obeh zakoncev ter osebe, ki jih je imetnik stanovanjske pravice dolžan vzdrževati po zakonu in stanujejo z njim.

Za člana družinskega gospodinjstva se šteje tudi oseba, ki stalno živi z imetnikom stanovanjske pravice v tesni ekonomski skupnosti nepretrgoma pet let pred natečajem. Pristojni občinski center za socialno delo preverja podatke o članih družinskega gospodinjstva, ki živijo v tesni ekonomski skupnosti z imetnikom stanovanjske pravice.

Stanovanja, ki se dodeljujejo upravičencem na podlagi potrjene enotne liste, so:

- stanovanjske enote, pridobljene z združenimi sredstvi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu vseh samoupravnih stanovanjskih skupnosti občin Ljubljane,
- stanovanjske enote, nad katerimi imajo razpolagalno pravico posamezne samoupravne stanovanjske skupnosti občin Ljubljane, ter
- stanovanjske enote, nad katerimi pridobi razpolagalno pravico samoupravna stanovanjska skupnost občine.

26. člen

Gledč na število članov gospodinjstva lahko mlade družine, upokojenci, občani in upravičenci do stalne družbene pomoči pridobijo naslednje stanovanjske enote:

- garsonjero ali
- enosobno stanovanje.

27. člen

Če samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana ne more zagotoviti stanovanj po normativu iz 25. in 26. člena, lahko od teh normativov odstopi, zbor uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana pa javno objavi vzroke za odstop od normativov.

VI. ZAMENJAVA STANOVANJA

28. člen

Stanovanja, zgrajena z združenimi sredstvi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu samoupravnih stanovanjskih skupnosti ljubljanskih občin, se lahko zamenjajo na podlagi določil pravilnika o zamenjavi stanovanj samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana.

29. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana lahko na podlagi sklepa samoupravne stanovanjske skupnosti občine dodeli posameznim upravičencem starejše stanovanje, nad katerim ima razpolagalno pravico samoupravna stanovanjska skupnost občine.

VII. MERILA ZA SESTAVO PREDNOSTNE LISTE

30. člen

Občinska prednostna lista za pridobitev stanovanj je sestavljena po posameznih kategorijah upravičencev, ki so navedeni v 3. členu tega pravilnika.

31. člen

Odbor za družbeno pomoč upošteva pri proučitvi posameznega prosilca in vključitvi vloge na prednostno listo naslednja merila:

- oceno stanovanjskih pogojev, v katerih živi prosilec in člani njegovega gospodinjstva,
- podatke o času neprekinjene zaposlitve in še posebej na območju ljubljanskih občin,
- socialno ekonomski položaj prosilca,
- socialno ekonomski položaj njegovega družinskega gospodinjstva,
- druga merila, ki so dokumentirana in so jih izdali: organizacija združenega dela, krajevne skupnosti, skupščine občine, občinski center za socialno delo, sindikalne organizacije, strokovne institucije s področja zdravstva in socialnega varstva.

Odbor za družbeno pomoč ocenjuje posamezna merila, navedena v prvem odstavku tega člena z naslednjim številom točk:

I. Stanovanjski pogoji:

1. Stanovanjski status:	točk
a) podnajemniki tudi bivanje v samskih domovih)	70
b) sostanovalci (tudi bivanje pri starših)	50
c) imetniki stanovanjske pravice na neprimernem stanovanju	50
d) stanuje v provizoriju, baraki ali stanovanju VI. ali VII. kategorije	150

Točkuje se samo eden od navedenih stanovanjskih statusov v

primerih od „a“, „b“ ali „c“.

2. Stanovanjska površina, ki odpade na enega člana gospodinjstva:
- do 4 m² na osebo 70
 - od 4 – 6 m² na osebo 60
 - od 6 – 8 m² na osebo 50
 - od 8 – 10 m² na osebo 40
 - od 10 – 12 m² na osebo 30
 - od 12 – 14 m² na osebo 20
 - od 14 – 16 m² na osebo 10
 - od 16 – 18 m² na osebo 5
3. Stanovanje brez posameznih delov, njihova souporaba ter bivanje v neprimernih stanovanjih:
- a) stanovanje brez kuhinje 20
 - b) souporaba kuhinje 10
 - c) souporaba spalnice 10
 - č) souporaba WC (se točkuje samo v primerih, ko uporabniki niso družinski člani) 5
 - d) souporaba WC (v primerih, ko je WC v hiši, vendar izven stanovanjske enote) 10
 - e) souporaba WC v primerih, ko je WC izven stavbe 15
 - f) stanovanje brez kopalnice 10
 - g) souporaba kopalnice (se točkuje samo v primerih, ko uporabniki niso družinski člani) 5
 - h) v zgradbi ni vodovoda 15
 - i) v stanovanju ni vodovoda 10
 - j) bivanje v neprimernih prostorih:
 - vlažno-mračno kletno ali podstrešno stanovanje 120
 - vlažno stanovanje 100
 - kletno ali podstrešno stanovanje 80
 - k) utesnjenost v primernem stanovanju (2 družini v istem stanovanju) 20 (3 družine v istem stanovanju) 40
- Uporaba točkovanja pod 3/k izključuje uporabo točkovanja pod 3/j.

II. Delovna doba:

- a) za vsako leto delovnega razmerja izven Ljubljane 5
- b) za vsako leto nad 5 let neprekinjega delovnega razmerja v Ljubljani po Seštevek pod II/„a“ in „b“ se točkuje največ do 200 točk. 15

III. Socialno ekonomski položaj prosilca:

- a) zdravstveno stanje prosilca:
 - duševno oboleli 60
 - težja invalidnost 60
 - ostala trajna obolenja 20
- b) samohranilka (samohranilec) 30
Status samohranilke-ca se opredeljuje po „Pravilniku o pogojih za pridobitev pravice do denarnih pomoči“ – Zvezne skupnosti otroškega varstva SRS. (Ur. list SRS št. 1/79).

IV. Doba bivanja v Ljubljani:

- a) za vsako leto bivanja nad 5 – 15 let 10

V. Socialno ekonomski položaj družine prosilca:

- a) zdravstveno stanje ostalih odraslih članov družine:
 - (se točkuje kot pod 6/a)
- b) zdravstveno stanje otrok:
 - na vsakega obolelega otroka:
 - duševno ali telesno prizadeti otroci (se točkuje le za bolezni, navedene v 11. členu pravilnika o pogojih za pridobitev pravice do denarnih pomoči – Zveze skupnosti otroškega varstva SRS (Ur. list SRS št. 1/79). 40
 - trajne ali ponavljajoče bolezni dihal 40
 - ostala trajna in ponavljajoča obolenja 20
- c) ločeno življenje staršev in otrok:
 - upošteva se le v primerih, ko center za socialno delo občine potrdi, da bodo starši po preselitvi vzeli otroke v domačo vzgojo in oskrbo 30

- d) višina celotnega dohodka družine na člana družine:
 - če je znašal mesečni poprečni celotni dohodek na člana družinskega gospodinjstva v primerjavi s poprečnim mesečnim čistim osebnim dohodkom v SRS v koledarskem letu pred letom natečaja, se vlogo prosilca točkuje:
 - nad 35 – 40 % 30
 - nad 30 – 35 % 40
 - manj kot 30 % 50
 - V celotni dohodek družine se ne šteje: osebni dohodek preko polnega delovnega časa po 78. in 79. členu zakona o delovnih razmerjih, dodatek za nočno delo, povečanje osebnega dohodka, obračunanega za delo na dan državnega praznika, nagrada ob delovnem jubileju, odpravnina ob odhodu v pokoj, štipendija, vaješka nagrada, otroški dodatek in posebni otroški dodatek.
- e) posebno težki socialni pogoji družine, ki niso zajeti v tem točkovalniku, in to na poseben predlog občinskega centra za socialno delo, se točkuje 10 – 30

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

32. člen

Najemna stanovanja, ki se dodeljujejo upravičencem na podlagi določil tega pravilnika, se smejo tudi po izpraznitvi dodeliti v uporabo samo družinam in občanom, navedenim v 3. členu.

33. člen

Stanovanja, dodeljena na podlagi določil tega pravilnika, sme upravljati le nosilec stanovanjske pravice s člani gospodinjstva in ga ne sme zamenjati oziroma kako drugače razpolagati z njim brez poprejšnjega soglasja odbora za družbeno pomoč samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana, niti ga ne sme oddajati v podnajem, kar velja tudi za posamezne dele stanovanja.

34. člen

Za primerno stanovanje se po tem pravilniku šteje skupina prostorov, namenjenih za stanovanja, ki so praviloma gradbena celota in imajo skupen vhod.

Za ugotovitev primernosti stanovanja se uporabljajo določila odloka o določitvi meril stanovanjskega standarda na območju ljubljanskih občin (Ur. list SRS št. 33 in 34/73).

Če je primernost stanovanja dvomljiva, sklepa o tem za stanovanjske zadeve pristojni upravni organ skupščine občine.

35. člen

Merila za sestavo prednostne liste iz 31. člena tega pravilnika ne veljajo za posebno težke zdravstvene in socialne primere (družine, ki imajo enega ali več članov s težko ali neozdravljivo boleznijo ali nekatere kategorije invalidov I. kategorije). Taki primeri se obravnavajo na podlagi utemeljenega predloga občinskega centra za socialno delo in se rešujejo po predhodnem soglasju vseh odborov za družbeno pomoč občin po postopku, ki je predviden v V. poglavju tega pravilnika.

36. člen

Upravičenci, ki niso bili vključeni na potrjeno prednostno listo samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana z dne 29. marca 1978, bodo enakopravno vključeni med upravičene prosilce za natečaj samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana v letu 1979 s tem, da se ponovno ocenijo merila iz 31. člena tega pravilnika, kolikor se odzovejo na natečaj.

37. člen

Pogoj, ki ga morajo izpolnjevati mlade družine po določilu druge alineje 6. člena tega pravilnika ne velja, dokler ne bo sprejet pravilnik oziroma samoupravni sporazum iz tretje alineje 6. člena, pogoj iz četrte alineje pa bo veljal do tedaj, dokler vsa stanovanjska sredstva ne bodo združena v okviru samoupravne stanovanjske skupnosti občine. Po združitvi stanovanjskih sredstev bo ta sredstva zagotavljala samoupravna stanovanjska skupnost občine prosilca.

Ta pravilnik začne veljati, ko ga v enakem besedilu sprejmejo vsi zbori uporabnikov skupščin samoupravnih stanovanjskih skupnosti občin Ljubljane in ga potrdi zbor uporabnikov samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana. Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati pravilnik o pogojih in merilih za dodeljevanje najemnih stanovanj (Ur. list SRS št. 11/77).

Pravilnik se objavi v Uradnem listu SR Slovenije.

Predsednik skupščine
samoupravne stanovanjske
skupnosti Ljubljana

OBRAZLOŽITEV

Dve leti je minulo od kar so delegati vseh skupščin samoupravnih stanovanjskih skupnosti ljubljanskih občin na 9. rednem zasedanju 18. aprila 1977 sprejeli na skupščini samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana „Pravilnik o pogojih in merilih za dodeljevanje stanovanj“. Pravilnik je bil objavljen v Uradnem listu SR Slovenije št. 11/77.

Na podlagi določil tega pravilnika je izveden III. natečaj za pridobitev stanovanj. Rezultati tega natečaja t. j. nepričakovano veliko število upravičencev (petkrat več kot pa je bilo na razpolago stanovanj, ki so bila predvidena, da bodo lahko kupljena iz razpoložljivih združenih sredstev družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu vseh ljubljanskih občin) številne kritične pripombe na določbe omenjenega pravilnika in zlasti nova stališča o upravičencih do družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu, sprejete v kongresnih in drugih dokumentih družbeno političnih organizacij v lanskem letu, so narekovali, da se čimprej pristopi k izdelavi novega pravilnika za dodeljevanje solidarnostnih stanovanj, vse s ciljem, da se njegove določbe upoštevajo pri IV. natečaju, ki naj bi bil izveden koncem leta 1979.

Odbor za družbeno pomoč se je za izdelavo novega pravilnika odločil ne glede na to, da bodo predvidoma do konca letošnjega leta spremenjeni in dopolnjeni vsi republiški zakoni s stanovanjskega področja med njimi tudi zakon o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu, zakon o programiranju in financiranju stanovanjske graditve in zakon o samoupravni stanovanjski skupnosti, ki so vsi, zlasti pa omenjeni, osnova za izdelavo naših pravilnikov.

Ce bi prešteli še nekaj mesecev potrebnih za izdelavo in sprejem novega pravilnika, bi bilo težko, da se le-ta (na podlagi sprememb in dopolnjenih poprej omenjenih zakonov) sprejme pred koncem I. polletja 1980.

V ugotovitvah in stališčih 4. seje je v drugem odstavku 2. točke predvideno glede solidarnostnega reševanja stanovanjskih razmer naslednje:

„Tudi v prihodnje je treba na temelju socialistične solidarnosti zagotoviti možnosti za reševanje stanovanjskih razmer pridobitno nesposobnih ljudi, invalidov, borcev, starejših občanov in družin z nizkimi dohodki, ki sami ne morejo prispevati lastnega deleža in ki ne morejo rešiti stanovanjskega vprašanja v TOZD-u. Za razreševanje teh vprašanj je nujno zagotoviti trajen vir sredstev, kar je potrebno določiti z zakonom in odloki. Delavci v TOZD-u pa opredelijo na podlagi kriterijev, ki jih sprejmeta občinska skupnost socialnega varstva in zbor združenega dela, obseg gradnje solidarnostnih stanovanj ter višino sredstev, ki jih morajo združiti v ta namen.“

Glede na to, da se v republiki v treh mesecih po 8. seji Predsedstva ni dosti storilo niti na tem (solidarnost) niti na drugih področjih stanovanjskega gospodarstva, je Predsedstvo CK ZKS po 18. seji povdarilo: da se morajo komunisti povsod, zlasti pa v stanovanjskih in komunalnih skupnostih ter v občinskih skupščinah, takoj lotiti uresničevanja sprejetih usmeritev in reševanja problemov, ki so že dolgo prisotni in na katere neprestano opozarja ne samo ZK, ampak vsi delovni ljudje ter občani. Razen tega je na tej seji Predsedstvo ugotovilo, da sprejete sklepe (8. seje) prepočasno in necelovito uresničujemo na vseh ravneh — od TOZD-ov do republike in da neupravičeno čakajo na sistemske rešitve, ki naj bi jih sprejeli republiški organi.

Iz tega izhaja, da je usmeritev, da se izdelava nov pravilnik, ne čakajoč na republiške zakone in da naj bi to bil prispevek za podobno usmeritev tudi za podobno reševanje ostalih področij stanovanjskega gospodarstva v Ljubljani, popolnoma pravilen. Lahko povemo, da je taka usmeritev v delu odbora za družbeno pomoč samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljane sprejeta že pred 8. sejo Predsedstva CK ZKS in sicer novembra 1978, ko je bila

sprejeta naloga, da se pripravijo za potrebno omenjenega odbora: analiza združevanja in uporabe sredstev družbene pomoči na območju ljubljanskih občin in predlog izhodišč za nova merila za dodeljevanje stanovanj zgrajenih s sredstvi družbene pomoči na območju ljubljanskih občin. Obe gradivi sta bili pripravljene v toku september — december 1978 in obravnavani na 3. seji odbora za družbeno pomoč samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana dne 26. 2. 1979. Glede na to, da je odbor ugodno ocenil obe gradivi, sta le-ti služili kot osnova za izdelavo osnutka proučenih okoli 70 raznih dokumentov (zakonov, resolucij, samoupravnih sporazumov, družbenih dogovorov, analiz, informacij, da statističnih podatkov in člankov niti ne omenjamo). Okoli 40 od omenjenih virov pa je direktno uporabljeno pri izdelavi obeh omenjenih gradiv in večina tudi za ta pravilnik s katerimi je spremenjeno več kot 1/3 najpomembnejših določil dosedanjega pravilnika. V prilogi 1. k omenjeni analizi in predlogu izhodišč, so navedena nekatera stališča glede družbene pomoči v družbeno-političnih dokumentih, ki so upoštevana v največji možni meri tudi v osnutku tega pravilnika (Resolucija XI. Kongresa ZKJ — tč. 28, Resolucija VIII. kongresa ZKS — 25. in 26. poglavje, Resolucija IX. kongresa Zveze sindikatov Slovenije — 6. poglavje in dr.).

S tem pa določbe osnutka pravilnika niso povsem usklajene z določbami zakona o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Ur. list SRS št. 5/72, 8/74, 15/76 in 13/77) v še večji meri pa odstopajo od določil veljavnega odloka, ki ga je sprejela skupščina mesta Ljubljane o delni nadomestitvi stanarine in drugi družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu na območju ljubljanskih občin (Ur. list SRS št. 25/75 in 8/78), zlasti v členih, ki se nanašajo na pogoje, ki jih morajo izpolnjevati posamezne kategorije upravičenih prosilcev za stanovanja zgrajena s sredstvi družbene pomoči (še posebej višina limita dohodka na člana gospodinjstva oziroma uvedba limita za nekatere kategorije za katere v odloku Skupščine mesta Ljubljane sploh ni predviden.) Zato bo treba takoj pripraviti predlog, da se nekateri členi tega odloka ukinejo.

Obrazložitev k posameznim členom:

K preambuli:

Upoštevane so nekatere spremembe in dopolnitve predpisov z navedbo uradnega lista SR Slovenije, kjer so objavljeni in namesto samoupravnega sporazuma o združevanju sredstev za družbeno pomoč, so navedeni odgovarjajoči členi samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljane. Glede na to, da je po zakonu o samoupravni stanovanjski skupnosti pristojen za sprejem tega pravilnika in da samostojno sklepa o njegovem sprejemu zbor uporabnikov, je to tako tudi navedeno.

K 1. členu:

Glede na to, da gre v številnih primerih še vedno za nakup stanovanj iz sredstev za družbeno pomoč in so le deloma sredstva usmerjena v financiranje usmerjene gradnje, je to popravljeno glede na prejšnji pravilnik. Vsebina pravilnika je opredeljena tako kot so razporejena posamezna pomembnejša poglavja, kar pri prejšnjem ni bilo dosledno izvedeno.

K 2. členu:

Da se ne bi ponavljale kategorije, se sklicujemo v 1. odstavku na 1. člen. V 1. alineji je naveden naziv samoupravnega sporazuma in odlok Skupščine mesta Ljubljane, kar pa bo pri vsaki spremembi le-teh upoštevati in eventualno spremeniti to določbo.

- črtana je prejšnja II. alineja (namensko sredstvo DSS) ker teh sredstev dejansko ni,
- uveden je nov vir (III. alineja) — kar je v skladu z družbeno-političnimi stališči o obvezni soudležbi (nanaša se le na mlade družine),
- pri V. alineji je bolj podrobno naveden vir amortizacije — dodatna so tudi sredstva amortizacije stanovanj, zgrajenih s sredstvi za reševanje stanovanjskega vprašanja udeležencev NOV.

V zadnjem odstavku je namesto potrjenega finančnega načrta dodano po predhodnem soglasju samoupravne stanovanjske skupnosti ljubljanskih občin.

K 3. členu:

Sprememba le v tem, da v kategorijo upokojenih občanov spadajo še nekatere druge kategorije (delovni invalidi I. kategorije, 100 % vojaški mirovni invalidi in dr.), kar je vnešeno zato, da bi bilo povsem jasno, da so v kategorijo upokojenih občanov vključene tudi vse omenjene kategorije t. j., da se za te kategorije sestavlja posebna enotna prednostna lista skupaj in ne za vsako posebej.

K 4. členu:

Iz prejšnjih 4., 5. in 7. člena so v tem členu zbrani vsi splošni pogoji, ki so veljali tudi prej in ki naj bi veljali za vse kategorije upravičenih proslincev. V dosedaj veljavnem pravilniku so se ti splošni pogoji po nepotrebnem ponavljali, nekateri pa bili celo pomotoma izpušteni.

K 5. členu:

Obrazložitev k temu členu se delno nanaša tudi na zadnje alinea 6. člena in I. alineo 8. člena t.j. na višino dohodka na družinskega člana, ki ga praviloma ne sme presežati.

Zaostritev cenusa dohodka oz. uvedba cenusa za tiste kategorije, za katere doslej ni bilo uvedeno je potrebna:

1. Zaradi tega, ker se je po uvedbi dosedaj veljavnega pravilnika znižala stopnja tistega dela stanovanjskega prispevka, ki je namenjen na območju ljubljanskih občin za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu od 1,8 % bruto osebnega dohodka v letu 1976, na 1,696 % bruto osebnega dohodka v letu 1977 in na 0,960 % bruto osebnega dohodka v 1978 in 1979 t.j. stopnja prispevka se je za družbeno pomoč znižala skoraj za polovico, ker so se sredstva 6 % stanovanjskega prispevka iz bruto osebnega dohodka naknadno začela usmerjati še za izgradnjo dijaških in študentskih domov, za izgradnjo komunalnih naprav in za potrebe prenove v Ljubljani.
2. Delež sredstev namenjenih za izgradnjo solidarnostnih stanovanj v Ljubljani se je v okviru vseh sredstev družbene pomoči znižal od skoraj 85 % v letu 1974 na vsega 61,5 % v letu 1978! Razlogi za takšno znižanje deleža skupnih sredstev družbene pomoči je v tem, da se že tako skoraj prepopolnjena sredstva delijo naprej za:
 - financiranje raziskovalne dejavnosti (1 % vseh sredstev družbene pomoči)
 - za financiranje odprave barakarskih naselij in stanovanj VI. in VII. kategorije v Ljubljani
 - za sofinanciranje enotnega programa gradnje domov za starejše občane v Ljubljani (II. samoprispevek)
 - za reševanje stanovanjskih potreb kadrov na manj razvitih območjih.
3. Sredstva namenjena za izgradnjo solidarnostnih stanovanj so se od leta 1973 povečala do leta 1978 za 83 indeksnih točk, poprečna pogodbeno prodajna cena 1 m² stanovanjske površine pa za 109 indeksnih točk. Tudi indeks poprečnih OD je bil v letu 1978 v primerjavi z letom 1973 v Ljubljani 268, t.j. poprečni OD so narasli trikrat hitreje kot pa sredstva za izgradnjo solidarnostnih stanovanj.
4. V prihodnje se bodo v skladu s predvideno politiko postopnega uvajanja ekonomskih stanarin sredstva za izgradnjo solidarnostnih stanovanj še bolj znižala, saj bo potrebno za subvencioniranje stanarin nameniti znatno večja sredstva kot pa je bilo doslej. Isto velja tudi za sredstva za premiranje namenskega stanovanjskega varčevanja.
5. Glede na to, da predstavlja za leto 1978 predloženi limit po 5. členu 40 % (kar je 40 % od 5.903,00 din = 2.361,00 din) približno enak znesek, kot je predviden za pravico do uveljavljanja otroškega dodatka t.j. 2200 – 2600 din (Ur. list SRS št. 1/79) bi bilo ustrezno, da se tudi ta pogoj upošteva pri proslilih iz vrst družin z nizkimi dohodki.
6. Večina novozaposlenih delavcev, ki imajo družine in bodo prosila za solidarnostna stanovanja prejema relativno nizki OD in s tem limitom ne bodo izločeni, kolikor izpolnjujejo tudi druge pogoje. Z uvedbo tega limita pa računamo, da bi od upravičencev po III. natečaju odpadlo 30 – 40 % tedanjih upravičenih proslincev iz vrst delavcev z nizkimi dohodki. Upoštevati moramo tudi dejstvo, da je večina Samoupravnih stanovanjskih skupnosti občin v naši republiki tak limit že upoštevala v svojih pravilnikih. Glede uvedbe limita za mlade družine (80 %) kar se predlaga v 6. členu pa je potrebno tak limit vgraditi le zaradi tega, da bi se izločile kategorije proslincev, ki imajo relativno visoke dohodke na družinskega člana in ki bi s pospešenim varčevanjem brez predhodnega 6 letnega obdobja za bivanjem v solidarnostnem stanovanju, lahko rešili svoj stanovanjski problem. Cenimo, da bi tako izpadla dobra tretjina dosedanjih proslincev. Za upokojujence občane je tudi predložen limit (60 % za družine, 80 % za samce). Glede na to, da se rešujejo njihovi stanovanjski problemi tudi s sofinanciranjem izgradnje domov za ostarele občane in da sredstva sama (ki so kot je že povedano relativno nižja) predstavljajo že oster limit, menimo, da kljub temu, da bo s tem izločeno okoli 1/3 dosedanjih upravičencev, to ne bo prizadelo tistih, ki so najpotrebnejši novih oz. boljših stanovanj.

K 6. členu:

Poleg že omenjenega limita je v tem členu več novih pogojev, ki naj bi jih izpolnjevale mlade družine o katerih bi bilo potrebno še razpravljati. Menimo, da je njihova uvedba potrebna, glede na dosedanje izkušnje (da so nekatere mlade družine začele varčevati tik pred natečajem in takoj ko so bile uvrščene na enotno listo prekinile z varčevanjem, da so varčevale na tako male zneske, da ne bi mogle izpolniti svoje predvidene soudeležbe, da OZD neresno jemljejo svoje garancije, da bodo rešile stanovanjske vprašanje pri njih zaposlenih proslincev iz vrst mladih družin po preteku 6 let). Menimo, da so zato predloženi pogoji potrebni.

K IV. poglavju (člena 10–24):

V tem poglavju je novo predvsem to, da se je celoten postopek za sprejem enotne (mestne) prednostne liste poskušal uokviriti v roke v katerih naj bi bil opravljen posamezen del postopka.

Znano je, da je celoten postopek od III. natečaja do sprejema oz. objave prednostne liste trajal 10 in pol mesecev. Po predloženih rokih celoten postopek sedaj ne bi smel trajati več kot 6 in pol do 7 mesecev.

K V. poglavju:

Ni bistvenih sprememb glede na prejšnje določbe razen tega, da je v tretjem odstavku 25. člena opredeljen rok 5 let za vsako obliko „tesne ekonomske skupnosti“.

V 26. členu ni več opredeljen normativ za stanovanjske enote za mlade družine in upokojujence, ampakso te enote le navedene – brez normativa.

V VI. poglavju: ni sprememb,

K VII. poglavju: Merila za sestavo prednostne liste

K 30. členu: je v primerjavi le znatno skrajšano besedilo prejšnjega (27.) člena pravilnika.

K 31. členu: V njem so v uvodu najprej naštet štiri merila, ki so v nadaljevanju podrobneje razdeljena in točkovana.

K I. merilu: stanovanjski pogoji

1. V stanovanjski status je iz prejšnjega točkovanja „bivanje v neprimernih prostorih“ vključen primer bivanja v provizoriju, baraki, ali stanovanju VI. in VII. kategorije. Prvotno je bilo namreč predvideno, da bi se v to vključil status „nima stanovanja“ kar bi se izjemoma priznalo bivšim podnajemnikom, ki so vsaj dve leti bili podnajemniki v istem stanovanju, pa jim je podnajemniška pogodba odpovedana iz utemeljenih razlogov (predvsem le zaradi povečanja števila družinskih članov nosilca stanovanjske pravice). Večina članov delovne skupine, ki je obravnavala delovni osnutek pravilnika, pa se s tem ni strinjala. Menila je, da bi to lahko pripeljalo do raznih primerov spekulacij, ki se jih lahko izognemo če tega ne vključimo v pravilnik. Iz opombe je razvidno, da se primeri, ki bodo točkovani z III–d lahko točkujejo tudi še z „a“ ali „b“ ali „C“. Obratno pa se primeri, ki ne bodo točkovani z „d“ ne morejo točkovati še po drugih primerih statusov.

2. Točkovanje stanovanjske površine je v primeru s prejšnjim točkovanjem zmanjšano na manjše število primerov, točke pa so zaokrožene, razpon točk pa je ostal enak.

3. Točkovanje stanovanj brez posameznih delov ali njihova souporaba večinoma ni spremenjeno, je le zaokroženo število točk na 5 oz. 10.

Pri točkovanju bivanja v neprimernih prostorih je uvedene nova kategorija „vlažno stanovanje“, saj je bilo več primerov, da so zaradi starosti hiše oz. nekvalitetne izgradnje vlažna tudi stanovanja n.pr. v I. nadstropjih, ki niso bila podstrešna, pa to po prejšnjem pravilniku sploh ni bilo upoštevano.

II. merilo: Delovna doba

Dosedanji pravilnik je predvideval točkovanje le za stalno zaposlitev v Ljubljani. Predlaga se, da se v prihodnje točkuje tudi delovno dobo izven Ljubljane, vendar z nižjim točkovanjem le kot v Ljubljani. Pri tem pa se delovno razmerje v Ljubljani točkuje le nad 5 let neprekinjenega delovnega razmerja. Taka rešitev je po mnenju Ustavnih sodišč dopustna.

Pripominjamo pa, da se za delovno razmerje omogoča točkovati do 200 točk, t.j. še enkrat več kot prej. Na ta način se daje v skladu z namenom zgrajenih solidarnostnih stanovanj večja teža delovni sobi kot prej, ko je bilo točkovano bivanje v Ljubljani.

III. merilo: Socialno ekonomski položaj prosilca

Po prejšnjem pravilniku je bilo to merilo omejeno le na točkovanje eventuelne bolezni. Sedaj so upoštevana pod tem merilom poleg bolezni prosilca (bolezni ostalih družinskih članov so v merilu V) tudi ev. status samohranilke—ca.

Status samohranilke(ca) se opredeljuje po določbah navedenih v 12. členu (razen tč. 1/b), tč. 1/c pa le če gre za kazni nad 5 let in 13. členu „Pravilnika o pogojih za pridobitev pravice do denarnih pomoči“ — Zveze skupnosti otroškega varstva v SR Sloveniji (Ur. list SRS št. 1/79).

V tem merilu je bilo tudi predvideno, da se posebej točkuje „težina dela v OZD“. Pri tem naj bi se upoštevalo delo v posebno težkih pogojih in posebej delo v izmenah oz. nočno delo. Večina članov delovne skupine je menila, da se ta kriterij ne bi mogel pravilno upoštevati in da bi njegovo točkovanje zahtevalo preveč dodatnega dela in tudi preverjanja komisij, ki bi izvajale točkovanje za sestavo prednostnih list.

IV. merilo: doba bivanja v Ljubljani

Doba bivanja v Ljubljani, se kot je že omenjeno, točkuje le največ do 100 točk.

Prvotno je bilo predvideno, da se točkovanje bivanja v Ljubljani zamenja s točkovanjem čakanja na stanovanje v Ljubljani. Večina članov delovne skupnosti je menila, da za to ni na točkovanje bivanja v Ljubljani, le število možnih točk je zmanjšano.

V. merilo: socialno ekonomski položaj družine prosilca

Po prejšnjem pravilniku to ni bilo posebno merilo, saj je bilo kot je že omenjeno skupaj točkovano le socialno zdravstveno stanje otrok in staršev. Posebno merilo je oblikovano predvsem zaradi tega, da se olajša delo komisij, ki bodo pri delavcih z nizkimi dohodki in upokojenih občanih, ki prosijo stanovanje le zase, to merilo izpustile razen tč. V/d (višina celotnega dohodka).

Pri zdravstvenem stanju otrok bo olajšano delo zdravnikov, ki to točkujejo, saj se bodo v primerih duševno in telesno prizadetih otrok morali držati v točkovalniku omenjenega pravilnika zveze skupnosti otroškega varstva.

Pri točkovanju celotnega dohodka družine, so sedaj upoštevani le tisti poprečni dohodki, ki so na člana družine izpod 40 % poprečnega osebnega dohodka v SR Sloveniji v letu pred natečajem in ne kot prej 60 %. V pripombi je tudi točno opredeljeno kaj se ne šteje v celotni dohodek družine.

Nov je kriterij glede posebno težkih socialnih pogojev družine. Za take primere bo moral Center za socialno delo občine svoje predlog posebej utemeljiti.

Na koncu te obrazložitve meril še to:

V delovnem osnutku je bilo predvideno še eno merilo: odnos do dela.

Z ustreznim številom točk (20–100) naj bi se točkovalo tiste upravičene prosilce, ki se izjemno odlikujejo pri delu (nosilce tehničnih izboljšav, izumov, ki so patentirani, nosilci odlikovanj za delo, nosilci priznanj Zveze sindikatov republike, mesta ali občine oz. drugih družbenopolitičnih organizacij občine ali mesta Ljubljane). To točkovanje bi se priznalo le ob utemeljenem predlogu sindikalne organizacije in ob soglasju Občinskega sveta Zveze sindikatov. Večina članov delovne skupine je menila, da je to sicer dober predlog, ki pa ga ne bi bilo lahko realizirati in bi zahtevalo mnogo dela pri točkovanju, ki ga ne bi mogli utemeljiti z uvedbo tega sicer važnega merila.

Pripominjamo, da je skupno možno število točk po osnutku tega pravilnika višje v primerjavi z dosedanjim, le za 10 %, vendar pa je razmerje med prvima dvema skupinama meril v primerjavi z drugima, približno isto (okoli 70:30). Glede na to, da sami kriteriji niso bili dosedaj predmet kritike, pač pa v nekaterih primerih le izvedba točkovanja menimo, da so tudi predloženi sprejemljivi, tako kot so navedeni v tem členu.

K VIII. poglavju (32 – 38 člen)

Nova sta predvsem člen 35 in 37, medtem ko so ostali le delno spremenjeni oz. popravljani zaradi sprememb zakona.

K 35. členu: Glede na to, da smo tudi v II. in III. natečaju že reševali (skupaj 14) izjemnih primerov izredno težkih zdravstvenih in socialnih razmer mimo določb o točkovanju, je bilo potrebno, da se to vključi tudi v pravilnik, ker prejšnji teh določil ni vseboval.

K 36. členu: Nekatero določbo 7. člena je bilo potrebno precizirati, t.j. od kdaj naj bi veljali pogoji predvideni za prosilca iz vrst mladih družin.

Delovna skupina predlaga odboru, da se osnutek pravilnika sprejme v besedilu, kot je predloženo.

Ljubljana, 10. aprila 1979

Opomba:

Delovni osnutek pravilnika je odbor za družbeno pomoč obravnaval na svoji 4. redni seji dne 16. 5. 1979. Odbor je delovni osnutek preimenoval v osnutek, izvršil nekatere manjše korekture in predlaga, da se da pravilnik v razpravo stanovanjskim skupnostim občin Ljubljane. Obrazložitev je sestavni del pravilnika, kakor tudi izvleček 12. in 13. člena Pravilnika o pogojih za pridobitev pravice do denarnih pomoči (prečiščeno besedilo) Ur. list SRS 1/79.

PREPIS!

Ur. list SRS št. 1/79

PRAVILNIK O POGOJIH ZA PRIDOBITEV PRAVICE DO DENARNE POMOČI (prečiščeno besedilo)

12. člen

Pravico do posebnega dodatka imajo otroci, ki imajo edinega hranilca v primerih:

- ko obstaja zakonska zveza roditeljev, vendar eden izmed njiju ne more izvrševati dolžnosti preživljanja otrok, ker je:
 - popolnoma nezmožen za delo in ni upokojenec;
 - na odsluženju obvezne vojaške službe;
 - na rednem šolanju;
 - na prestajanju prostostne kazni;
 - ko zakonska zveza obstaja le formalno in eden izmed roditeljev ne izpolnjuje dolžnosti preživljanja otrok:
 - je zapustil zakonsko skupnost in je neznanega bivališča;
 - s sodbo ali s poravnavo določena preživnina ni izterljiva.
- Izpolnjevanje pogoja iz točke 2. a tega člena ugotavlja na predlog roditelja, komisija za denarne pomoči skupnosti otroškega varstva, ki si po potrebi priskrbi mnenje enote otroškega varstva ali krajevne skupnosti.

13. člen

Pravico do posebnega dodatka imajo otroci, ki imajo edinega hranilca zaradi:

- rojstva otroka izven zakonske zveze;
 - razveze zakonske zveze;
 - smrti enega ali obeh roditeljev.
- V primerih iz prvega odstavka tega člena ima otrok pravico do posebnega dodatka ob pogojih:
- da je roditelj pri katerem otrok živi oziroma h kateremu spada uveljavljati preživnino;
 - da znesek preživnine, pokojnine in drugih dohodkov otroka ne presega zneska, ki ga določi za vsako leto skupščina Zveze skupnosti.
- Pristojna strokovna služba ali pristojen organ, ki ugotavlja pravico do posebnega dodatka v primerih iz točke a) in b) si priskrbi ugotovitve pristojnega organa skupnosti socialnega skrbstva v zvezi s preživljanjem otrok.

Pogoj iz prve alineje drugega odstavka tega člena lahko spregleda komisija za denarne pomoči skupnosti otroškega varstva, če edini hranilec navede razloge, zakaj ne uveljavlja preživnine.

Omejitev iz druge alineje drugega odstavka tega člena se ne upošteva v primeru, ko je otrok brez roditeljev zaradi smrti ali neznanega bivališča obeh roditeljev ali če komisija za denarne pomoči skupnosti otroškega varstva spregleda ta pogoj zaradi socialnega stanja družine.

Na podlagi ..., .. člena samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste Polje, člena statuta Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste Polje ter člena Zakona o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 18/74) je skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste Polje na seji zbora uporabnikov dne sprejela

PRAVILNIK

o pogojih in merilih za dodeljevanje najemnih stanovanj, nad katerimi ima razpolagalno pravico Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se opredeljujejo pogoji in merila za dodeljevanje družbeno najemnih stanovanj, nad katerimi ima razpolagalno pravico Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste Polje (v nadaljnjem besedilu: stanovanjska skupnost) vire financiranja za gradnjo oz. nakup najemnih stanovanj, upravičence za pridobitev stanovanja, postopek za pridobitev stanovanja, merila za sestavo prednostne liste, pristojnosti odbora za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu, kakor tudi pogoje za finančno soudeležbo imetnika stanovanjske pravice pri pridobitvi družbeno najemnega stanovanja.

II. VIRI FINANCIRANJA

2. člen

Viri financiranja za gradnjo oziroma nakup najemnih stanovanj, nad katerimi ima razpolagalno pravico stanovanjska skupnost so:

- sredstva odpravljenega občinskega stanovanjskega sklada
- sredstva amortizacije in stanarin stanovanj, nad katerimi ima razpolagalno pravico stanovanjska skupnost
- samoupravno združena sredstva amortizacije stanovanj nad katerimi imajo razpolagalno pravico vlagatelji stanovanjskega sklada
- sredstva soudeležbe pri pridobitvi družbeno najemnega stanovanja
- druga sredstva

Zbor uporabnikov skupščine stanovanjske skupnosti določi z letnim finančnim načrtom višino sredstev, namenjenih za pridobitev stanovanj.

III. UPRAVIČENCI ZA PRIDOBITEV STANOVANJ

3. člen

Upravičenci za pridobitev stanovanj, s katerimi razpolaga stanovanjska skupnost so:

- družine in občani z nižjimi dohodki od povprečja v SRS
- upokojniki in invalidsko upokojeni občani, ki združujejo dela
- občani, ki prejemajo stalno družbeno denarno pomoč
- delavci, zaposleni v delovnih skupnostih in zavodih s področja šolstva, otroškega varstva, zdravstva, kulture, prosvete in socialnega skrbstva
- delavci milice
- udeleženci NOV in interniranci.

4. člen

Upravičenci lahko zaprosijo za stanovanje, če izpolnjujejo naslednje pogoje:

- da prosilec za stanovanje ni imetnik stanovanjske pravice na primernem stanovanju ali lastnik primerne vseljivega stanovanja na območju ljubljanskih občin
- da prosilec za stanovanje stalno biva na območju občine Ljubljana Moste Polje
- da prosilec ali za delo sposoben član ožje družine ni neupravičeno nezaposlen

- da prosilec doslej še ni imel ustreznega rešenega stanovanjskega vprašanja.

Prednost pri dodelitvi stanovanja imajo prosilci, ki so dalj časa v neustreznem stanovanju in dalj časa zaposleni na območju občine Ljubljana Moste Polje oz. ki dalj časa bivajo na območju občine Ljubljana Moste Polje.

IV. POSTOPEK ZA PRIDOBITEV STANOVANJA

5. člen

Stanovanjska skupnost zbira vloge za pridobitev stanovanj, s katerimi razpolaga praviloma skozi vse leto, prispelne vloge pa se obravnavajo enkrat letno, t. j. ob sestavi prednostne liste.

6. člen

Upravičenec, ki želi pridobiti stanovanje, vloži utemeljeno prošnjo, opremljeno z ustreznimi dokazili, na odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu stanovanjske skupnosti. Navedbe v vlogi mora potrditi organizacija združenega dela, delovna skupnost, krajevna skupnost, zavod za socialno delo, družbeno politične organizacije, upoštevaje status upravičenca.

7. člen

Komisija odbora za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu oceni predvsem na podlagi komisiješkega ogleda stanovanjskih razmer ter podrobne proučitve dokumentacije stanovanjske in druge razmere prosilca. Komisija sestavi po opravljenem ogledu in proučitvi dokumentacije zapisnik, ki ga posreduje v obravnavo odboru za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu.

V zapisniku komisije mora biti izoblikovan predlog o načinu reševanja stanovanjskega vprašanja posameznega prosilca.

Na sejo odbora za družbeno pomoč, kjer se oblikuje osnutek prednostne liste, so vabljeni tudi vsi člani komisije, po potrebi pa tudi drugi zainteresirani predstavniki, če jih na sejo vabi predsednik odbora.

8. člen

Komisije odbora za družbeno pomoč so tri do pet članske.

Komisija sodeluje z organi krajevne skupnosti, na območju katere se ogled vrši ter s socialno - kadrovske službo v organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, društvom upokojenec, občinskim odborom ZZB NOV, zavodom za socialno delo ter organi skupnosti socialnega varstva, upoštevaje status prosilca.

9. člen

Osnutek prednostne liste se javno objavi v glasilu občinske konference SZDL, skupaj s pozivom na javno razpravo ter naslovom odbora za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu, ki je nosilec javne razprave. Javna razprava traja 30 dni.

10. člen

Po končani javni razpravi odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu na seji obravnava pripombe, prispelne v javni razpravi, zavzame do pripomb svoje stališče ter dogradi osnutek prednostne liste in ga posreduje v obravnavo izvršilnemu odboru skupščine stanovanjske skupnosti.

11. člen

Na sejo izvršilnega odbora, na kateri se obravnava osnutek prednostne liste, so vabljeni vsi člani odbora za družbeno pomoč, po potrebi pa tudi člani komisij odbora za družbeno pomoč, pa tudi drugi zainteresirani predstavniki, če jih na sejo vabi predsednik izvršilnega odbora.

12. člen

Izvršilni odbor posreduje predlog prednostne liste, dopolnjen na podlagi upravičenih pripomb oz. javne razprave, v obravnavo in potrditev zboru uporabnikov skupščine stanovanjske skupnosti.

Izvršilni odbor seznanja zbor uporabnikov skupščine stanovanjske skupnosti tudi s podatki o prosilcih, katerih prošnje je odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu zavnil kot neupravičene.

13. člen

Zbor uporabnikov skupščine stanovanjske skupnosti lahko pred dokončno potrditvijo prednostne liste na podlagi dokumentiranega predloga izloči posameznega prosilca ali pa na prednostno listo vključi posameznega prosilca, kolikor so izpolnjeni vsi pogoji za vključitev za prednostno listo oz. izključitev po tem pravilniku.

14. člen

Po potrditvi prednostne liste na zboru uporabnikov se prednostna lista javno objavi v glasilu občinske konference SZDL.

15. člen

Odločbe o dodelitvi stanovanj izda predsednik izvršilnega odbora. Odločba mora vsebovati pouk o pravnem varstvu.

V. MERILA ZA SESTAVO PREDNOSTNE LISTE

16. člen

Pri dodeljevanju stanovanj, s katerimi razpolaga, je stanovanjska skupnost dolžna spoštovati veljavne normative o stanovanjskih površinah, pripadajočih posamezniku oziroma družini in siceršnja smotno izkoriščenost stanovanja.

Smotna izkoriščenost stanovanja se presoja po številu prostorov in njihovi površini glede na število oseb, ki bodo uporabniki stanovanja, njihovo starost, spol, zdravstveno stanje in druge okoliščine, ki vplivajo na smotno izkoriščenost.

Za člana gospodinjstva se v smislu določil tega pravilnika štejejo upravičenec in člani njegovega družinskega gospodinjstva, ki skupaj z njim stalno stanujejo. To so: zakonec, otroci, pastorki in posvojenci, starši obeh zakoncev ter osebe, ki jih je upravičenec dolžan vzdrževati po zakonu in stanujejo skupaj z njim.

Za člane družinskega gospodinjstva štejejo tudi osebo, ki trajno živi v izvenzakonski skupnosti z upravičencem kot tudi osebo, ki z njim živi v tesni ekonomski skupnosti nepretrgoma več let.

Zavod za socialno delo preverja podatke o članih družinskega gospodinjstva, ki trajno živijo v izvenzakonski skupnosti ali v tesni ekonomski skupnosti z upravičencem.

Pri dodeljevanju stanovanj se upoštevajo veljavni normativi v Ljubljani, ki določajo:

- za eno osebo do 28 m² stanovanjske površine
 - za dve osebi do 42 m² stanovanjske površine
 - za tri osebe do 57 m² stanovanjske površine
 - za štiri osebe do 57 m² stanovanjske površine
- in 10 m² stanovanjske površine za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva.

17. člen

V postopku dodeljevanja stanovanj, s katerimi razpolaga stanovanjska skupnost se upošteva zlasti:

- stanovanjske razmere, v katerih živi prosilec
- socialne razmere v družini
- zdravstveno stanje v družini
- podatek o času bivanja in delovni dobi v občini
- druga dokumentirana mnenja organizacij združenega dela, krajevnih skupnosti, občinskih skupščin, družbenopolitičnih organizacij, zavoda za socialno delo, osnove organizacije sindikata ali kakšne druge strokovne organizacije s področja zdravstva, socialnega skrbstva in socialnega varstva.

Komisija odbora za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu ocenjuje posamezne kriterije, našete v 1. odstavku tega člena, z naslednjim številom točk:

1. Stanovanjski pogoji:

1. Stanovanjski status:

- a) podnajemniki (tudi bivanje v samskih domovih) 70
- b) sostanovalci (tudi bivanje pri starših) 50
- c) imetniki stanovanjske pravice na neprimernem stanovanju 50
- d) stanuje v provizoriju, baraki ali stanovanju VI. in VII. kategorije 150

Točkuje se samo eden od navedenih stanovanjskih statusov v premerih od „a“, „b“ ali „d“.

2. Stanovanjska površina, ki odpade na enega člana gospodinjstva:

- do 4 m² na osebo 70
- od 4 - 6 m² na osebo 60
- od 6 - 8 m² na osebo 50
- od 8 - 10 m² na osebo 40
- od 10 - 12 m² na osebo 30
- od 12 - 14 m² na osebo 20
- od 14 - 16 m² na osebo 10
- od 16 - 18 m² na osebo 5

3. Stanovanje brez posameznih delov, njihova souporaba ter bivanje v neprimernih stanovanjih:

- a) stanovanje brez kuhinje 20
 - b) souporaba kuhinje 10
 - c) souporaba spalnice 10
 - č) souporaba WC (se točkuje
 - od 14 - 16 m² na osebo 10
 - od 16 - 18 m² na osebo 5
3. Stanovanje brez posameznih delov, njihova souporaba ter bivanje v neprimernih stanovanjih:
- a) stanovanje brez kuhinje 20
 - b) souporaba kuhinje 10
 - c) souporaba spalnice 10
 - č) souporaba WC (se točkuje samo v primerih, ko uporabniki niso družinski člani) 5
 - d) souporaba WC (v primerih, ko je WC v hiši, vendar izven stanovanjske enote) 10
 - e) souporaba WC v primerih, ko je WC izven stavbe 15
 - f) stanovanje brez kopalnice 10
 - g) souporaba kopalnice (se točkuje samo v primerih, ko uporabniki niso družinski člani) 5
 - h) v zgradbi ni vodovoda 15
 - i) v stanovanju ni vodovoda 10
 - j) bivanje v neprimernih prostorih:
 - vlažno-mračno kletno ali podstrešno stanovanje 120
 - vlažno stanovanje 100
 - kletno ali podstrešno stanovanje 80
 - k) utesnjenost v primernem stanovanju:
 - dve družine v istem stanovanju 20
 - tri družine v istem stanovanju 40

2. Delovna doba na območju ljubljanskih občin

- za vsako leto delovnega razmerja
 - za vsakih 5 let neprekinje nega delovnega razmerja v občini Ljubljana Moste Polje 15
- Točkovanje pod prvo in drugo alineo se ne izključujeta

3. Socialno ekonomski položaj prosilca:

- a) zdravstveno stanje prosilca:
 - duševno oboleli 60
 - težja invalidnost 60
 - ostala trajna obolenja 20
 - b) samohranilka (samohranilec) 30
- Status samohranilke-ca se opredeljuje po „Pravilniku o pogojih za pridobitev pravice do denarnih pomoči“ - Zveze skupnosti otroškega varstva SRS. (Ur. list SPS, št. 1/79).

4. Doba bivanja v občini Ljubljana Moste Polje

- a) Za vsako leto bivanja nad 5 - 15 let 10

5. Socialno ekonomski položaj družine prosilca:

- a) z zdravstveno stanje odraslih članov družine (se točkuje kod pod 6/a)
 - duševno ali telesno prizadeti otroci (se točkuje le za bolezni, navedene v 11. členu pravilnika o pogojih za pridobitev pravice do denarnih pomoči - Zveze skupnosti otroškega varstva SRS, Ur. list SRS, št. 1/79) 60
 - trajne ali ponavljajoče bolezni dihal 40
 - ostala trajna ali ponavljajoča obolenja 20
- b) zdravstveno stanje otrok:
 - na vsakega obolelega otroka:
 - duševno ali telesno prizadeti otroci (se točkuje le za bolezni, navedene v 11. členu pravilnika o pogojih za pridobitev pravice do denarnih pomoči - Zveze skupnosti otroškega varstva SRS, Ur. list SRS, št. 1/79) 60
 - trajne ali ponavljajoče bolezni dihal 40
 - ostala trajna ali ponavljajoča obolenja 20
- c) ločeno življenje staršev in otrok:
 - upoštevajo se le v primerih, ko center za socialno delo občine potrdi, da bodo starši po preselitvi vzeli otroke v domačo vzgojo in oskrbo 30
- d) mesečni poprečni dohodek na člana družinskega gospodinjstva v primerjavi s povprečnim mesečnim čistim OD v SRS v koledarskem letu pred sestavo liste za pridobitev stanovanja - po oceni komisije (izhodišče je povprečni mesečni čisti OD v SRS v koledarskem letu pred vložitvijo vloge za pridobitev stanovanja: kar je nad povprečjem se točkuje z 0 točkami, kar pa je nad povprečjem pa se procentuelno - po 10 % od

povprečja navzdol – razdeli od 0 do 50 točk – po 10 točk)
od 0 – 50 točk

Komisija upošteva pri ovrednotenju poprečnega dohodka na člana družinskega gospodinjstva dejstvo, da enak osebni dohodek na člana družine pri različni velikosti in strukturi gospodinjstva pomeni različno možnost za rešitev stanovanjskega vprašanja.

V celotni dohodek družine se ne šteje:

osebni dohodek preko polnega delovnega časa po 78. in 79. členu zakona o delovnih razmerjih, dodatek na nočno delo, povečanje osebnega dohodka, obračunanega za delo na dan državnega praznika, nagrada ob delovnem jubileju, odpravnina ob odhodu v pokoj, štipendija, vajeniška nagrada, otroški dodatek in posebni otroški dodatek.

18. člen

Če zaprosi za stanovanje, s katerim razpolaga stanovanjska skupnost prosilec, ki je bil udeleženec NOV oziroma interniranec, ima pri enakih socialnih in drugih merilih po 17. členu tega pravilnika prednost pred ostalimi upravičenimi prosilci.

VI. IZJEMNA DODELITEV STANOVANJA

19. člen

V primeru reševanja izredno nujnega stanovanjskega primera (na primer: požar, povodenj, druge elementarne nesreče) lahko izvršilni odbor stanovanjske skupnosti na predlog odbora za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu dodeli stanovanje le za določen čas s tem, da se medsebojno razmerje pogodbeno uredi.

VII. FINANČNA SOUDELEŽBA

20. člen

Osnova za izračun finančne soudeležbe posojila upravičenca je povprečni osebni dohodek na zaposlenega v preteklem letu v SR Sloveniji.

Stanovanjska skupnost bo upoštevala naslednjo višino soudeležbe upravičenca, če družinski dohodek na člane gospodinjstva doseže:

- do 70 % povprečnega mesečnega osebnega dohodka 8,5 % (....) vrednosti stanovanja
- do 90 % povprečnega mesečnega osebnega dohodka 12,5 % (....) v rednosti stanovanja
- do 100 % povprečnega mesečnega osebnega dohodka 15,0 % (.....) vrednosti stanovanja
- nad 100 % povprečnega mesečnega osebnega dohodka 20,0 % (.h.....) vrednosti stanovanja

21. člen

Odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu pripravi predlog za višino in dobo vračila soudeležbe, upoštevaje status prosilca in njegove socialne razmere.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

22. člen

Najemna stanovanja, ki se dodeljujejo upravičencem na podlagi določil tega pravilnika, se smejo tudi po izpraznitvi dodeliti v uporabo samo družinam in občanom, navedenim v 3. členu.

23. člen

Stanovanja, dodeljena na podlagi določil tega pravilnika, sme uporabljati le nosilec stanovanjske pravice, skupaj s člani gospodinjstva in ga ne sme zamenjati oziroma kako drugače z njim razpolagati brez poprejšnjega soglasja stanovanjske skupnosti. Stanovanje, dodeljeno na podlagi določil tega pravilnika se ne sme oddajati v podnajem.

24. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati pravilnik o pogojih in merilih za dodeljevanje najemnih stanovanj, nad katerimi ima razpolagalno pravico Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste Polje, ki ga je sprejela skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste Polje dne

25. člen

Ta pravilnik začne veljati, ko ga sprejme zbor uporabnikov skupščine stanovanjske skupnosti.

Pravilnik se javno objavi v glasilu občinske konference SZDL.

Predsednik skupščine

URBIČ ANTON

Ljubljana, 20. 7. 1979

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

o družbeni usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS 4/5 Fužine na območju občine Ljubljana Moste–Polje

Na podlagi določil Družbenega dogovora o sodelovanju pri izgradnji stanovanjskih sosesk na območju ljubljanskih občin ter vsklajenih planov stanovanjske graditve v Ljubljani, Družbenega dogovora o oblikovanju cen graditve (Uradni list SFRJ št. 52/76) in Družbenega dogovora o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SRS (Uradni list št. 8/78) sklenejo

1. DRUŽBENI DEJAVNIKI:
 - 1.1. Iz vršni svet skupščine občine Ljubljana Moste–Polje
 - 1.2. Občinski svet zveze sindikatov občine Ljubljana Moste–Polje
 - 1.3. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana
 - 1.4. Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana
 - 1.5. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste–Polje
 - 1.6. Samoupravna interesna skupnost za preskrbo mesta
 - 1.7. Razvojno gospodarska skupnost občine Ljubljana Moste–Polje
 - 1.8. Samoupravna interesna skupnost raziskovalne dejavnosti
 - 1.9. Samoupravna interesna skupnost za zaposlovanje občine Ljubljana Moste–Polje
 - 1.10. Samoupravna interesna skupnost za socialno varstvo Ljubljana Moste–Polje
 - 1.11. Ljubljanska banka – Stanovanjska in komunalna banka Ljubljana
 - 1.12. Samoupravna interesna skupnost otroškega varstva Ljubljana Moste–Polje
 - 1.13. Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje občine Ljubljana Moste–Polje
 - 1.14. Samoupravna interesna skupnost za zdravstvo Ljubljana Moste–Polje
 - 1.15. Občinska kultura skupnost Ljubljana Moste–Polje
 - 1.16. Temeljna telesna kulturna skupnost občine Ljubljana Moste–Polje
2. UPORABNIKI – SOINVESTITORJI
 - 2.1. Organizirani kupcu stanovanj oz. soinvestitorji za izgradnjo stanovanj v MS 4/5 Fužine
 - 2.2. Samoupravna interesna skupnost otroškega varstva Ljubljana Moste–Polje
 - 2.3. Mestna skupnost otroškega varstva
 - 2.4. Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje občine Ljubljana Moste–Polje
 - 2.5. Mestna izobraževalna skupnost
 - 2.6. Samoupravna interesna skupnost za zdravstvo občine Ljubljana Moste–Polje
 - 2.7. Občinska kultura skupnost Ljubljana Moste–Polje
 - 2.8. Samoupravna interesna skupnost za socialno skrbstvo občine Ljubljana Moste–Polje
 - 2.9. Temeljna telesna kulturna skupnost občine Ljubljana Moste–Polje
 - 2.10. Samoupravna interesna skupnost za 10-letni razvoj cestnega omrežja
 - 2.11. Samoupravna komunalna interesna skupnost občine Ljubljana Moste–Polje
 - 2.12. Območna interesna skupnost za PTT promet
 - 2.13. Območja interesna skupnost za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana
3. IZVAJALCI:

- 3.1. Združena industrijska gradbena podjetja IMOS Ljubljana kot proizvajalec stanovanj za I. etapo izgradnje stanovanj z razširitvijo
- 3.2. DO Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj
- 3.3. SOSESKA – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana
- 3.4. IPK Ljubljana
- 3.5. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana – TOZD Urbanizem
- 3.6. Komunalno podjetje Ljubljana
- 3.7. Podjetje za PTT promet Ljubljana
- 3.8. Podjetje za električno distribucijo Ljubljana TOZD Elektro Ljubljana – mesto

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

o družbeni usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske MS 4/5 Fužine na območju občine Ljubljana Moste–Polje

A. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Udeleženci samoupravnega sporazuma sklenejo ta samoupravni sporazum za izgradnjo stanovanjske soseske MS 4/5 s spremljajočimi objekti na osnovi zazidalnega načrta, ki ga je z odlokom in dokumentacijo za realizacijo sprejela Skupščina občine Ljubljana Moste–Polje (Uradni list SRS št. 20/76 z dne 10. 8. 1976), ki jo je dne 7. 7. 1977 potrdil Izvršni svet Skupščine občine Ljubljana Moste–Polje in s tem sporazumom opredeljujejo:

1. način sodelovanja in vključevanja pri planiranju, programiranju, pripravi in organizaciji graditve stanovanj, urejanju stavbnega zemljišča in graditvi spremljajočih objektov,
2. način in pogoji oddaje stavbnega zemljišča
3. način in pogoji financiranja;
 - a) urejanja stavbnega zemljišča
 - b) graditve stanovanjskih objektov in
 - c) graditve spremljajočih objektov
 - d) graditve komunalnih naprav in priključkov
4. način vključevanja organiziranih kupcev in drugih soinvestitorjev v proces odločanja pri gradnji soseske
5. način samoupravnega odnosno pogodbenega sporazumevanja med podpisniki tega sporazuma in izvajalci posameznih del in
6. osnove in merila za oblikovanje izhodiščnih in končnih prodajnih cen stanovanj ter stroškov urejanja stavbnega

zemljišča in osnove oblikovanja cen spremljajočih objektov.

2. člen

Podpisniki sporazuma ugotavljajo, da je osnova za sklepanje sporazuma:

1. Zazidalni načrt soseske MS 4/5 Fužine potrjen in sprejet z odlokom Sob Ljubljana Moste–Polje (Uradni list SRS št. 20/76, št. Odloka 996)
2. Družbeni plan občine Ljubljana Moste–Polje in srednjeročni plan stanovanjske graditve v občini Ljubljana Moste–Polje, ki se nanaša na sosesko MS 4/5 Fužine
3. Družbeni plan mesta Ljubljane
4. Srednjeročni plan stanovanjske graditve v Ljubljani.

Za prvo etapo te soseske z razširitvijo, t.j. za 1641 stanovanj je zemljišče pridobljeno in pripravljeno za začetek gradnje stanovanjskih objektov za kar je bilo v to sosesko do 31. 12. 1978 vloženi 84.747.476,20 din, katere bo Soseska dokumentirala in poslala izvršilnemu odboru v verifikacijo.

Podpisniki tega samoupravnega sporazuma ugotavljajo, da je ZIGP IMOS na podlagi sporazuma o zgraditvi stanovanjske soseske MS 4/5 Fužine, ki je bil sklenjen med SSS Ljubljana Moste–Polje in ZIGP IMOS Ljubljana 19. avgusta 1977, vlagal do 31. 12. 1978 v pripravo izgradnje soseske MS 4/5 Fužine sredstva oz. delo v višini 34.476.218,75 din, ki jih bo dokumentiral in poslal izvršilnemu odboru v verifikacijo.

Podpisniki ugotavljajo, da veljajo projektna naloga in idejni projekt za I. etapo z razširitvijo, za naslednje etape pa izvede SSS Ljubljana Moste–Polje natečaj za izbor najugodnejših rešitev in proizvajalce.

3. člen

Za sestavne dele tega sporazuma se štejejo:

1. investicijski program za izgradnjo soseske MS 4/5 Fužine
2. etapni terminski plan graditve celotne soseske oziroma objektov in naprav z vključenimi finančnimi pokazatelji
3. načrt financiranja priprav in opreme zemljišča ter izgradnje stanovanjskih in spremljajočih objektov

4. plan izgradnje omrežij in naprav individualne komunalne rabe
5. projektna naloga in idejni projekt za stanovanjske objekte I etapa
6. načrt za realizacijo zazidalne osnove kolektivnih komunalnih naprav
7. poročilo po členu 49. tega sporazuma
8. poročilo IMOS-a o že izvršenih delih na soseski MS 4/5 Fužine

4. člen

Podpisniki tega Samoupravnega sporazuma ugotavljajo, da je s potrjenim tehničnim delom zazidalnega načrta za sosesko MS 4/5 Fužine, predvidenih 4550 stanovanj s povprečno netto stanovanjsko površino 57,55 m².

Podpisniki se sporazumejo, da se z izboljšanjem strukture v korist večjih stanovanj poveča povprečna netto stanovanjska površina na 60,80 m² in s tem zmanjša število predvidenih stanovanj na 4078, pri čemer odpade:

roki izgradnje
1979 – 1981

na I. etapo z razširitvijo 1641 stanovanj
na ostale etape 2437 stanovanj

1981 – po

srednjeročnem programu
Odstopanje od dogovorjenega števila stanovanj, ki bi nastalo zaradi specifičnih potreb pričakovalcev stanovanj, organiziranih po načelih tega sporazuma, glede velikosti in strukture stanovanj, se ne smatra za

kršitev tega sporazuma.

5. člen

Podpisniki tega sporazuma ugotavljajo, da so v soseski MS 4/5 Fužine predvideni naslednji spremljajoči objekti:

I. etapa z razširitvijo	brutto površine
1. Sekundarni center SC 1	
a. samopostrežna trgovina, bife, uslužnostne storitve	925 m ²
b. specializirana trgovina, obrt, gostinstvo	450 m ²
2. VVZ (200 + 200 otrok a 25 brutto m ²) vključno z zemljiščem	10.000 m ²
3. Osnovna šola (18 + 6 razredov a 28 brutto m ²) vključno z zemljiščem	20.000 m ²
4. Večnivojska pokrita parkirišča	16.000 m ²
5. Dom občanov I. del	1.500 m ²

Ostale etape

1. Sekundarni center SC 1	
c) storitveni servisi	600 m ²
2. Samska stanovanja S1, S2	5.760 m ²
3. Primarni center (trgovina, gostinstvo, javne službe, servisi)	7.300 m ²
4. Večnivojska pokrita parkirišča	16.000 m ²
5. Dom občanov (dograditev)	1.500 m ²
6. Sekundarni center S2 (trgovina, servisi, gostinstvo)	1.775 m ²
7. Večnivojska pokrita parkirišča	16.000 m ²
8. Servisna dejavnost S1 – S5	2.920 m ²
9. Del primarnega centra (R 1, R 2)	600 m ²

Za izgradnjo vrtcev in šol po srednjeročnem programu v ostalih etapah določa normativ za VVZ 25 m² brutto površin, za osnovne šole pa 25 – 30 m² brutto površin.

Izgradnja objektov širšega značaja poteka vzporedno z etapami izgradnje po programih samoupravnih interesnih skupnosti. Ti objekti so:

1. Dom za starejše občane (200 postelj)	4.800 m ²
2. Srednja šola	4.380 m ²
3. Zdravstveni dom	7.500 m ²
4. Rekonstrukcija oz. revitalizacija fužinskega gradu za potrebe kulturno–turističnega programa (gostinstvo, galerija, razstave, klubi za mladino itd.) po preselitvi sedanjih stanovanj v gradu.	

Roki izgradnje spremljajočih objektov so po tem sporazumu vskaljeni z roki izgradnje stanovanjskih objektov.

6. člen

Z etapnim terminskim planom se določi definitivna struktura in število stanovanj in spremljajočih objektov in priprave ter opreme zemljišča.

Sprejeti in potrjeni plani postanejo sestavni del tega sporazuma (3. člen).

7. člen

Podpisniki bodo zagotovili, da bo urejanje stavbnega zemljišča, komunalnih naprav in vodov ter gradnja spremljajočih objektov vsklajena z dinamiko izgradnje stanovanj.

Podpisniki zagotavljajo, da bodo vskladili termenske plane priprave in opreme zemljišča ter izgradnje spremljajočih objektov z dinamiko izgradnje stanovanj in s tem zagotovili tako nemoten potek gradnje, kakor tudi normalne pogoje bivanja v soseski že med gradnjo, zlasti pa ob njenem zaključku, ko mora biti soseska zgrajena v celoti z vsemi spremljajočimi objekti.

B. PRAVICE IN OBVEZNOSTI ORGANIZIRANIH KUPCEV IN SOINVESTITORJEV

8. člen

Podpisniki se sporazumejo, da velja izgradnja stanovanjskih objektov v stanovanjski soseski MS 4/5 Fužine za prvo etapo z razširitvijo kot sistem gradnje za organiziranega kupca, za vse ostale etape pa sistem gradnje

za združene investitorje, v kolikor bo Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste-Polje ugotovila, da so podani pogoji za tak sistem gradnje.

Vsa določila v tem sporazumu, ki se nanašajo na sistem soinvestitorjev stopijo v veljavo takrat, ko skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Moste-Polje ugotovi, da so za vsako naslednjo etapo podani pogoji za organiziranje soinvestitorjev in ustanovitev stanovanjske enote.

9. člen

Organizirani kupci (v nadaljnjem besedilu: kupci) se zbirajo na podlagi javnega natečaja s strani samoupravne stanovanjske skupnosti. V izgradnjo soseske se vključujejo kupci na podlagi kupoprodajne pogodbe.

S kupoprodajno pogodbo se uredijo vsa premoženjsko-pravna razmerja.

10. člen

K temu sporazumu lahko pristopijo kot soinvestitorji oz. kupci:

- Samoupravne stanovanjske skupnosti za solidarnostna stanovanja
- Organizacije združenega dela za družbena najemna in nadomestna stanovanja
- Družbeno-politične skupnosti
- Etažni lastniki združeni v stanovanjski zadrugi
- Fizične osebe kot etažni lastniki
- Samoupravne interesne skupnosti kot soinvestitorji za spremljajoče objekte.

11. člen

Soinvestitorji - fizične osebe se lahko vključujejo v izgradnjo stanovanj preko stanovanjske zadruge. Zadruga se lahko ustanovi, ko je zbrano tolikšno število etažnih lastnikov, ki za predvideno strukturo in število stanovanj predstavljajo v planu izgradnje zaključeno gradbeno enoto oz. stanovanjski objekt.

Odnosi med zadružniki in zadrugo se urejajo z ustanovitvenim sporazumom zadruge, statutom in pogodbo o premoženjskih razmerjih.

Zadruga se kot pravna oseba vključuje v izgradnjo soseske na enak način kot ostali družbeni soinvestitorji.

12. člen

- Namen in cilji združevanja soinvestitorjev so:
- da se pridobijo lastna stanovanja
 - da se v interesu skupnih ciljev ustvarijo pogoji za neposreden vpliv pri izgradnji stanovanj in uveljavitev dohodkovnih odnosov na tem področju
 - da se z drugimi podpisniki samoupravnega sporazuma o družbeni usmerjeni stanovanjski gradnji soseske MS 4/5 Fužine obvezujejo in samoupravno organizirajo ter po delegatskih načelih sodločajo o izgradnji kompleksne soseske
 - sodločati o programski in prostorski zasnovi v okviru in možnosti zazidalnega načrta
 - sodločati o ravni in vrsti komunalne opreme
 - sodločati o strukturi in kakovosti stanovanj in spremljajočih objektov

13. člen

Soinvestitorji oz. kupci - pravne osebe se vključujejo v izgradnjo soseske na podlagi srednjeročnih in letnih programov svojih stanovanjskih potreb, vsklajeni s srednjeročnimi programi stanovanjske graditve v občini.

14. člen

Soinvestitorji stanovanj se zbirajo na podlagi javnega razpisa s strani Samoupravne stanovanjske skupnosti. Ker bo gradnja za soinvestitorje prijavljena pri SDK kot investicija, je osnovni pogoj za pristop soinvestitorjev pri izgradnji soseske ta, da ima vsak soinvestitor vsa finančna sredstva zagotovljena pred pričetkom izgradnje (oz. do pridobitve gradbenega dovoljenja).

Ljubljanska banka - stanovanjska in komunalna banka Ljubljana bo finančno usposobljala soinvestitorje in kupce z bančnimi instrumenti na osnovi sprejetih kriterijev in pogojev lastne udeležbe in kreditne sposobnosti.

15. člen

Soinvestitorji oz. kupci združujejo v stanovanjsko izgradnjo soseske lastna sredstva, kreditna sredstva zagotovljena z bančnimi instrumenti.

Soinvestitorji oz. kupci so dolžni zagotavljati sredstva za financiranje stanovanj v višini dejanskih deležev ob upoštevanju vseh podražitev, ki bodo nastale v toku izgradnje.

16. člen

S tem Samoupravnim sporazumom soinvestitorji zagotavljajo svoja sredstva in jih prenašajo skupnemu investitorju na zakonsko predpisan način.

17. člen

Po sklenitvi tega sporazuma o združevanju soinvestitorjev sklenejo vsi soinvestitorji pogodbo o premoženjskih razmerjih s samoupravno stanovanjsko skupnostjo občine Ljubljana Moste-Polje oz. preko njene strokovne službe. Pogodba zlasti ureja pridobitev pravice uporabe oziroma lastninske pravice na stanovanjih. Pogodba vsebuje med drugim:

- zemljiško-knjižne podatke, označbo velikosti, kategorijo in lego stanovanja, ki ga bo samoupravna stanovanjska skupnost prenesla v last oz. uporabo soinvestitorju
- način in rok plačila, ki ga mora soinvestitor plačati oz. zavarovati v smilu Zakona o zavarovanju plačil za stanovanje (a)
- določbe o vrnitvi vložnih sredstev soinvestitorjev, ki mu je prenehala lastnost soinvestitorja v samoupravni stanovanjski enoti
- sestavni del pogodbe je struktura povprečne cene stanovanja. Ta premoženjsko pravna pogodba je osnova za namensko črpanje zagotovljenih sredstev pri Ljubljanski banki.

18. člen

Če soinvestitorju preneha lastost soinvestitorja, predno pridobi pravico uporabe (lastninsko pravico) na stanovanjski enoti ima pravico do vrnitve vseh plačanih sredstev, vendar šele potem, ko vstopi namesto njega v sporazum drugi soinvestitor in prevzame vse njegove pravice in obveznosti. V takem primeru je soinvestitor, ki odstopi dolžan povrniti vse event. stroške in škodo, ki bi nastala zaradi njegovega odstopa.

19. člen

V kolikor soinvestitor ne izpolnjuje svojih obveznosti po sporazumu, premoženjski pogodbi, so ostali soinvestitorji upravičeni izločiti takega soinvestitorja in vključiti drugega ob tem, da nosi vso škodo za zamudo in eventualne stroške.

C. SAMOUPRAVNA ORGANIZIRANOST DEJAVNIKOV PRI GRADNJI SOSESKE MS 4/5 FUŽINE

20. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste-Polje ustanovi samoupravno stanovanjsko enoto, v kateri se združujejo vsi podpisniki tega sporazuma - družbeni dejavniki, soinvestitorji in izvajalci, ko Samoupravna stanovanjska skupnost ugotovi, da so za to podani pogoji.

21. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje je nosilec interesov v izgradnji kompleksne soseske stanovanj in povezuje delo z družbenimi dejavniki in samoupravnimi inte-

resnimi skupnostmi, ki nastopajo pri izgradnji soseske za svoje interesno področje in združenim delom.

22. člen

Osrednji organ podpisnikov sporazuma je skupščina, ki ima dva zbora.

V zbor uporabnikov se vključujejo uporabniki soinvestitorjev in družbeni dejavniki.

V zbor izvajalcev se vključujejo izvajalci pri izgradnji soseske. Vsi delegati v zboru izvajalcev se vključujejo tudi v zbor izvajalcev skupščine SSS Ljubljana Moste-Polje, ko se obravnava zadeva s področja izgradnje soseske MS 4/5 Fužine.

23. člen

Skupščino sestavljajo delegati vseh podpisnikov tega sporazuma. Skupščina sprejema pomembnejše odločitve pri izvrševanju nalog iz tega sporazuma.

24. člen

Skupščina ima naslednje pristojnosti:

- vsklajuje interese podpisnikov pri gradnji soseske
- sprejema programe in plane pri izgradnji soseske
- obravnava problematiko cen stanovanjskih objektov ter stroškov za pripravo in urejanje zemljišča in komunalnih naprav
- obravnava problematiko financiranja in sprejema ustrezne ukrepe v skladu z finančnim načrtom
- verificira predloge za spremembo urbanistične dokumentacije
- verificira investicijski program izgradnje soseske
- odloča o predlogih, ki jih dajejo podpisniki tega sporazuma preko izvršilnega odbora
- odobrava vsa pomembnejša vprašanja v zvezi z izgradnjo soseske
- skrbi za izvajanje določil samoupravnega sporazuma in drugih aktov, sprejetih v zvezi z graditvijo in daje pobude za njihovo dogovarjanje
- odloča o predlaganih projektnih rešitvah.

25. člen

Sklepi sprejeti na skupščini so obvezni za vse podpisnike.

26. člen

Na svoji prvi seji izvoli skupščina predsednika in namestnika ter predsednike in namestnike zborov.

Seje skupščine sklicuje predsednik ali namestnik po lastni presoji, na predlog izvršilnega odbora soseske ali na zahtevo posameznega zbora skupščine.

Skupščina veljavno sklepa, če je prisotna več kot polovica članov skupščine. Obvezno mora biti prisoten delegat podpisnika o čigar obveznostih in pravicah skupščina sklepa. Stroški za strokovna opravila za skupščino gredo v breme stroškov za gradnjo soseske.

27. člen

Etažni lastniki imenujejo na zboru, ki ga skliče SSS Ljubljana Moste-Polje enega delegata v skupščino podpisnikov.

Zadruga imenuje po enega delegata v skupščino podpisnikov. Pravne osebe imenujejo po enega delegata v skupščino podpisnikov na gradbeno enoto v soseski.

SSS Ljubljana Moste-Polje imenuje enega delegata za družbeno pomoč v skupščino podpisnikov.

28. člen

Skupščina ima izvršilni organ - Izvršilni odbor soseske, ki ima naslednje pristojnosti:

- preizkuša investicijski program na osnovi potrjenega zazidalnega načrta
- vsklajuje terminske plane graditve stanovanj, urejanje stavbnega zemljišča in graditve spremljajočih objektov v cilju izdelave enotnega terminskega plana soseske kot celote
- spremlja in koordinira realizacijo letnega terminskega plana
- v skupščini vsklajuje načrte financiranja urejanja stavbnega zemljišča izgradnje stanovanj in spremljajočih objektov v cilju zagotavljanja finančnih sredstev za realizacijo plana realizacije soseske
- obravnava predlagane projektne rešitve
- skupščini predlaga izhodiščno in končno prodajno ceno stanovanj in spremljajočih objektov
- presoja in odloča o predlogih operativno tehničnega vodstva

- obravnava o predlogih, ki jih dajejo podpisniki tega sporazuma preko operativnega vodstva
- zastopa podpisnike pred sredstvi javnega obveščanja, tako da daje mnenje predsednik ali namestnik ob sodelovanju podpisnika, za področje, za katero se daje mnenje
- obravnava finančni načrt in predlaga skupščini ustrezne ukrepe za realizacijo
- presoja in sklepa o predlogih operativnega vodstva
- daje pobudo za sklic skupščine in njen dnevni red
- skrbi za izvajanje stališč, smernic in sklepov skupščine in sklepe o predlogih komisij
- odloča o vprašanjih, ki po svoji naravi sodijo v pristojnost izvršilnega odbora.

29. člen

Izvršilni odbor soseske ima 23 članov, ki ga sestavljajo naslednji pooblašeni predstavniki podpisnikov:

1. Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
2. Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste-Polje
3. Občinski svet zveze sindikatov Ljubljana Moste-Polje
4. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana, TOZD Urbanizem
5. Ljubljanska banka - stanovanjska in komunalna banka Ljubljana - delovna skupnost
6. Zbor krajevnih skupnosti Skupščine občine Ljubljana Moste-Polje
7. Samoupravna komunalna interesna skupnost Ljubljana Moste-Polje
8. IMOS - združena industrijska gradbena podjetja Ljubljana
9. Staninvest Ljubljana - TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj
10. Soseska - podjetje za urejanje stavbnih zemljišč
11. delegat soinvestitorjev oz. kupcev stanovanjskih objektov v družbeni lasti
12. delegat soinvestitorjev oz. kupcev stanovanjskih objektov v etažni lastni
13. delegat SIS-ov družbenih dejavnosti.

30. člen

Na svoji prvi seji Izvršilni odbor soseske izvoli predsednika in namestnika predsednika.

Seje Izvršilnega odbora soseske sklicuje predsednik ali namestnik predsednika po lastni presoji in potrebi, na predlog operativnega vodstva, ali na pismeno zahtevo posameznega predstavnika podpisnika sporazuma.

Izvršilni odbor soseske veljavno sklepa, če je prisotna več kot polovica članov izvršilnega odbora. Obvezno mora biti prisoten predstavnik podpisnika o čigar pravicah in obveznostih Izvršilni odbor soseske sklepa.

Sklepi Izvršilnega odbora soseske in njegove pristojnosti so veljavni, če zanje glasuje večina članov Izvršilnega odbora soseske.

Operativno tehnična dela opravlja za Izvršilni odbor soseske in skupščino podpisnikov strokovna služba Staninvesta.

31. člen

V kolikor se obravnava zadeva s področja podpisnika, ki ni v Izvršilnem odboru soseske, se vključi v obravnavanje in odločanje o zadevi v Izvršilnem odboru soseske.

32. člen

Izvršilni odbor soseske lahko po potrebi formira strokovne komisije za posamezno področje.

33. člen

Za operativno vodenje gradnje in priprav soseske in za neposredno koordinacijo dela se oblikuje operativno-tehnično vodstvo. V operativno-tehnično vodstvo imenuje svoje stalne predstavnike:

1. Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj
2. Proizvajalska organizacija združenega dela
3. Projektantska organizacija združenega dela
4. Soseska - podjetje za urejanje stavbnih zemljišč Ljubljana
5. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana, TOZD Urbanizem
6. Organ za urbanizem pri Sob Ljubljana Moste-Polje.

V kolikor se obravnava zadeva s področja podpisnika, ki ni v operativnem tehničnem vodstvu, se vključi v obravnavanje zadeve.

Vsak podpisnik poimensko sporoči predstavnika in njegovega namestnika, ki je na tekočem s problematiko in bo sodeloval pri delu operativnega vodstva in delu Izvršilnega odbora soseske.

34. člen

Operativno-tehnično vodstvo vodi predsednik, ki je predstavnik Staninvesta Ljubljana.

Staninvest Ljubljana opravlja za operativno-tehnično vodstvo administrativno tehnična dela.

Operativno-tehnično vodstvo je za svoje delo odgovorno Izvršilnemu odboru soseske in skupščini podpisnikov.

35. člen

Naloge operativno-tehničnega vodstva so:

- organiziranje, vsklajevanje in preverjanje operativnega planiranja priprav in graditve v glavnih elementih
- strokovna revizija vseh pomembnih tehničnih, ekonomskih, organizacijskih in pravnih dokumentov v zvezi s pripravo in realizacijo graditve soseske. To delo se v glavnem opravlja preko strokovnih komisij
- koordinacija dela vseh dejavnikov, ki sodelujejo v pripravi in izgradnji soseske
- realizacija sklepov podpisnikov in Izvršilnega odbora soseske
- koordinacija dela strokovnih komisij
- priprava gradiva za seje Izvršilnega odbora soseske
- druge strokovne naloge, ki bodo opredeljene s programom graditve iz z operativnimi plani
- ovrednotenje vseh predlogov podpisnikov tega sporazuma in njih posredovanje Izvršilnemu odboru soseske v dokončno potrditev
- redno poročila Izvršilnemu odboru soseske in IO SSS o vseh pomembnih problemih pri izgradnji soseske.

D. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI PODPISNIKOV

1. DRUŽBENI DEJAVNIKI

36. člen

36.1. Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Moste-Polje

- vzpodbuja sklepanje samoupravnih sporazumov v družbeno usmerjeni izgradnji stanovanjske soseske
- organizira izdelavo in potrjuje urbanistične dokumentacije v skladu z veljavno zakonodajo
- zagotavlja pridobivanje stavbnega zemljišča v družbeni lastnini, ki je v upravljanju občine Ljubljana Moste-Polje
- koordinira vsklajevanje planov posameznih podpisnikov s področja družbenih dejavnosti
- skrbi za hitre upravne postopke v zvezi z izdajo lokacijskega, gradbenega in uporabnega dovoljenja ter da ustrezne strokovne službe pravočasno organizirajo ogled in strokovne komisije
- z agotavlja uresničevanje tega sporazuma tako, da v svoje družbene plane razvoja občine vnaša elemente tega sporazuma
- ažu mo obravnava predloge sprememb zazidalnih načrtov in jih predlaga skupščini občine v sprejemanje
- najmanj enkrat letno obravnava poročilo skupščine podpisnikov in sprejema ukrepe iz svoje pristojnosti, ki omogočajo oziroma spodbujajo realizacijo tega sporazuma
- predlaga občinski skupščini izdajo soglasja k stroškov urejanja stavbnega zemljišča
- skrbi za zagotavljanje financiranja geoloških, geomehanskih in mikroseizmičnih raziskav in izdelavo temeljnih topografskih načrtov in parcelacijskega načrta v soseski
- vzpodbuja in zagotavlja vključevanje investitorjev spremljajočih objektov v kompleksno izgradnjo stanovanjske soseske
- v smislu zakonskih določil potrjuje minimalne odmike od zazidalnega načrta
- skrbi, usklajuje in daje mnenje k programu izgradnje objektov, ki so potrebni za delovanje Krajevne skupnosti
- opravlja druge naloge iz svoje pristojnosti.

36.2. Občinski svet zveze sindikatov:

- se bo zavzemal, da bodo vse organizacije združenega dela sprejele plane reševanja stanovanjskih vprašanj delavcev ter da bodo zagotovile finančna sredstva v obsegu sprejetih planov izgradnje stanovanj
- nadzoroval bo izvajanje samoupravnega sporazuma o minimalnih standardih pri urejanju delovnih in življenjskih razmer gradbenih delavcev
- z avzemal se bo za izpolnjevanje tega sporazuma ter za javnost in realnost cene izgradnje stanovanj in urejanja stavbnega zemljišča,

– pospeševal bo uveljavljanje dohodkovnih odnosov med organizacijami združenega dela, ki neposredno ali posredno sodelujejo v procesu graditve soseske

– aktivno bo sodeloval pri dogovarjanju med uporabniki in izvajalci pri gradnji soseske

– da bo pobudnik za enotno urejanje delovnih in življenjskih pogojev delavcev udeležencev pri gradnji soseske

36.3. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana:

– skrbi, da so urbanistične in lokacijske rešitve usklajene z načeli sodobne in racionalne gradnje

– izdeluje spremembe in dopolnitve potrjenega zazidalnega načrta, ki so potrebni zaradi možnosti realizacije racionalne izvedbe

– opravlja vse druge strokovne naloge, ki sodijo v njegovo področje dela.

36.4. Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana:

– je nosilec izdelave standardov stanovanj, oblikovanja informacijskega sistema med uporabniki in stanovanjsko skupnostjo

– je nosilec usklajevanja dolgoročnih, srednjeročnih in letnih planov med občinami v Ljubljani

– je organizator dela skupne komisije za verifikacijo cen stanovanjskih objektov

– je nosilec združevanja finančnih sredstev za realizacijo planov izgradnje stanovanj

– skrbi za javnost cen in obveščanja Za voda za cene SRS o izhodiščnih in končnih prodajnih cenah stanovanj.

36.5. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje:

– je nosilec priprav družbeno usmerjene stanovanjske gradnje z nalogo vzpostavitve evidence potreb po novih stanovanjih, analizo obstoječega stanovanjskega sklada

– je nosilec dolgoročnega, srednjeročnega in letnega planiranja izgradnje stanovanj v občini in nosilec usklajevanja z ostalimi

– je ustanovitelj samoupravne stanovanjske enote

– sklepa s soinvestitorji premoženjsko pravne pogodbe

– je nosilec organiziranega vključevanja soinvestitorjev v času priprav in izgradnje stanovanj

– potrjuje izhodiščno in končno prodajno ceno stanovanj

– je mesto dogovarjanja glede gradnje stanovanj, združevanja vseh sredstev za stanovanjsko graditev, pridobivanja in vnaprejšnjega angažiranja lastnih sredstev občanov, bančnih kreditov in obratnih sredstev proizvajalcev stanovanj,

– je nosilec postopka izbora proizvajalcev stanovanj v soseski

– je povezovalac interesov pri izgradnji kompleksne soseske stanovanj in povezuje delo z družbenimi dejavniki, samoupravnimi interesnimi skupnostmi in investitorji stanovanj in spremljajočih objektov

– je nosilec združevanja soinvestitorjev stanovanj in pospeševalec njihovega finančnega usposabljanja.

36.6. Samoupravna interesna skupnost za preskrbo mesta:

– je organizator vključevanja OZD trgovske in gostinske dejavnosti za izgradnjo objektov zgrajenih za splošne in osnovne preskrbe, ter gostinske ter družbene prehrane

36.7. Razvojno gospodarska skupnost občine Ljubljana Moste-Polje:

– je nosilka planiranja objektov servisnih in uslužnostnih dejavnosti

– se vključuje s plani gradnje objektov servisnih in uslužnostnih dejavnosti v plane izgradnje soseske, uskladno s potrebami stanovalcev,

– usmerja investitorje v izgradnjo tovrstnih objektov

– se vključuje s svojimi plani v gradnjo objektov preskrbe.

36.8. Samoupravna interesna skupnost za raziskovalne dejavnosti:

– organizira raziskave s področja stanovanjske gradnje

– se vključuje v preverjanje idejnih rešitev stanovanjskih in spremljajočih objektov

36.9. Samoupravna interesna skupnost za zaposlovanje občine Ljubljana Moste-Polje:

– se vključuje v planiranje in programiranje izgradnje soseske z vidika problemov zaposlovanja

– oblikuje programe stanovanj, ki so predvidena za pokrivanje minimalnih standardov zaposlenih

– obravnava problematiko dnevnih migracij prebivalstva in problemov razdalj stanovanj od delovnih mest.

- Ljubljana:
- pripravlja predloge v zvezi s kreditiranjem pridobivanja in priprave stavbnih zemljišč
 - pripravlja strokovne predloge v zvezi s kreditiranjem zemljišč s komunalnimi objekti in napravami skupne rabe
 - pripravlja predloge v zvezi z načinom financiranja in kreditiranja stanovanjske graditve
 - vodi politik o združevanja sredstev za soinvestitorje preko sprejetih oblik finančnega usposabljanja
 - zagotavlja sredstva za finančno usposobitev soinvestitorjev po pogojih in na način, ki so opredeljeni z letnim programom banke
 - nudi informacije soinvestitorjem o možnostih pridobitve potrebnih sredstev za dokončno finančno usposobitev
 - sklepa varčevalne pogodbe, pogodbe o vezavi sredstev, posojilne pogodbe in garancije za zagotovitev sredstev in plačil
 - zagotavljanje finančnih sredstev ob pogojih, ki so predvideni za družbeno usmerjeno gradnjo.

- 36.11. Samoupravna interesna skupnost za socialno varstvo:
- usklajuje vprašanja socialne varnosti v okviru petih samoupravnih interesnih skupnosti (SIS za zaposlovanje, otroško varstvo, socialno skrbstvo, pokojninsko in invalidsko zavarovanje in samoupravno stanovanjsko skupnostjo).

- 36.12. Občinska skupnost otroškega varstva Ljubljana Moste–Polje:
- je nosilka planiranja VVZ
 - v okviru programa razvoja družbenega varstva otrok skrbi za skladnost izgradnje VVZ z izgradnjo stanovanjske izgradnje in daje soglasje k izgradnji posameznih faz izgradnje
 - skrbi za skladnost izgradnje VVZ z normativi
 - zagotovi programiranje in projektiranje VVZ za kapaciteto 400 otrok za pokritje potreb I. etape z razširitvijo
 - prevzema finančne obveznosti, da se zgradi v I. etapi VVZ s kapaciteto 200 otrok
 - zagotovi v srednjeročnem planu za obdobje 1980–1985 izgradnjo VVZ skladno s porastom potreb v zvezi s planom graditve stanovanj v soseski z obvezo medsebojne obveze uskladitve planov.

- 36.13. Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje občine Ljubljana Moste–Polje:
- odloča o programu, organizaciji in razvoju vzgojno izobraževalne dejavnosti
 - preverja skladnost objektov z veljavnimi normativi in daje soglasje k posameznim fazam
 - je nosilka planiranja OŠ in daje soglasje
 - zagotovi programiranje in projektiranje OŠ za pokritje potreb z razširitvijo
 - prevzame finančne obveznosti, da se zgradi v I. fazi OŠ
 - zagotovi v planu naslednjega srednjeročnega obdobja izgradnjo OŠ skladno s porastom potreb glede na plan graditve stanovanj z obvezo medsebojne uskladitve planov.

- 36.14. Samoupravna interesna skupnost za zdravstvo Ljubljana Moste–Polje:
- planira mrežo osnovnega zdravstvenega varstva
 - določa program osnovnega zdravstvenega varstva
 - preverja skladnost izgradnje prostorov za izvajanje osnovnega zdravstvenega varstva z normativi in daje soglasje k posameznim fazam izgradnje
 - zagotovi v planu naslednjega srednjeročnega obdobja izgradnjo prostorov za izvajanje osnovnega zdravstvenega varstva skladno s porastom potreb glede na plan graditve stanovanj z obvezo medsebojne uskladitve planov.

- 36.15. Občinska kulturna skupnost Ljubljana Moste–Polje:
- planira izgradnjo prostorov za kulturne dejavnosti
 - daje soglasje k posameznim fazam izgradnje.

- 36.16. Telesno kulturna skupnost:
- planira izgradnjo telesno kulturnih objektov
 - usklajuje program telesno kulturnih objektov s programom izgradnje stanovanjske soseske in daje soglasje k posameznim fazam.

37. člen

- 37.1. Soinvestitorji za izgradnjo stanovanj v MS 4/5 Fužine:
- so nosilci letnih planov izgradnje stanovanjskih objektov
 - zagotavljajo finančna sredstva za izgradnjo stanovanj skladno s planom financiranja
 - poverjajo investitorske posle specialni strokovni organizaciji DO Staninvest Ljubljana
 - so nosilec programiranja stanovanjskih in spremljajočih objektov, zlasti komunalnih objektov kolektivne rabe v naselju
 - od trenutka vključitve v izgradnjo sodločajo v soglasju z ostalimi udeleženci v mejah tehničnih možnosti in glede na sprejeti idejni projekt o kvaliteti, številu in strukturi stanovanj
 - se dogovarjajo in sodločajo o financiranju, rokih gradnje in programih spremljajočih objektov
 - spremljajo že uveljavljen sistem družbenega dogovarjanja cen in imenujejo v komisijo za cene tudi svojega predstavnika
 - organizirajo že pred tehničnim pregledom hišno samoupravo
 - preoblikujejo svoj status v krajevno samoupravo ob pomoči družbenopolitičnih skupnosti
 - sprejemajo zgrajene objekte v uporabo
 - prevzemajo druge naloge, ki spadajo v njihovo pristojnost.
- 37.2. Organizirani kupci stanovanj:
- sodelujejo pri programiranju spremljajočih objektov zlasti komunalnih objektov kolektivne rabe v naselju
 - od trenutka vključitve v izgradnjo sodločajo v soglasju z ostalimi udeleženci v mejah tehničnih možnosti in glede na sprejeti idejni projekt o kvaliteti, številu in strukturi stanovanj
 - organizirajo že pred tehničnim pregledom hišno samoupravo
 - preoblikujejo svoj status v krajevno samoupravo ob pomoči družbenopolitičnih skupnosti
 - sprejemajo zgrajene objekte v uporabo
 - prevzemajo druge naloge, ki spadajo v njihovo pristojnost.
- 37.3. Samoupravna interesna skupnost otroškega varstva občine Ljubljana Moste–Polje
- 37.4. Mestna skupnost otroškega varstva
- 37.5. Samoupravna interesna skupnost za vzgojo in izobraževanje občine Ljubljana Moste–Polje
- 37.6. Mestna izobraževalna skupnost
- 37.7. Samoupravna interesna skupnost za zdravstvo občine Ljubljana Moste–Polje
- 37.8. Samoupravna interesna skupnost za socialno skrbstvo občine Ljubljana Moste–Polje
- 37.9. Občinska kulturna skupnost Ljubljana Moste–Polje
- 37.10. Temeljna telesna kulturna skupnost občine Ljubljana Moste–Polje:
- so nosilke planiranja in programiranja izgradnje objektov družbene dejavnosti
 - se vključujejo s svojimi plani v plan izgradnje stanovanjske soseske, skladno s potrebami novih stanovalcev.
 - od pooblaščenice organizacije za urejanje zemljišč pridobi dokaz o pravici razpolaganja z zemljiščem in so nosilke pridobitve tehnične dokumentacije, upravnih dovoljenj in izgradnje objektov, ki so potrebni za njihovo delovanje
 - so nosilke pridobivanja finančnih sredstev za realizacijo svojih planov,
 - organizirajo strokovni nadzor pri izgradnji objektov družbenih dejavnosti, vsaka na svojem področju
 - prevzemajo svoje objekte v upravljanje in vzdrževanje
 - so soinvestitorji objektov za potrebe družbenih dejavnosti
 - vključujejo izvajalce za objekte družbenih dejavnosti v ta sporazum.
- 37.11. Samoupravna interesna skupnost za 10-letni razvoj cestnega omrežja:
- je nosilka formiranja in izgradnje rekonstrukcije Zaloške ceste, ki je vključena v 10-letni razvoj cestnega omrežja
 - je organizator in investitor izgradnje Zaloške ceste
 - opravlja vse naloge, ki sodijo v njeno področje dela v zvezi z realizacijo te soseske.

37.12. Samoupravna komunalna interesna skupnost občine Ljubljana Moste-Polje:

- je nosilec srednjeročnega planiranja in letnega programiranja urejanja stavbnega zemljišča in izdelave investicijskega programa za urejanje stavbnega zemljišča
- je nosilec urejanja stavbnega zemljišča na podlagi zazidalnega načrta
- je nosilec samoupravnega sporazumevanja z združenim delom o zagotavljanju finančnih sredstev za izgradnjo primarnih in sekundarnih komunalnih objektov in naprav individualne rabe
- usmerja finančna sredstva, ki jih po sporazumu o združevanju in prerazporejanju sredstev za stanovanjsko izgradnjo združuje stanovanjska skupnost in jih v deležu namenja za izgradnjo komunalnih naprav primarnega in sekundarnega pomena individualne rabe v soseski
- sredstva, ki jih po tem medsebojnem sporazumu pridobi Samoupravna komunalna interesna skupnost občine Ljubljana Moste-Polje, služijo za financiranje individualnih komunalnih naprav.

Sredstva za komunalno opremljanje individualne komunalne rabe se delijo med Samoupravno komunalno interesno skupnostjo, Samoupravno interesno skupnostjo za PTT promet in interesno skupnostjo za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana, po medsebojnem sporazumu.

37.13. Območna interesna skupnost za PTT promet Ljubljana:

- je nosilka srednjeročnega planiranja in letnega programiranja razvoja in izgradnje objektov in naprav s svojega področja dela
- usmerja finančna sredstva, ki jih po sporazumu o združevanju sredstev za stanovanjsko izgradnjo združuje stanovanjska skupnost in jih v deležu namenja za izgradnjo individualnih komunalnih naprav

Sredstva za komunalno opremljanje individualne komunalne rabe se delijo med Samoupravno komunalno interesno skupnostjo, Samoupravno interesno skupnostjo za PTT promet in interesno skupnostjo za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana, po medsebojnem sporazumu.

37.14. Območna interesna skupnost za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana:

- je nosilka srednjeročnega planiranja letnega programiranja razvoja in izgradnje objektov in naprav s svojega področja dela
- usmerja finančna sredstva, ki jih po sporazumu o združevanju sredstev za stanovanjsko izgradnjo združuje stanovanjska skupnost in jih v deležu namenja za izgradnjo individualnih komunalnih naprav
- sredstva, ki jih po tem medsebojnem sporazumu pridobi območna interesna skupnost za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana služijo za financiranje naprav nizkonapetostne mreže.

Sredstva za komunalno opremljanje individualne komunalne rabe se delijo med Samoupravno komunalno interesno skupnostjo, Samoupravno interesno skupnostjo za PTT promet in interesno skupnostjo za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana, po medsebojnem sporazumu.

38. člen

III. IZVAJALCI

Izvajalci so dolžni zagotavljati medsebojno dohodkovno povezovanje pri ustvarjanju in delitvi dohodka v sorazmerju z vloženim delom in sredstvi s prevzemanjem poslovnih rizikov.

38.1.1. ZIGP IMOS – Združena industrijska gradbena podjetja Ljubljana:

V sistemu izgradnje za soinvestitorje opravlja naslednje naloge:

- zagotavlja vse potrebne zmogljivosti za realizacijo planov stanovanjske izgradnje v skladu s planom stanovanjske skupnosti z obveznostjo samoupravnega sporazumevanja in dohodkovnega povezovanja z organizacijami združenega dela za projektiranje stanovanj, izvajalci zaključnih del in dobavitelji
- izdeluje in organizira izdelavo tehnične dokumentacije za gradnjo objektov in sodeluje v operativno-tehničnem vodstvu
- sodeluje pri izdelavi investicijske in tehnične dokumentacije za gradnjo komunalnih naprav kot konsultant

– pridobiva vsa potrebna soglasja in ateste za izgradnjo objektov v funkciji izvajalca

– izdeluje predloge za izhodiščne in končne gradbeno proizvodne cene za objekte in jih predloži komisiji za oblikovanje cen pri SSS Ljubljana

– se obvezuje, da glede na zagotovljen obseg del in kontinuiteto graditve stanovanj stalno deluje v smeri racionalizacije postopkov graditve in organizacije dela ter vključevanjem dosežkov razvoja teži k zniževanju cen stanovanj

– zagotavlja vso organizacijo v prilagajanju projektnih rešitev ob danih pogojih zahtevam, ki so bile samoupravno sprejete na skupščini predpisnikov (z lasti glede strukture in kakovosti stanovanj)

– pridobiva vsa potrebna soglasja k tehnični dokumentaciji v funkciji projektanta

– izdelava detajlni in letni terminski program gradnje stanovanjskih objektov, ki mora biti usklajen z letnim programom urejanja stavbnega zemljišča in letnim programom izgradnje stanovanj stanovanjske skupnosti

– organizira v okviru svojih strokovnih služb enotno vodstvo gradbišča, v času gradnje soseske zagotavlja ustrezne pogoje bivanja, prehrane, kulture, rekreacije in varstva pri delu delavcev v skladu s samoupravnim sporazumom o minimalnih standardih pri urejanju delovnih in življenjskih pogojev gradbenih delavcev

– izdeluje začasne in končne obračune objektov in jih na zahtevo predloži skupščini podpisnikov v okviru gradbeno proizvodne cene stanovanjskih objektov

– je obvezen dosegati povprečno produktivnost in v smislu določil Zakona o združenem delu prikazati poslovne učinke pri gradnji stanovanj

– realizira pri projektiranju in graditvi vse preverjene racionalizacije s posebnim poudarkom na kakovosti gradnje, v tej zvezi poskrbi na željo ostalih podpisnikov tudi dodatne ateste izvedbenih del

– pridobi ustrezna soglasja za tehnični pregled objektov in sodeluje s DO Staninvest Ljubljana, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj pri primopredaji stanovanjskih objektov v uporabo

– nosi odgovornost za kvaliteto izvršenih del za čas trajanja dogovorjenih garancijskih rokov za vsa dela na stanovanjskem objektu

– pripravi garancijske liste za lastnike stanovanj, garancijski listi morajo vsebovati navodila za uporabo in eksploatacijo stanovanj in objekta, katerega mora verificirati koordinacijski odbor

– organizira pravočasno in kvalitetno odpravo pomanjkljivosti v garancijskem roku na lastne stroške za tiste pomanjkljivosti, ki jih je v skladu s predpisi dolžan odpraviti

– sodeluje pri komisijskem ogledu stanja zgrajenega objekta ali posameznih elementov objekta 15 dni pred potekom garancijske dobe

– pripravi predlog organizacije odpravljanja ugotovljenih pomanjkljivosti pri prevzemu stanovanj in nastalih v garancijski dobi. Predlog mora vsebovati način in kraj zbiranja reklamacij in način odprave napak. V ta namen organizira za čas garancijske dobe posebno službo na gradbišču

– opravlja druge naloge, ki sodijo v pristojnost izvajalca, če niso s tem sporazumom ali posebnim sklepo koordinacijskega odbora podpisnikov naložena drugemu

– zavaruje pri zavarovalni skupnosti v skladu s predpisi objekte v času gradnje vse do roka, ki je naveden v zapisniku o primopredaji

– financira skladno s ponudbo po natečaju izgradnje doma občanov (gradbeno-obrtniška in instalacijska dela) v površini 2400 m² bruto v primeru, da izvede celotno sosesko, sicer pa v adekvatnem deležu, ke bi gradili samo stanovanja I. etape z razširitvijo

– prevzema funkcijo investitorja Doma občanov po sistemu gradnje za trg

– ima pravico do povrnitve stroškov financiranja Doma občanov

- a. V adekvatnem deležu naslednjih etap izgradnje stanovanjskih objektov, v kolikor se gradnja soseske v naslednjem srednjeročnem obdobju ne bo kontinuirano nadaljevala. To povrnitev mu garantira Skupščina občine

Ljubljana Moste-Polje. Konkreten sklep s poroštveno izjavo bo Skupščina občine Ljubljana Moste-Polje sprejela na osnovi verificirane kalkulacije stroškov izgradnje, vendar najkasneje v roku enega meseca po pričetku gradnje Doma občanov.

Stroške izgradnje bo Sob Moste-Polje povmila IMOS-u v roku 6 mesecev od dneva prekinitve kontinuitete dela. V adekvatnem deležu glede na netto površine stanovanj naslednjih etap izgradnje stanovanjskih objektov, kolikor ne bi bil izbran kot izvajalec teh etap. Povrnitev stroškov izvede drugi izvajalec v roku 45 dni od dneva, ko bo izbran drug izvajalec. Ta obveznost je sestavni del razpisanih pogojev za izbor izvajalca za naslednje etape.

Stroški financiranja morajo biti vkalkulirani in posebej prikazani v ceni Doma občanov.

V sistemu izgradnje za organiziranega kupca opravlja naslednje naloge:

- 38.1.2. — zagotavlja vse potrebne zmogljivosti za realizacijo planov stanovanjske izgradnje v skladu s plani stanovanjske skupnosti z obveznostjo samoupravnega sporazumevanja in dohodkovnega povezovanja z organizacijami združenega dela za projektiranje stanovanj, izvajalci zaključnih del in dobavitelji
- izdeluje investicijsko in tehnično dokumentacijo za gradnjo objektov za organizirane kupce
 - pridobiva pravico uporabe stavbnih zemljišč potrebnih za gradnjo tistih objektov, ki bodo v prehodnem obdobju opredeljeni kot gradnja za organizirane kupce
 - pridobiva lokacijsko dokumentacijo, vsa potrebna soglasja in ateste za izgradnjo objektov za organizirane kupce
 - organizira izdelavo tehnične dokumentacije za objekte
 - opravlja vse finančne posle v zvezi z bančnimi krediti in drugimi finančnimi instrumenti za svoj del opravil in vodi ustrezno knjigovodsko evidenco za gradnjo objektov za trg
 - izdeluje začasne in končne obračune objektov
 - se obvezuje, da glede na zagotovljen obseg del in kontinuiteto graditve stanovanj stalno deluje v smeri racionalizacije postopkov graditve in organizacije dela ter z vključevanjem dosežkov razvoja teži k zniževanju cen stanovanj
 - pridobiva vsa potrebna soglasja in ateste za izgradnjo objektov
 - sodeluje pri izdelavi investicijske in tehnične dokumentacije za gradnjo komunalnih naprav kot konsultant
 - realizira pri projektiranju in graditvi vse preverjene racionalizacije s posebnim poudarkom na kvaliteti gradnje, v tej zvezi poskrbi na željo ostalih podpisnikov tudi dodatne ateste izvedbenih del
 - izdeluje predloge za izhodiščne in končne prodajne cene za stanovanjske objekte za gradnjo za trg in jih predloži komisiji za oblikovanje cen pri SSS Ljubljana
 - sodeluje pri ogledu stanja zgrajenega objekta ali posameznih elementov objekta 15 dni pred potekom garancijske dobe in sodeluje pri komisijskih ogledih zgrajenega objekta pred potekom garancijske dobe
 - organizira pravočasno in kvalitetno odpravo pomanjkljivosti v garancijskem roku na lastne stroške za tiste pomanjkljivosti, ki jih v skladu s predpisi je dolžan odpraviti
 - pripravi predlog organizacije odpravljanja ugotovljenih pomanjkljivosti pri prevzemu stanovanj nastalih v garancijski dobi. Predlog mora vsebovati način in kraj zbiranja reklamacij in način odprave napak. V ta namen organizira za čas garancijske dobe posebno službo na gradbišču
 - dovoljuje lastniku stanovanja odnosno nosilcu stanovanjske pravice, da lahko odpravi napake na stanovanju na stroške izvajalca, če mu ta v dogovorjenem roku teh napak ne odpravi
 - izdeluje začasne in končne obračune objektov in jih na zahtevo predloži skupščini podpisnikov
 - izstavlja garancijske liste lastnikom stanovanj, garancijski list mora vsebovati navodila za uporabo in eksploatacijo stanovanja in objekta, katerega mora verificirati koordinacijski odbor
 - organizira v okviru svojih strokovnih služb enotno vodstvo gradbišča
 - opravlja ruge naloge, ki sodijo v pristojnost izvajalca, če

niso s tem sporazumom ali posebnim sklepom koordinacijskega odbora podpisnikov naložena drugemu

— izdelava detajlni letni terminski program gradnje stanovanjskih objektov, ki mora biti usklajen z letnim programom urejanja stavbnega zemljišča in letnim programom izgradnje stanovanj stanovanjske skupnosti

— pridobi ustrezna soglasja za tehnični pregled objektov in pridobi uporabno dovoljenje za objekte, katere gradi za trg in sodeluje s Staninvestom, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj pri primopredaji stanovanjskih objektov v uporabo

— nosi odgovornost za kvaliteto izvršenih del za čas trajanja dogovorjenih garancijskih rokov za vsa dela na stanovanjskem objektu

— je obvezen dosegati povprečno produktivnost in v smislu določil Zakona o združenem delu prikazati dosežene poslovne učinke pri gradnji stanovanj

— v času gradnje soseske zagotavlja ustrezne pogoje bivanja, prehrane, kulture, rekreacije in varstva pri delu delavcev v skladu s samoupravnim sporazumom o minimalnih standardih pri urejanju delovnih in življenjskih pogojev gradbenih delavcev

— financira skladno s ponudbo po natečaju izgradnjo Doma občanov (gradbeno-obrtniška in instalacijska dela) v površini 2400 brutto m² v primeru, da izvede celotno sosesko, sicer pa v adekvatnem deležu, če bi gradil samo stanovanja I. etape

— prevzema funkcijo investitorja Doma občanov po sistemu gradnje za trg

— ima pravico do povrnitve stroškov financiranja Doma občanov

a. v adekvatnem deležu naslednjih etap izgradnje stanovanjskih objektov, v kolikor se gradnja soseske v naslednjem srednjeročnem obdobju ne bo kontinuirano nadaljevala. To povrnitev mu garantira Skupščina občine Ljubljana Moste-Polje. Konkreten sklep s poroštveno izjavo bo Skupščina občine Ljubljana Moste-Polje sprejela na osnovi verificirane kalkulacije stroškov izgradnje, vendar najkasneje v roku enega meseca po pričetku gradnje Doma občanov.

Stroške izgradnje bo Skupščina občine Ljubljana Moste-Polje povmila IMOS-u v roku 6 mesecev od dneva prekinitve kontinuitete dela.

b. V adekvatnem deležu glede na netto površine stanovanj naslednjih etap izgradnje stanovanjskih objektov, kolikor ne bi bil izbran kot izvajalec teh etap. Povrnitev stroškov izvede drugi izvajalec v roku 45 dni od dneva, ko bo izbran drug izvajalec. Ta obveznost je sestavni del razpisanih pogojev za izbor izvajalca za naslednje etape.

Stroški financiranja morajo biti vkalkulirani in posebej prikazani v ceni Doma občanov.

38.2.1. DO STANINVEST LJUBLJANA, TOZD za načrtovanje in organizacijo novogradenj:

V sistemu izgradnje za soinvestitorje opravlja:

— opravlja strokovno-tehnična in druga opravila za skupščino podpisnikov in izvršilni odbor

— organizira in vodi operativno vodstvo pri izgradnji soseske

— opravlja strokovna dela v zvezi z organiziranjem in združevanjem investitorjev stanovanj

— opravlja vse posle investitorskega inženiringa za združene investitorje stanovanjskih objektov razen tistih, ki jih po tem sporazumu opravljajo drugi podpisniki

— usklajene in ovrednotene programe in plane predlaga skupščini podpisnikov v verifikacijo

— organizira in opravlja tehnični nadzor s posebnim poudarkom na dogovorjeno kvaliteto ter nad roki gradnje objektov po potrjeni in verificirani tehnični dokumentaciji v skladu z veljavnimi predpisi

— zaprosi za tehnični pregled in pridobi uporabno dovoljenje za tiste stanovanjske objekte, ki se gradijo za združenega investitorja in organizira druge strokovne ogledе objektov

— opravlja primopredajo objektov in stanovanj združenim soinvestitorjem

— organizira komisijski pregled objektov pred iztekom garancijske dobe in skrbi, da bo izvajalec odpravil napake v garancijski dobi

— opravlja naloge pri gradnji soseske, za katere jo pooblasti SSS in so v njeni pristojnosti ter so po metodologiji za

- ugotavljanje stroškov in oblikovanja cen v stanovanjski graditvi vključene v prodajno ceno stanovanj
 – je odgovoren za organizacijsko tehnološko usklajevanje izgradnje soseske kot celote.
- 38.2.2. V sistemu izgradnje za organiziranega kupca opravlja naslednje naloge:
- opravlja strokovno tehnična in druga opravila za skupščino podpisnikov in koordinacijski odbor
 - organizira in vodi operativno vodstvo pri gradnji soseske
 - opravlja distribucijo in prodajo stanovanj po planu prodaje
 - usklajene in ovrednotene programe in plane predlaga skupščini podpisnikov v verifikacijo
 - organizira in opravlja tehnični nadzor s posebnim poudarkom na dogovorjeno kvaliteto ter nad roki gradnje objektov po potrjeni in verificirani tehnični dokumentaciji v skladu z veljavnimi predpisi
 - opravlja primopredajo objektov kupcem
 - skrbi, da bo izvajalec opravil pregled objektov pred iztekom garancijske dobe in da bo odpravil napake v garancijski dobi po tem sporazumu
 - opravlja naloge pri gradnji soseske, za katere jo pooblasti SSS in so v njeni pristojnosti ter so po metodologiji za ugotavljanje stroškov in oblikovanja cen v stanovanjski graditvi vključene v prodajno ceno stanovanj
 - je odgovoren za organizacijsko tehnološko usklajevanje izgradnje soseske kot celote.
- 38.4. SOSESKA – podjetje za urejanje stavbnih zemljišč
- pridobiva in oddaja zemljišče po pooblastilu občine Ljubljana Moste–Polje
 - pripravlja in opremlja zemljišča za gradnjo v skladu z zakonom o opravljanju in razpolaganju s stavbnimi zemljišči
 - organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije za komunalno opremo in ureditev zemljišča za izgradnjo sekundarnih komunalnih naprav kolektivne in individualne potrošnje v skladu z veljavno zakonodajo. Za vire in primarno omrežje pa v dogovoru z organizacijami, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena
 - zagotovi pravočasno in kvalitetno komunalno opremo in ureditev zemljišča za gradnjo soseske, kar je v tistem delu stroškov, ki bremeni objekt, za vse ostalo pa je organizator del z dejavniki, ki so dolžni komunalne naprave financirati v skladu s predpisi
 - organizira izgradnjo kolektivne komunalne rabe
 - pridobiva lokacijske dokumentacije, vsa potrebna soglasja in ateste, dovoljenja za gradnjo in uporabo za pripravo in opremo zemljišč in komunalne naprave individualne rabe za sekundarno omrežje. Za vire in primarno omrežje pa v dogovoru z organizacijami, ki opravljajo komunalno dejavnost posebnega družbenega pomena
 - izdeluje globalne in detajlne plane priprave in opremljanja zemljišč in jih prilagaja dejavnikom usklajeno z ostalimi plani
 - izvaja strokovni in finančni nadzor pri pripravi in opremljanju zemljišča
 - pripravlja gradivo za uvedbo razlastitvenega postopka in vodi druge premoženjsko-pravne posle pri pridobivanju stavbnih zemljišč vključno z zemljiško knjižnimi prenosi
 - pripravlja predloge o višini odškodnine za oddano zemljišče
 - pripravlja izračun stroškov urejanja stavbnih zemljišč in predlog sorazmernega dela stroškov, ki ga je dolžan plačati investitor posameznih objektov v soseski v skladu z zakonom in predlaga v potrditev Komunalni interesni skupnosti oz. občini ali stavbno zemljiški skupnosti s soglasjem občinske skupščine
 - sodeluje pri izdelavi tistega dela programa za sosesko, ki se nanaša na pridobitev, pripravo, komunalno opremo in ureditev zemljišča
 - sodeluje v operativnem vodstvu in izvršilnem odboru
 - koordinira delo komunalnih delovnih organizacij in drugih izvajalcev pri komunalni opremlitvi zemljišča
 - izdelava usklajen zbirni projekt komunalnih naprav
 - skrbi za pravočasen posnetek in vris dejanskega stanja zgrajenih komunalnih naprav in jih daje komunalnim organizacijam za njihovo uporabo
 - opravlja druge naloge pri gradnji soseske, ki sodijo v

- pristojnost organizacije za urejanje in oddajanje stavbnih zemljišč
- skrbi za pravočasno in kvalitetno realizacijo vseh nalog
 - izdelava predloga cene za pripravo in opremo stavbnega zemljišča v rokih določenih z metodologijo
- 38.5. IPK Ljubljana:
- izdeluje programe za izgradnjo virov in primarnega omrežja za oskrbo soseske z vodo, kanalizacijo, vročevodom in plinovodnim omrežjem
 - organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije, lokacijske dokumentacije in pridobitev upravnopravnih dovoljenj za izgradnjo virov in primarnega omrežja, za katere tega ne organizira „Soseska“
 - opravlja strokovne posle v zvezi s financiranjem izgradnje virov in primarnih komunalnih naprav po pooblastilu Zveze komunalnih skupnosti.
- 38.6. Zavod za družbeni razvoj Ljubljana – TOZD Urbanizem:
- sodeluje s projektanti projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja v smislu realizacije urbanističnih konceptov
 - s področja svojih zadolžitvev opravlja dela pri programiranju izvedbe urbanistične dokumentacije, izdelavi lokacijske dokumentacije in vsa geodetska dela
 - sodeluje v operativnem vodstvu in izvršilnem odboru.
- 38.7. Komunalno podjetje Ljubljana:
- sodeluje pri programiranju kolektivnih komunalnih naprav in se vključuje v nadzor pri izvajanju
- 38.8. Podjetje za PTT promet:
- zagotavlja zadostne vire za nemoteno oskrbo soseske s PTT storitvami
 - je nosilec planiranja za svojo dejavnost usklajeno z ostalimi plani in programi soseske
 - organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije lokacijske dokumentacije in upravnih dovoljenj za objekte, za katere tega ne organizira „Soseska“
 - financira in organizira izgradnjo primarnih in sekundarnih PTT objektov in naprav iz sredstev, ki jih usmerja območna interesna skupnost za PTT promet Ljubljana.
- 38.9. Podjetje za distribucijo električne energije TOZD Elektro Ljubljana–mesto:
- zagotavlja zadostne distribucijske elektroenergetske objekte za nemoteno oskrbo soseske z električno energijo
 - je nosilec planiranja za svojo dejavnost usklajeno z ostalimi plani in programi soseske
 - organizira izdelavo investicijsko-tehnične dokumentacije, lokacijske dokumentacije in upravnih dovoljenj za objekte, za katere tega ne organizira „Soseska“
 - financira in organizira izgradnjo srednjenaletnega in nizkonapetostnega električnega omrežja iz sredstev, ki jih usmerja območna interesna skupnost za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana.

E. OSNOVE IN MERILA ZA OBLIKOVANJE CEN

39. člen

Pri realizaciji zazidalnega načrta soseske nastajajo naslednje vrste stroškov:

1. stroški urejanja zemljišč
2. stroški izgradnje objektov
3. stroški financiranja
4. ostali stroški

40. člen

Priprava stavbnega zemljišča obsega stroške za:

- geološke, geomehanske in mikrosezimčne raziskave, izdelavo temeljnih topografskih načrtov v merilu 1:2000, 1:1000 in 1:500 ter izdelavo parcelacijskega načrta
- izdelavo zazidalnega načrta, s katerim se določijo meje posameznih območij izgradnje in natančneje razčleni namenska raba površin
- pridobitev zemljišča ali plačilo odškodnine ter drugih stroškov v zvezi s prenosom pravice na nepremičnini
- sanacijska dela, kot na primer poravnanje, nasipavanje in osušitev zemljišča, zavarovanje drsečega terena, odstranitev rastlinja in odlagališč ter podobno
- odstranitev obstoječih objektov, naprav in opreme ter nasadov na zemljišču
- izgradnjo nadomestnih prostorov za preselitev uporabnikov objektov, predvidenih za odstranitev in stroške preselitve

— sorazmerni del stroškov upravljalca z urejanjem in oddajanjem stavbnega zemljišča.

Navedeni stroški so sestavni del investicijskega programa za delo na urejanju stavbnega zemljišča soseske in se delijo v sorazmernih deležih, to je na m² skupne tlorisne uporabne površine stavb, na posamezne investitorje — podpisnike tega sporazuma. Delež stroškov, ki odpade na posameznega investitorja določi komunalna interesna skupnost oziroma občinska skupščina ali stavbno zemljiška skupnost s soglasjem občinske skupščine.

41. člen

Stroški komunalnega opremljanja stavbnega zemljišča so sestavni del investicijskega programa pri urejanju stavbnega zemljišča soseske in bremenijo:

- investitorja stanovanjskih objektov v soseski s sorazmernim deležem stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča, omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega in sekundarnega pomena individualne in skupne rabe.
- investitorja spremljajočih objektov v soseski s sorazmernim deležem stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča, omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega in sekundarnega pomena individualne in skupne porabe.

42. člen

Cena m² stanovanja se oblikuje v smislu določil Družbenega dogovora o oblikovanju cen stanovanjske graditve v SRS.

Elaborat o oblikovanju cene vsebuje naslednje obvezne elemente:

1. nosilec investitorstva soseske oziroma objekta
2. lokacija in naziv soseske oziroma objekta
3. etažnost objekta
4. tehnologija graditve
5. dejanski rok pričetka graditve (ne samo datum, ko je bila formirana izhodiščna cena)
6. vrsta in število stanovanj v objektu
7. končni — skupni faktor uporabljene metodologije za izračun vrednosti stanovanj
8. struktura in višina cene po vseh elementih 11. člena dogovora:
 - a/ odškodnina za zemljišče ter za nasade, naprave in objekte na njem in nadomestne objekte in stanovanja
 - b/ delež stroškov zazidalnega načrta, ki odpade na stanovanjske objekte
 - c/ stroški lokacijske dokumentacije
 - č/ stroški za izdelavo in odobritev tehnične dokumentacije (gradbenega objekta), v odvisnosti od racionalnosti projekta in števila ponovitev,
 - d/ stroški za pripravljala dela (odpisanja in odstranitev gradbišč) na osnovi načrta organizacije gradbišča in gradnje
 - e/ stroški za posebna zemeljska dela in temeljne
 - f/ stroški gradbenih del
 - g/ stroški zaključnih del in instalacijsko-montažnih del, ločeno po posameznih izvajalcih in vrstah del
 - h/ stroški opreme stanovanj
 - i/ stroški priključitve objekta na komunalne naprave ločeno po posameznih napravah
 - j/ stroški nadzorstva gradnje in stroški za pripravo in realizacijo investicij
 - k/ stroški neposredne zunanje ureditve objekta
 - l/ stroški izgradnje skupnih zaklonišč
 - m/ stroški izgradnje kotlarn, internih razvodov in priključnih postaj stanovanjskih objektov
 - n/ stroški za naprave za odlaganje odpadkov
 - o/ stroški skupnih prostorov za hišno samoupravo.

Izračun stroškov za urejanje stavbnega zemljišča potrjuje Izvršni svet Sob Ljubljana Moste—Polje in Samoupravna komunalna interesna skupnost Ljubljana Moste—Polje.

Gornji elementi so potrebni tako za izhodiščno kot končno ceno stanovanj. Sklep o končni prodajni ceni mora samoupravna stanovanjska skupnost občine dostaviti Zavodu SR Slovenije za cene v roku trideset dni po podpisu.

43. člen

Obseg stroškov pod a/ in b/ iz člena 40, ki bremeni m² stanovanjske površine je opredeljen v investicijskem programu stroškov urejanja stavbnega zemljišča in predstavlja izhodiščno ceno za ta dela na dan izdelave investicijskega programa.

Stroške pod c/ do o/ iz 40. člena ugotavljata stanovanjska skupnost v postopku pridobitve lokacijske in tehnične dokumentacije za gradnjo stanovanj. Ugotovljeni stroški predstavljajo izhodiščno ceno m² stanovanjske površine.

44. člen

Za posamezne vrste stanovanjskih objektov se upoštevajo dogovorjeni roki po Metodologiji za izračun cen stanovanj, ki so osnova za izračun podražitve v času gradnje objektov in dokončnih projektov in podatkov za urejanje stavbnih zemljišč. Za ugotavljanje podražitev, ki nastajajo v dogovorjenem času izgradnje objekta in času od sprejetja izhodiščne cene do dogovorjenega roka pričetka graditve se uporabljajo indeksi za obračun razlike v ceni gradbenih storitev izdelanih pri Biroju gradbeništva Slovenije.

Roči izgradnje za I. etapo po metodologiji so:

P + 3 obj. P	13 stan. —	8 mesecev
P + 7 A8	72 stan. —	14 mesecev
A7	64 stan. —	13 mesecev
A6	64 stan. —	13 mesecev
P + 12 A 3	124 stan. —	18 mesecev
A11	124 stan. —	18 mesecev
A12	100 stan. —	16 mesecev
A4	110 stan. —	17 mesecev
A5	110 stan. —	17 mesecev
A13	100 stan. —	16 mesecev

45. člen

- Končna prodajna cena m² stanovanjske površine se sestoji iz:
- izhodiščne cene ureditve stavbnega zemljišča
 - izhodiščne cene graditve stanovanjskega objekta
 - indeksa podražitve pred pričetkom gradnje in v času gradnje
 - eventualni dodatni del po zahtevi stanovanjske skupnosti ali spremenjenih pogojev graditve.

Končno ceno urejanja stavbnih zemljišč določi Komunalna interesna skupnost s soglasjem občinske skupščine oz. stavbne zemljiške skupnosti s soglasjem občinske skupščine.

46. člen

Izhodiščno in končno prodajno ceno stanovanj obravnava skupščina podpisnikov in jih predlaga skupščini SSS Ljubljana Moste—Polje.

47. člen

Podpisniki so dolžni predložiti skupščini izhodiščno in končno prodajno ceno m² stanovanjske površine po elementih cene skladno z 42. členom tega sporazuma.

48. člen

Podpisniki so sporazumni, da mora biti izhodiščna cena določena pred pričetkom gradnje, končna prodajna cena pa najmanj dva meseca pred rokom dokončanja po letnem terminskem programu gradnje stanovanjskih objektov.

F. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

49. člen

Glede na to, da je vrsto del na pridobivanju in urejanju stavbnih zemljišč in ostalih pripravah že izvršenih, je vsak podpisnik dolžan izdelati poročilo o svojih nalogah in podati finančno poročilo o vseh vloženi sredstvih. Poročilo vseh podpisnikov Operativno vodstvo kompletira in predloži Izvršilnemu odboru.

50. člen

Podpisniki so soglasni, da ostanejo v veljavi tudi po uveljavitvi tega sporazuma tisti pravni akti, ki so bili sprejeti v zvezi z izgradnjo te soseske, ki so bili sklenjeni pred uveljavitvijo tega sporazuma in niso v nasprotju z določili tega sporazuma.

51. člen

V primeru, da pravni akti sprejeti pred uveljavitvijo tega sporazuma niso v skladu z določbami tega sporazuma, se vskladijo v roku, ki ga določijo podpisniki tega sporazuma.

52. člen

Z dnem uveljavitve tega sporazuma preneha veljati Samoupravni sporazum o zgraditvi stanovanjske soseske MS 4/5 Fužine z dne 19. 8. 1977 sklenjen med Samoupravno stanovanjsko skupnostjo Ljubljana Moste—Polje in IMOS-om.

53. člen

Podpisniki so soglasni, da iniciativo kateregakoli podpisnika za spremembe ali dopolnitve tega sporazuma obravnava in o njej odloča skupščina podpisnikov. Spremembe in dopolnitve tega sporazuma sprejmejo podpisniki po istem postopku kot sporazum.

54. člen

Podpisnik, ki se ne ravna v skladu z določili tega sporazuma ali odstopi od sporazuma v teku njegovega izvajanja, mora poravnati vso eventualno škodo drugim podpisnikom sporazuma, ki bi jim nastale zaradi takega ravnanja.

Če podpisniki – izvajalci ne izpolnjujejo svojih obveznosti, ali če so v zamudi z njihovo izpolnitvijo, so dolžni plačati oškodovanecem 1 promil od končne obračunske vrednosti objekta za vsak dan zamude, vendar ne več kot 5 % v rednosti objekta.

Odgovornost posameznega udeleženca pri zamudi ali škodi ugotavlja zbor izvajalcev skupščine podpisnikov. V kolikor ne pride do sporazuma med udeleženci in izvajalci so solidarno odgovorni.

V kolikor izvajalci zgradijo objekte v krajšem času kot je določeno v terminskem planu po metodologiji za objekte, jim pripada cena po metodologiji.

55. člen

Pri sodnih sporih iz premoženjskih pogodb pri soinvestitorjih sodeluje kot stranski intervenient tisti podpisnik sporazuma, na katerega se nanaša konkretni spor.

V primeru, da nastanejo obveznosti iz takega spora, nosi take obveznosti in stroške spora izvajalec na katerega se nanaša konkretni spor.

56. člen

V prvi etapi z razširitvijo je nosilec izgradnje stanovanj v soseski MS 4/5 Fužine IMOS kot graditelj soseske za organizirane kupce, ko pa se organizirajo pričakovalci stanovanj kot združeni investitorji, pa v celoti prevzamejo posle na svoje ime.

57. člen

Višina akontacij za odpravljene storitve DO Staninvesta za čas od dejanskega opravljanja poslov DO Staninvesta za sosesko MS 4/5 Fužine, to je od 1. 6. 1978 pa do zagotovitve pokrivanja stroškov iz sredstev organiziranih kupcev se določi v skladu s sporazumom sklenjenim med Samoupravno stanovanjsko skupnostjo Ljubljana Moste–Polje in DO Staninvest Ljubljana.

Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste–Polje zagotavlja začasno pokrivanje stroškov DO Staninvesta za opravljanje del in nalog po tem sporazumu.

58. člen

Ko se ustanovi zadruga etažnih lastnikov za gradnjo stanovanj z ustanovitveno pogodbo, pristopi zadruga kot podpisnik k temu sporazumu.

Fizične in pravne osebe – soinvestitorji pristopajo k temu sporazumu s pristopno izjavo.

59. člen

Morebitne medsebojne spore bodo podpisniki reševali prvenstveno sporazumno. Če to ne bo mogoče pa preko pristojnega sodišča v Ljubljani.

60. člen

Ta samoupravni sporazum začne veljati, ko ga podpiše 2/3 dejavnikov tega sporazuma, imenovani v glavi sporazuma, za vsakega podpisnika pa od dneva podpisa dalje. Po uveljavitvi tega samoupravnega sporazuma ga stanovanjska skupnost uradno objavi v občinskem glasilu.

Ljubljana, 18. 6. 1979

PODPISNIKI SAMOUPRAVNEGA
SPORAZUMA:

DELEGATSKE INFORMACIJE

SAMOUPRAVNO ORGANIZIRANJE

stanovalcev in gospodarjenje s stanovanjskimi objekti

Temeljni nosilci vseh odločitev v stanovanjskem gospodarstvu so delavci v organizacijah združenega dela in v delovnih skupnostih, občani kot uporabniki – stanovalci v zborih stanovalcev, v soseski in krajevni skupnosti ter v samoupravnih stanovanjskih skupnostih. Stanovanjska politika naj bo zato izraz potreb in interesov delovnega človeka, ki mora biti v položaju, da lahko rešuje svoje stanovanjske probleme v skladu s svojimi dejanskimi potrebami in interesi, da ohranja sedanjo vrednost sklada stanovanjskih objektov in to ne glede na lastništvo in da zato nosi tudi odgovornost.

Predvsem na področju vzdrževanja stanovanjskih objektov in njihove neposredne okolice moramo pričeti pospešeno spreminjati osnovne medsebojne odnose, da bomo lahko uspešno pristopili tudi k uvajanju najpomembnejšega procesa na tem področju, to je uvajanju in izgradnji sistema ekonomskih stanarin. Ob tem moramo spoznati dejstva, da gre v osnovi za dve zvrsti hkratnih dogajanj, ki sta si po obliki in vsebini zelo različni, pri samem izvajanju v praksi pa močno soodvisni: to je na eni strani proces samoupravnega organiziranja uporabnika, na drugi strani pa samoupravno določena metodologija za prehod na sistem ekonomskih stanarin. Oboje skupaj pa pomeni dejansko širšo preobrazbo vseh odnosov znotraj samega sistema stanovanjskega gospodarstva.

Osnovna in najpomembnejša strateška smer je torej v procesu samoupravnega organiziranja uporabnika t. j. stanovalca v okviru hišne samouprave, ki pomeni organizirano manifestiranje njegove volje, interesov in smotrov glede na njegove ekonomske, socialne in materialne potrebe v okviru gospodarjanja s stanovanjskim objektom in okoljem v katerem prebiva. To voljo, torej odločanje, pa lahko zakonito zastopa samo preko zbora stanovalcev v stanovanjskih hišah in nadaljnjih samoupravnih komunikacijah kot: delegacije uporabnikov v krajevno skupnost ter organe samoupravnih stanovanjskih skupnosti.

Za uspešno vzpostavitev dejanskih samoupravnih odnosov pa nikakor ne zadošča, da bi se vzpostavljalo samo formalne odnose, ampak je za to potrebno mnogo več naporov in konkretnega gradiva. Istočasno moramo pri vsem tem sami med seboj razčistiti s celo vrsto naziranj in nasprotij v lastnih sedanjih prepričanjih, predvsem kar zadeva naslednje: negativne pojave, ki bi lahko pomenili zaviranje procesa nadaljnega samoupravnega organiziranja stanovalcev:

1. Plačevanje stanarine še vse pre pogosto dojemamo kot plačilo administrativno predpisanega zneska. V resnici pa ne gre za nikakršen mezdni odnos in stanarina v nobenem primeru ni taksa ali davščina ali celo odtujen denar, ampak pomeni sredstva, ki jih stanovalec kot uporabnik stanovanja, objekta in njegove neposredne okolice namensko združuje na žiro računih. Združuje jih v skladu s principi dobrega gospodarjenja, torej „na nalogo in hranjenje“ zato, da bo lahko z njihovo pomočjo tudi smotno gospodaril s stanovanjskim objektom in celotnim naseljem v okviru krajevnih skupnosti oz. občine, v kateri prebiva. Smotno gospodarjenje pa se ustvarja dejansko šele tedaj, ko s temi trajno združenimi sredstvi upravlja tudi tiste, ki jih združuje, to na najbolj neposreden način, kar pomeni, da ima

nad vsemi vplačanimi sredstvi in njihovo uporabo tudi trajno pregled.

2. Stanovalec, uporabnik stanovanjskega objekta ima lahko dva položaja: objekt in stanovanjsko enoto uporablja bodisi kot imetnik stanovanjske pravice ali pa kot etažni lastnik. To je razdelitev, ki smo jo v vsakdanji rabi besed poimenovali v družbene in etažne stanovalce, je potrebno izenačiti z vlogo in položajem stanovalca kot uporabnikom stanovanjskih enot objekta in njegove neposredne okolice.

Logika takozvane delitve zbora stanovalcev na etažne in družbene udeležence zbora je enostavno nevzdržna! Status enega ali drugega nima v nobenem primeru nič skupnega s problemi mesečnega združevanja potrebnih sredstev, ki so namenjena za vzdrževanje objekta in okolice, predvsem pa s procesom ustvarjanja nove vrednosti stanovanja, objekta in okolice, to je amortizacijo.

Mnoga neskladja glede na status uporabnikov družbenih stanovanj in etažne lastnike, ki izhajajo iz različnih načinov zagotavljanja sredstev vzdrževanja so stvarnost, nimajo pa popolnoma nič skupnega s procesom samega vsakodnevnega staranja objektov, za katerega smo dolžni vsi skupaj, kot uporabniki skrbeti od dneva izdaje uporabnega dovoljenja in vselitve dalje.

3. Pravice in dolžnosti delavcev, ki izvajajo naloge in opravila hišnikov, so povsem zadostno opredeljene v obstoječi zakonodaji in drugih splošnih in posamičnih aktih. Z izjemo nekaj redkih slučajev so v praksi rezultati povsem drugačni. Zato je na zborih stanovalcev potrebno o vseh znanih pojavih in na pol razčiščenih odnosih zavzeti dokončna stališča in tudi uvajati sankcijske ukrepe, istočasno pa poiskati racionalnejšo in samoupravno organiziranost uporabnikov najustreznejšo obliko pri sklepanju delovnih razmerij s hišniki in sicer tako, da bo prišlo do neposrednega povezovanja interesov in odgovornosti med: uporabniki — hišnik v vlogi gospodarja objekta in delov naselja in krajevne skupnosti, na nivoju katere bomo morali probleme gospodarjanja postavljati na skupni imenovalc.

Vsi skupaj smo morali končno spoznati, da stanovanje, ki ga uporablja hišnik in njegova družina ni zgolj socialno ekonomska dobrina, ampak da je v primeru opravljanja njegovih delovnih dolžnosti predvsem sredstvo za učinkovitejšo organiziranje njegovega osebnega dela. V kolikor te dolžnosti opravlja malomarno ali pa jih sploh ne opravlja, potem ni podlage, da bi lahko še vnaprej koristil namensko stanovanje, katerega stroške nakupa sorazmerno nosijo praviloma vsi kupci objekta.

4. Zaradi prešibke obveščenosti stanovalcev o njihovih dejanskih pravicah in dolžnostih ter zaradi pomanjkanja tistih pomembnih informacij, na osnovi katerih lahko zbori tudi nedvosmiselno odločajo, je prišlo vse pre pogosto do neljubih nasprotij, zmot in konfliktov. Interes stanovalcev za organizirano odстранjevanje problemov in konfliktov je pričel popuščati.

Dosedanja oblika obveščanja je bila v večini primerov preveč toga in odmaknjena od neposrednega uporabnika, to je stanovalca in združenega dela. Informacije so obležale ali na nivoju hišnega sveta ali pa obvisle eventualno na oglasnih deskah. Prav tako se tudi sama gradiva in njihova vsebina, ki je bila namenjena uporabnikom, ni uspešno prilagajala dinamičnemu razvoju naše celotne družbe. Vse spremembe na področju družbenih, predvsem pa ekonomskih in socialnih norm bi se morale hitreje upoštevati pri sestavi gradiv in posredovanju informacij, ki so namenjena za uporabnike sredstev stanovanjskega gospodarstva.

Iz tega razloga so se zato tudi zbori stanovalcev do sedaj v večini primerov sestajali po sili razmer. Vsebine razprav in sklepanj na zborih so bile takšne narave, ki nima praktično nič ali pa zelo malo skupnega s sistemom samoupravnega odločanja o prerazporeditvi in porabi sredstev stanovanjskega gospodarstva. Pre pogosto so zbori razpravljali o zadevah, ki bi jih po svojih profesionalnih dolžnostih morali že davno prej izvršiti za to odgovorni stanovalci ali delavci, zaposleni v hišah t. j. npr. hišniki ali pa organizacije, ki so pooblaščenke na področju stanovanjskega in komunalnega gospodarstva za storitve in organizacije vzdrževanja stanovanjskih objektov in naprav reda in varstva okolja v stanovanjskih naseljih.

Premnogokrat so se stvari reševale samo še s pomočjo določenih posameznikov — entuzijastov, ki so imeli razvit širši socialni in samoupravni občutek do urejanja bivalnega okolja t. j. stavbe in neposredne okolice; Prav ti posamezniki pa so se znašli v krivičnem položaju, kajti problem gospodarjenja s stanovanjskim objektom in upravljanje z vsemi sredstvi stanovanjskega gospodarstva je naš skupen problem, ki ne more biti

prepuščen zgolj slučajni pripravljenosti in dobri volji posameznikov.

Vsi tovrstni in še drugi pojavi so bili torej vzrok, da se je samoupravna organiziranost in dejavnost uporabnikov pričela in tudi končala samo na nivoju formalne organiziranosti in formalno postavljenih odnosov, hkrati pa nakazujejo na tipične primere stihijskega reševanja problemov, kar nima nič skupnega s sistemom smotrnega, racionalnega in vnaprej planiranega gospodarjenja uporabnikov s stanovanjskimi objekti in njihovo neposredno okolico, odnosno celotnim naseljem.

Za gospodarjenje s stanovanjskim objektom je prvenstveno odgovoren uporabnik. Ta njegova osnovna funkcija je nedvosmiselno opredeljena v vseh družbenih dokumentih in odgovarjajoči zakonodaji. Od tod tudi izhajajo njegove pravice do neposrednega odločanja o načinu združevanja in uporabi vseh sredstev v okviru stanovanjskega gospodarstva.

ODGOVORNOST uporabnikov stanovanjskega objekta je opredeljena z naslednjimi elementi:

1. da trajno, v skladu s postavljenimi normami (izraženih v % od vrednosti točkovane stanovanjske enote) združujejo mesečno potrebna sredstva v okviru stanarine, ki jo sestavljajo:
 - a) amortizacija v višini 20 % z neska stanarine
 - b) investicijsko vzdrževanje v višini 140 % z neska stanarine
 - c) tekoče vzdrževanje v višini 18 % z neska stanarine
 - d) ter sredstva za pokrivanje stroškov administrativno tehničnih storitev s stanovanjskim skladom v višini 22 % zneska stanarine

(Op.: v vrednosti odstotkov so navedene za leto 1978 in jih je potrdila skupščina Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste Polje, za leto 1979 pa se bodo določili po sprejetju zaključnega računa itd.),

2. da trajno pokrivajo stroške obratovanja in druge stroške, ki nastajajo v zvezi s sklepi zbora stanovalcev (primer vgradnja skupnih anten, urejanje zelenice, dodatno opremljanje skupnih prostorov itd.),
3. da v skladu z razpoložljivimi sredstvi in predpisanimi sanitarno tehničnimi pogoji trajno vzdržujejo vse tisto, kar kot uporabniki tudi uporabljajo. To ni omejeno zgolj na stanovanje, ampak se nanaša na vse skupne naprave in prostore, torej objekt v celoti in njegovo neposredno okolico,
4. da v smislu dobrega gospodarja in v skladu z razpoložljivimi možnostmi pravočasno planirajo potrebna investicijska in tekoča vzdrževalna dela, da po možnosti v okviru tega tudi predvidevajo ustrezne ukrepe na dolgoročni osnovi.

PRAVICE uporabnikov se opredeljujejo med drugimi predvsem na naslednja najpomembnejša dogajanja:

1. da trajno pridobivajo informacijo o gibanju in stanju vseh finančnih sredstev, ki jih redno mesečno združujejo ali odvajajo v okviru pokrivanja tekočih mesečnih stanovanjskih stroškov, ki jih sestavljajo:
 - stanarina z elementi:
 - amortizacija,
 - investicijsko vzdrževanje,
 - tekoče vzdrževanje,
 - stroški upravljanja ter zakonske obveznosti
 - obratovalni stroški:
 - ogrevanje,
 - topla in mrzla voda,
 - elektrika,
 - odvoz smeti,
 - okolje,
 - stroški gospodarjenja (hišnik),
 - stroški čiščenja,
 - stroški upravljanja po hišnem svetu,
 - rezervni skladi ipd.
 - drugi stroški:
 - npr. plačilo anuitet kredita za določena vzdrževalna dela večjega obsega, za remont ipd.
2. da trajno spremljajo sredstva amortizacije in investicijskega vzdrževanja, ki se na podlagi samoupravnega sporazumevanja začasno ali kot solidarnostna združujejo za druge namene v okviru stanovanjskega naselja, krajevne skupnosti, občine ali mesta Ljubljane,
3. da soodločajo pri vsakoletnem opredeljevanju posameznih zneskov v okviru stanarin
4. da pravočasno pridobijo s strani pooblaščenke organizacije za vzdrževanje stanovanjskega fonda v razpravo strokovne ocene

in predloge planov za dela na investicijskem in tekočem vzdrževanju

5. da v skladu s sprejetimi plani samostojno in racionalno koristijo lastna sredstva, ki jih v okviru stanarin združujejo za namene tekočega vzdrževanja
6. da uveljavljajo zahteve po pravočasnem ukrepanju s strani odgovornih organizacij in skupnosti pri vzdrževanju objekta
7. da pravočasno uveljavljajo zahteve v okviru pomanjkljivosti, ki so povzročene zaradi malomarnosti in drugih napak po projektantih in izvajalcih gradnje za trg v garancijskem roku.

RAVNI ODLOČANJA UPORABNIKOV

Uporabniki stanovalci izražajo svojo voljo in odločajo v vseh zadevah, ki se nanašajo na gospodarjenje s stanovanjskim objektom na zborih stanovalcev. Na zborih prav tako sprejmejo stališča in obravnavajo probleme v zvezi z ulico, celotnim naseljem in krajevno skupnostjo kot samoupravno teritorialno enoto v celoti. Zbor stanovalcev je prva in osnovna raven neposrednega samoupravnega stanovalca – uporabnika.

FUNKCIJE V SISTEMU SAMOUPRAVNEGA ODLOČANJA UPORABNIKA

De litev funkcij je naslednja:

Zbor stanovalcev v hiši ima funkcijo organa neposrednega samoupravnega odločanja v stanovanjskih objektih, torej je temeljni nivo odločanja o vseh sredstvih, ki jih mesečno združujejo v okviru plačila stanarin in plačila ostalih stroškov, kot je to navedeno v poglavju Pravice.

Zbor stanovalcev delegira poleg delegacije v zbor delegatov stanovalcev KS predvsem delegate v ulične, soseske in terenske odbore, ki odločajo o zadevah skupnega pomena v okviru celovitega družbeno ekonomskega in socialnega razvoja cele krajevne skupnosti.

Hišni svet ima funkcijo izvršilnega organa v stanovanjskih objektih, kar pomeni da:

- pripravlja gradiva za zbor stanovalcev v stanovanjskih objektih
- posreduje redno informacijo o gibanju finančnih sredstev, ki jih pripravi in posreduje Samoupravna stanovanjska skupnost po za to določeni specializirani delovni organizaciji
- koordinira predloge in sklepe zbora stanovalcev s krajevno skupnostjo in samoupravno stanovanjsko skupnostjo
- daje zboru stanovalcev pobude (npr.: plan investicijskega in tekočega vzdrževanja, plan združevanja prostih sredstev za druge skupne namene v okviru krajevne skupnosti ipd.)
- izvršuje potrebna administrativno tehnična opravila v zvezi s samoupravljanjem
- opravlja posle v pravnem prometu (pogodbe, naročila, tožbe

Nadzorni odbor opravlja samoupravno nadzorstveno funkcijo.

Njegova naloga in pomen sta enaka samoupravni delavski kontroli v organizacijah združenega dela. V okviru te funkcije opravlja nadzor nad delom hišnega sveta glede pravilnosti izvrše va nja sklepov zbora stanovalcev, pravilnosti uporabe obstoječih zakonskih predpisov in odlokov v zvezi z gospodarjenjem in vzdrževanjem reda v objektu in upoštevanjem stališč in sklepov, ki so bili sprejeti na nivoju krajevne skupnosti.

Za strokovna in finančna vprašanja pa nadzorni odbor uporablja strokovne službe kot: Samoupravno delavsko kontrolo pri Samoupravni stanovanjski skupnosti in Službo družbenega knjigovodstva.

Hišnik opravlja funkcijo gospodarja stanovanjskega objekta in okolja. Njegove naloge in opravila so opredeljene v Odloku in drugih aktih Skupščine mesta Ljubljane. Organizacija združenega dela Staninvest je do sedaj že pripravila za stanovanjske objekte opis vsakodnevnih dolžnosti hišnikov. Smotno je, da vsi hišni sveti ta opis čimprej javno izobesijo v hišah poleg Odloka o vzdrževanju hišnega reda.

ZBOR DELEGATOV STANOVALCEV V KRAJEVNI SKUPNOSTI

Odločanje zborov stanovalcev hiš preko delegacij je torej nadaljnja raven odločanja, kjer so njihovi interesi in volja prav tako izraženi na neposreden način preko lastnih delegatov, ki so dolžni stanovalce uporabnike redno obveščati o izidih in stanju na nivoju nadaljnje odločanja, kamor so bili delegirani.

Zbori delegatov bodo odigrali najpomembnejšo vlogo pri vsklajevanju planov investicijskega vzdrževanja stanovanjskih objek-

tov in okolice na nivoju krajevne skupnosti ter pomembno vplivali nadalje na oblikovanje planov družbeno ekonomskega in socialnega razvoja krajevne skupnosti in to predvsem v zvezi z infrastrukturo ozjega in širšega urbanega prostora.

POSEBNA ALI ZDRUŽENA DELEGACIJA ZA STANOVANJSKO GOSPODARSTVO

Zbor delegatov stanovalcev krajevne skupnosti delegira svojega delegata v Svet in Skupščino krajevne skupnosti ter v KK SZDL. Hkrati zbor delegatov stanovalcev v krajevni skupnosti po vseh vprašanih stanovanjskega gospodarstva sodeluje s posebno ali združeno delegacijo za stanovanjsko gospodarstvo, ki je bila izvoljena in jo smatra v tem primeru kot sestavni del zbora delegatov stanovalcev v krajevni skupnosti, ki zastopa kot izvoljena delegacija te interese v zboru uporabnikov v skupščini samoupravne stanovanjske skupnosti na vseh ravneh.

Samoupravna stanovanjska skupnost na zborih skupščine, ki jo sestavlja zbor uporabnikov in zbor izvajalcev vsklajuje interese neposrednega uporabnika, to je vseh zborov stanovalcev v okviru stanovanjskih objektov in interese izvajalcev, ki so udeleženi s svojo dejavnostjo pri dogajanjih na področju občine (urbanistična, gradbena in komunalna projektiva, graditelji objektov in okolice, komunalne službe, službe za vzdrževanje objektov ipd.). Iz opisanega je razvidno, da je prav konfrontacija interesov možna na samoupraven in demokratičen način izvajati v neposredni obliki ravno na tem nivoju. Uspešnost v postopkih sprejemanja odločitev pa zavisi seveda več ali manj od sposobnosti delegatov in delegacij, ki so jih za opravljanje te odgovornosti delegirali zbori stanovalcev, krajevne skupnosti in združeno delo.

Smeri ravnanja:

Premnogokrat ravno smeri ravnanja niso bile dovolj jasne in se je v kritičnih situacijah t.j. predvsem v primeru okvar, neizpolnjenih garancijskih obveznosti izvajalcev ali v primerih konfliktov v zvezi s poravnanimi ali neporavnanimi finančnimi obveznostmi, ukrepanje prilagajalo trenutnim situacijam po navadi tako, kot je to predlagal „najglasnejši in govorniško navdihnjjen“ stanovalec.

Premnogim težavam se lahko uporabniki izognejo, če so osebno pravilno seznanjeni z vsebino in smerjo ukrepanja. Zato se predlaga, da si hišni sveti za potrebe svojega tekočega poslovanja pridobijo predvsem naslednja dva osnovna pravna dokumenta:

1. Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. list SRS, št. 37/74)
2. Odlok o podrobnejši določitvi, kaj se šteje za investicijsko vzdrževanje, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje, upravljanje in obratovanje stanovanjskih hiš na območju ljubljanskih občin (UR. list SRS, št. 26/74)

Na zborih stanovalcev in stanovalcih samih je, da znajo na podlagi navedenih pravnih dokumentov pravilno in na razumen način presoditi situacijo ter razdeliti problem na tisti del, ki je predmet samoupravnega odločanja na nivoju zbora stanovalcev in na tisti del, ki je stvar bodisi odgovornih specializiranih delovnih organizacij ali celo prodajalca za trg v primeru primopredaje novega objekta uporabnikom. Preprosto rečeno, je ravnanje samo toliko uspešno, kolikor je velika pripravljenost stanovalcev ali prizadetega, da problem reši čimprej, po možnosti s svojimi lastnimi silami, vendar pa spet ne po načelu samovolje ali po načelu, da se skrb prepušča tretjemu (primer: z odpadki trajno onesnažene zelenice, ki se kljub opozarjanju ne očistijo, niso zadeva zbora stanovalcev, ampak je to že stvar sodnika za prekrške ali npr. zamenjava kletnih prostorov ob priliki vselitev ni zadeva niti zbora stanovalcev ali hišnega sveta, ampak skrb tistega, ki je stanovanje in kleti v objektu tudi prodajal).

Spori:

Običajno zastopamo mišljenje, da so postopki v zvezi z nastalimi spori samo zadeva delovnih in drugih organizacij, da do sporov lahko prihaja samo na nivoju delovnih organizacij in da v okviru stanovanjskega ambienta to sploh ni možno ali pa je celo nečastno in nehumano. Zaradi tega vse prepogosto konflikti ostajajo, utonejo začasno ali pa sploh v pozabo in morajo vse prevečkrat plačevati ceno konfliktov maloštevilnih povzročiteljev vsi stanovalci določenega objekta ali celo soseske. Takšna oblika „solidarnosti“ je povsem nesprejemljiva in zahteva v bodoče najstrožjih ukrepanj. Uporabniki stanovalci naj se končno začno posluževati obstoječih poti in naslovov, posebej še, ker je hišni svet po Zakonu o gospodarjenju s stanovanjskimi objekti v družbeni lastnini pravo in pravdo sposoben ali zato lahko:

1. predlaga mandatne + ožbe za neporavnana plačila stanovalcev za stanarino, obratovalne in druge stroške
2. posluhuje v vsakem primeru intervencijskih služb inšpekcijskih organov, sodnikov za prekrške in sodišča
3. v zvezi z nepravilnostmi v medsebojnih odnosih znotraj poslovanja ali pri poslovanju s pravnimi subjekti izven hiše posluhuje:
 - poravnalnega sveta pri krajevni skupnosti
 - samoupravno stanovanjsko skupnost — samoupravna delavska kontrola
 - služba družbenega knjigovodstva.

Iz navedenega izhaja, da so stanovalci uporabniki, ki niso za zbotih stanovalcev do sedaj iz objektivnih ali pa tudi subjektivnih vzrokov ustanovili hišnega sveta, v marsikateri kritični situaciji popolnoma prepuščeni sami sebi in zlahka postanejo sredstvo manipuliranja med različnimi nivoji, predvsem s strani izvajalcev vzdrževalnih del. V tem primeru stanovalcem ne preostane drugega, da se čimprej samoupravno organizirajo, ustanovijo hišne svete, do formiranja hišne samouprave posluhujejo bodisi poravnalnega sveta pri krajevni skupnosti ali pa sodišča.

NEKATERE POBUDE ZA RAZPRAVE NA ZBORIH STANOVALCEV V STANOVANJSKIH HIŠAH IN KRAJEVNIH SKUPNOSTIH

Smotno bi bilo, da se v prvi fazi izlušči iz kopice nerešenih in pred nami stoječih problemov nekatere najpomembnejše ter, da o njih pričnemo v tekočem obdobju obširneje razpravljati vsi zbori stanovalcev. Med takšne probleme bi bilo potrebno zlasti uvrstiti naslednje:

1. način pobiranja denarja mesečno iz rok v roke, pa naj gre to za stanarino ali stroške ogrevanja, vode itd. je na vsak način neustrezen za današnjo družbeno stvarnost in stopnjo razvitosti posameznih strokovnih institucij. V delovnih organizacijah je finančna disciplina zagotovljena s predpisi. Prav takšno obnašanje pa mora veljati tudi v okviru stanovanjskega gospodarstva, kjer gre brezdvomno za občutna finančna sredstva (primer: samo na področju Štepanjskega naselja se računa, da znaša mesečni finančni promet za plačila stanarin in obratovalnih stroškov nad cca 300 milijonov starih dinarjev, ki se jih zbira po sistemu iz rok v roke po večih vrstah inkasantov). Iz tega razloga naj zbori stanovalcev hiš in krajevne skupnosti pospešeno ocenijo možnosti sodelovanja in čimhitrejšem uvajanju sistema plačevanja vseh mesečnih stanovanjskih stroškov preko službe PTT (poštne položnice), delovnih organizacij, v katerih so zaposleni ali čekovnih računov pri poslovnih bankah;

2. planiranje del na investicijskem in tekočem vzdrževanju stanovanjskega objekta mora postati oblika trajnega dela hišne samouprave in obvezni del vskkalevanja in odločanja zbora stanovalcev. Seveda pa mora to odločanje sloneti na dejstvih, to je na pravilno posredovanih podatkih o tehničnem stanju in finančnem poslovanju objekta ter na strokovno in finančno utemeljenih predlogih planov;
3. način sedanjega organiziranja delavcev, ki so nam nujno potrebni pri gospodarjenju in vzdrževanju stanovanjskih hiš, to je hišnikov in čistilk, ni ustrezen. Zaradi tega naj zbori stanovalcev hiš in krajevni skupnosti ocenijo še dodatne možnosti za zaposlovanje hišnikov in čistilk kot npr. v okviru delovnih skupnosti krajevnih skupnosti in podobno;
4. varstvo okolja je prepuščeno več ali manj samemu sebi. Ker je okolje nedvomno naša skupna skrb, naj bi zato zbori stanovalcev hiš in krajevnih skupnosti določili krajevnim skupnostim tudi konkretne rešitve. Na področju moramo uveljaviti trajen red. Organizirane mladine se pričakuje v vsakem primeru, vendar je potrebno izvesti na urejeni profesionalni zasnovi vzdrževanja ter določiti odgovorne osebe.

SKLEPNA BESEDA

Vsebina predloženih izhodišč za obnovo samoupravnega obnašanja uporabnika — stanovalca skupega proces uresničevanja samoupravnih družbenoekonomskih stanovanjskem gospodarstvu ne pričinja in ne pri stanařinah, razčiščevanju različnih položajev uporabljenih stanovalcev ter planiranja potreb, ampak je to širok in zahteven proces, ki mu je bil racionalnejše gospodarjenje s stanovanjskim gospodarstvom ter kvalitetnejše upravljanje s finančnimi sredstvi stanovanjskega gospodarstva. Ta proces bo uspešen le v toliko, kolikor bodo stanovalci sodelovali sami in to na najbolj neposreden način.

Povsem realno je, da je potrebno problem reševanja pri izvori, da bomo rahlo vse to izpeljali od besed k dejanjem. Najprej se moramo ustrezno organizirati na nivoju zborov stanovalcev v stanovanjskih hišah, terenskih odborih in krajevnih skupnostih, kar bo istočasno trajna osnova za učinkovit izbor delegacij.

Predložen dokument je istočasno osnova za širšo javno razpravo o načinu izgradnje samoupravnega sistema v okviru vseh dejavnikov na področju stanovanjskega gospodarstva in navodilo za akcijo.

Po sklepu skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste Polje, z dne

