



PRILOGA SIS

DOGOVORI

glasilo občinske
konference SZDL
ljubljana center

PRILOGA
STANOVANJSKE
SKUPNOSTI LJUBLJANA
CENTER

10. 1. 1980

Po sklepu 4. seje skupščine SSS Ljubljana Center z dne 15. 10. 1979 in na podlagi javne razprave, ki je bila od 21. marca do 20. aprila 1979, objavljamo gradivo, ki bo predmet dnevnega reda zasedanja 5. seje skupščine SSS Ljubljana Center, ki bo predvidoma v februarju 1980. Gradivo za navedeno javno razpravo je bilo objavljeno v prilogi glasila OK SZDL Ljubljana Center »Dogovori« v št. 6/7 z dne 21. marca 1979. Objavljamo tudi predlog pravilnika o pogojih in merilih za dodeljevanje najemnih stanovanj z obrazložitvijo. Celoten dnevni red zasedanja skupščine SSS Ljubljana Center bomo skupno z vabili posredovali naknadno.

Predsednik skupščine:
SKULJ Janez, I. r

KAZALO:

**PRAVILNIK O POGOJIH IN MERILIH ZA
DODELJEVANJE NAJEMNIH STANOVANJ**

stran 3

**SAMOUPRAVNI SPORAZUM O
DOLGOROČNEM OPRAVLJANJU
SPECIALIZIRANIH STROKOVNIH NALOG
SAMOUPRAVNIH STANOVANJSKIH
SKUPNOSTI**

stran 9

**POGODBA O IZVAJANJU SPECIALIZIRANIH
NALOG SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE
SKUPNOSTI**

stran 12

**SAMOUPRAVNI SPORAZUM O
DOLGOROČNEM OPRAVLJANJU
SPECIALIZIRANIH STORITEV PRI
VZDRŽEVANJU STANOVANJ,
STANOVANJSKIH HIŠ IN OSNOVNIH
PROSTOROV NA OBMOČJU LJUBLJANSKIH
OBČIN**

stran 17

**SAMOUPRAVNI SPORAZUM O TRAJNEM
OPRAVLJANJU DEL PRI OBRATOVANJU
STANOVANJSKIH HIŠ V DRUŽBENI LASTNINI
NA OBMOČJU SAMOUPRAVNE
STANOVANJSKE SKUPNOSTI OBČINE
LJUBLJANA CENTER**

stran 19



PREDLOG

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. 30/79) je skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana na seji zbora uporabnikov dne 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 pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravi-

čenci, 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 prenovu stanovanj na območju ljubljanskih občin (Uradni list SRS št. 5/78), a za zavezanca, 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 lastno udeležbo pri reševanju stanovanjskega vprašanja vplačajo kategorije prosilcev – upravičenci,

- 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,

– druga sredstva.

Skupščina 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 nižjimi dohodki,
- udeleženci NOV
- mlade družine,
- upokojeni 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,
- 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 hišice,
- da prosilec s svojo družino živi v neustreznem stanovanju najmanj eno leto pred natečajem,
- da prosilec ali za delo sposoben član ožje družine ni zaposlen iz neupravičenih razlogov,
- da prosilec pri svojih bližnjih sorodnikih (zakonec, starši oz. otroci), ki so lastniki večstanovanjske hiše, stanovanja ali stanovanj, ki presegajo stanovanjske normative na območju ljubljanskih občin, ne more rešiti svojega stanovanjskega vprašanja.

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 za 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,
- 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 dosega 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.

Mladi družini je dodeljeno stanovanje za določen čas, ki poteče najkasneje 6 let po izdaji odločbe za stanovanje.

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% poprečnega čistega osebnega dohodka na zaposlenega v SR Sloveniji v preteklem letu; kolikor je prosilec sam, tj. 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 izpolnjujejo 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« (Uradni 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. LASTNA UDELEŽBA UPRAVIČENCEV

10. člen

Lastna udeležba znaša 1–4% od vrednosti dodeljenega stanovanja. Upoštevata se pogodbeni cena za novo stanovanje oz. tržna cena za starejše stanovanje.

Višina lastne udeležbe je odvisna od poprečnega mesečnega celotnega dohodka na člana družinskega gospodinjstva.

Če znaša mesečni poprečni celotni dohodek na člana družinskega gospodinjstva v primerjavi s poprečnim mesečnim čistim osebnim dohodkom v SR Sloveniji v koledarskem letu pred izvedbo natečaja:

- za delavce z nižjimi dohodki znaša lastna udeležba:
- | | vrednosti dodeljenega stanovanja |
|----------------|----------------------------------|
| – nad 35–40% | 4% |
| – nad 30–35 | 2,5% |
| – manj kot 30% | 1,0% |

- za upokojene občane z družino
- nad 50–60% 4%
- nad 40–50% 2,5%
- manj kot 40% 1,0%

- za upokojene občane brez družine
- nad 70–80% 4%
- nad 60–70% 2,5%
- manj kot 60% 1,0%

Za lastno udeležbo se štejejo privarčevana sredstva in na tej osnovi pridobljena bančna posojila.

11. člen

Lastno udeležbo morajo upravičenci, ki jim je bilo dodeljeno stanovanje po tem pravilniku, nakazati na žiro račun sredstev družbene pomoči ob prejemu odločbe o dodelitvi stanovanja.

Lastno udeležbo dobi upravičenec vrnjeno po 10 letih po vplačilu v enkratnem znesku s pribitkom 2% obresti.

12. člen

Lastno udeležbo so dolžni plačati vsi upravičenci, ki pridobijo stanovanje po tem pravilniku, razen:

- upravičenci do stalne družbene denarne pomoči,
- upravičenci, katerih mesečni poprečni celotni dohodek na družinskega člana gospodinjstva ne presega 20% poprečnega čistega osebnega dohodka na zaposlenega v SR Sloveniji v letu pred natečajem,
- mlade družine za stanovanje, ki se jim po tem pravilniku dodeljuje za dobo do 6 let.

V. POSTOPEK ZA PRIDOBITEV STANOVANJSKE PRAVICE V NAJEMNIŠKEM STANOVANJU

13. 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 pooblastilu izvršilnih odborov samoupravnih stanovanjskih skupnosti občin izvršilni odbor samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana, mora seznaniti prosilce:

- s pogoji, ki jih morajo izpolnjevati posamezne kategorije upravičencev za pridobitev stanovanjske pravice,
- z osnovnimi podatki, ki jih morajo posamezni upravičenci navesti v vlogi,
- z zadnjim dnem za zbiranje vlog, ki se določi 30 dni od dneva objave 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 predvidenim rokom, do katerega bo ta lista objavljena.

14. člen

Upravičenec, ki želi pridobiti stanovanje, vloži v roku, ki je objavljen v natečaju, vlogo, 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 vložijo prošnjo za pridobitev stanovanja prek KO ZB NOV in VVI na pristojne občinske odbore, ki jih dopolnijo s svojim mnenjem posredujejo komisiji za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV pri odboru za DP SSS pristojne občine.

15. 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.

16. 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 izvršilnem 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.

Komisija sestavi zapisnik o stanovanjskih in drugih razmerah v dveh izvodih, ki ga podpišejo vsi člani komisije in en izvod pred sestavo občinske prednostne liste izroči proslcu.

17. 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, pismo povabljeni, da jih ustrezno dopolnijo, pa 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.

18. člen

Odbor najkasneje v roku 60 dni po končanem natečaju sestavi osnutek prednostne liste za pridobitev družbenega najemnega stanovanja in ga posreduje v obravnavo izvršilnemu odboru stanovanjske skupnosti občine.

19. člen

Na sejo izvršilnega odbora samoupravne stanovanjske skupnosti občine, na kateri se obravnava osnutek

prednostne liste iz 18. 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.

20. člen

Izvršilni odbori samoupravnih stanovanjskih skupnosti vseh ljubljanskih občin skupaj objavijo v dnevnem časopisu osnutke vseh občinskih prednostnih list najkasneje v roku 60 dni po končanem natečaju.

Pri tem objavijo, da se v javni razpravi sprejema pripombe in predloge k osnutku list v roku 30 dni po objavi.

21. 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 občinskim predlogom razdelitve razpoložljivih stanovanj za posamezne kategorije upravičenih prosilcev.

22. člen

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

23. 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.

24. 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 zborov uporabnikov skupščin samoupravnih stanovanjskih skupnosti ljubljanskih občin ob sprejemu enotne liste določi število stanovanj, ki bo po potrjeni prednostni listi dodeljeno posamezni kategoriji upravičenec.

25. člen

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

26. 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. Upravičenci, ki niso bili uvrščeni na prednostno listo, lahko vložijo pritožbo v 30 dneh od objave prednostne liste na skupščino samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana.

27. člen

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

V. NORMATIVI STANOVANJ IN OPREDELITEV POJMA ČLANA GOSPODINJSTVA

28. 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 za vsakega naslednjega člana gospodinjstva do	10 m ²

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 prednostne 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.

29. člen

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

- garsonjero ali
- enosobno stanovanje.

30. člen

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

31. člen

Če samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana ne more zagotoviti stanovanj po normativu iz 28. in 29. člena, lahko od teh normativov odstopi, zbor uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana pa javno objavi vzroke za odstop od normativov.

VII. ZAMENJAVA STANOVANJ

32. 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 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.

VIII. MERILA ZA SESTAVO PREDNOSTNE LISTE

33. člen

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

34. 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, 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:

1. Stanovanjski pogoji:	TOČK
1. Stanovanjski status:	
a) podnajemniki (tudi bivanje v samskih domovih)	70
b) sstanovalci (tudi bivanje pri starših)	50
c) imetniki stanovanjske pravice v 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« in »c«.

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

- do 4 m ² na osebo	70
- od 4-6 m ² na osebo	60
- od 6-8 m ² na osebo	50
- od 8-10 m ² na osebo	40
- od 10-12 m ² na osebo	30
- od 12-14 m ² na osebo	20
- od 14-16 m ² na osebo	10
- od 16-18 m ² 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	10
i) v stanovanju ni vodovoda	15
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

- za vsako leto nad 5 let neprekinjenega delovnega razmerja v Ljubljani po (točkuje se 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« - Zveze skupnosti otroškega varstva SRS (Ur. list SRS št. 1/79).	

IV. Doba bivanja v Ljubljani:

a) za vsako leto neprekinjenega bivanja v Ljubljani nad 5-15 let (točkuje se največ do 100 točk).	10
---	----

V. Socialno ekonomski položaj družine prosilca

a) zdravstveno stanje ostalih odraslih članov družine: (se točkuje kot pod 3/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 pomo-	

či - Zveze skupnosti otroškega varstva SRS UR.
List SRS št. 1/79).

- trajne ali ponavljajoče bolezni dihal 60
- ostala trajna in ponavljajoča obolenja 40

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
č) višina celotnega dohodka družine na člana
družine:

če je znašal mesečni povprečni celotni dohodek
na člana družinskega gospodinjstva v primerjavi
s povprečnim 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, vajeniška
nagrada, otroški dodatek in posebni otroški dodatek.

d) posebno težki socialni pogoji družine, ki niso
zajeti v tem točkovanju, in to na poseben predlog
občinskega centra za socialno delo, se točkuje 10-30

Pri enakem številu točk ima prednost pri dodelitvi
stanovanja prosilec, ki ima večje število mladoletnih
otrok, prosilci, ki so dalj časa v neustreznem stanovanju,
dalj časa zaposleni na območju ljubljanskih občin
in ki imajo najnižji dohodek.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

35. 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.

36. 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. 33/73 in 34/77).

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

37. člen

Merila za sestavo prednostne liste iz 34. člena tega
pravilnika ne veljajo za posebno težke zdravstvene in
socialne primere družine, ki imajo enega ali več članov
težko ali neozdravljivo bolnih, 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 VII. poglavju tega pravilnika.

39. 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 1979-80, s tem, da se ponovno ocenijo
merila iz 34. člena tega pravilnika, kolikor se odzovejo na
natečaj.

40. člen

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 SSS Ljubljana**

OBRAZLOŽITEV

k predlogu pravilnika o pogojih in merilih za dodeljevanje
najemnih stanovanj.

V razpravi na prvi prihodnji seji skupščine samoupravne
stanovanjske skupnosti Ljubljana Center bo tudi predlog
pravilnika o pogojih in merilih za dodeljevanje
najemnih stanovanj, ki ga je poslal IO SSS Ljubljana,
pripravila pa delovna skupina odbora za družbeno pomoč
SSS Ljubljana.

Gre za predlog samoupravnega akta s katerim naj bi se
v prihodnje opredeljevali pogoji in merila za dodeljevanje
najemnih t. i. solidarnostnih stanovanj na območju
ljubljskih občin. Nujno zaostritev pogojev in meril, v
primerjavi z dosedaj veljavnimi določili pravilnika,
so narekovali na eni strani relativno manjši obseg
sredstev za solidarnostno gradnjo stanovanj v Ljubljani,
na drugi strani pa podatki o velikem številu upravičenih
udeležencev zadnjega tj. III. natečaja za pridobitev
stanovanja pravice v najemniškem (solidarnostnem)
stanovanju.

Glede na rezultate zadnjega natečaja je na območju
naše občine izpadlo iz enotne prednostne liste kar 70%
vseh upravičenih prosilcev (v Ljubljani je bilo poprečje
še slabše - več kot 80%). Kolikor bi veljali že ob III.
natečaju pogoji in merila, ki so vgrajeni v ta predlog
pravilnika, bi se število upravičenih prosilcev zmanjšalo
za 30-40%. Ob upoštevanju, da bo za prihodnji tj. IV.
natečaj na razpolago prosilcem znatno manjše število
stanovanj, se računa, da bo kljub predloženim ostrejšim
pogojem in merilom število upravičenih prosilcev precej
večje od razpoložljivih stanovanj.

Glede sprememb pravilnika dajemo še naslednja pojasnila:

- v skladu z uvodom navedenimi razlogi se je pri
vseh kategorijah prosilcev predvidel ostrejši t. i. »limit
dohodka na družinskega člana«.

Na podlagi podatkov o povprečnih osebnih dohodkih
za obdobje januar-september 1979 v SRS (7085 din) bi
znašal 40% »limit« 2834 din, 60% pa 4251 din in 80%:
5668 din. Računa se, da bo navedeni »limit« nekoliko

večji saj se po pravilniku upoštevajo letni poprečni osebni dohodki, ki so v zadnjih treh mesecih običajno med letnim poprečjem. Predloženi limiti dohodkov so v večini stanovanjskih skupnosti izven Ljubljane že uvedeni:

- udeležba prosilcev kot je predvidena bi za delavce z najnižjimi dohodki na družinskega člana (tj. tiste od 20–30% poprečnih osebnih dohodkov) znašalo npr. za garsonjere oz. 1-sobno stanovanje predvidoma okoli 5000 do 6000 din, tj. 1% od vrednosti dodeljenega stanovanja. Podobno se lahko izračuna udeležbo tudi za ostale kategorije dohodkov, upoštevajoč veličino stanovanj in dejstvo, da cene za 1 m² stanovanjske površine iz leta v leto naraščajo;

- kot je razvidno je celoten postopek za sprejem enotne prednostne mestne liste upravičenih prosilcev v predlogu pravilnika uokviren v posamezne roke za vsako fazo priprav, vendar se kljub proučevanju vseh možnih rešitev ni mogel zmanjšati pod 6 mesecev (od III. natečaja od enotne liste je minulo celo 10 in pol mesecev) – sicer bi se kršila že uveljavljena demokratičnost postopka sprejema liste v okviru mesta Ljubljane;

- glede meril za sestavo prednostne liste (34. člen) ni bistvenih odstopanj glede na določbe dosedanjega pravilnika. Predvsem so vsa merila grupirana v štiri glavne in nato vsaka od njih posebej podrobneje opredeljena in točkovana.

Posebej pripominjamo, da je odbor za družbeno pomoč SSS Ljubljana Center aktivno sodeloval v vseh fazah priprav tega predloga pravilnika, tako v okviru odbora, kot tudi v okviru odbora za družbeno pomoč SSS Ljubljana in njegove delovne skupine.

Odbor predlaga delegatom Skupščine SSS Ljubljana, da se predlog pravilnika sprejme v besedilu kot je predloženo.

**Odbor za družbeno pomoč
SSS Ljubljana Center**

BELEŽKE:

PREDLOG

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST OBČINE LJUBLJANA CENTER, Gregorčičeva 7, Ljubljana

in

DO STANINVEST LJUBLJANA, TOZD tehnične in računovodske storitve, Kersnikova 6/III, Ljubljana
(v nadaljevanju besedila: udeleženec)
skleneta v skladu z vsebino 586. člena Zakona o združenem delu ter na podlagi določil samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Center

SAMOUPRAVNI SPORAZUM O DOLGOROČNEM OPRAVLJANJU SPECIALIZIRANIH STROKOVNIH NALOG SAMOU- PRAVNIH STANOVANJSKIH SKUP- NOSTI

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem samoupravnim sporazumom se udeleženca dogovorita o temeljih in načinu trajnega sodelovanja med samoupravno stanovanjsko skupnostjo občine Ljubljana Center (v nadaljevanju besedila: stanovanjska skupnost) in DO Staninvest, TOZD tehnične in računovodske storitve (v nadaljevanju besedila: Staninvest), na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lasti na območju občine Ljubljana Center.

2. člen

Ta samoupravni sporazum ureja:

- vrste strokovnih del, ki jih Staninvest, TOZD tehnične in računovodske storitve opravlja za SSS,
- način izvajanja teh nalog,
- osnove in merila za formiranje cene storitve, ki jih za SSS opravlja Staninvest,
- odgovornost SSS,
- odgovornost Staninvesta,
- način koordinacije dela,
- prehodne in končne določbe,

II. VRSTE STROKOVNIH DEL, KI JIH STANINVEST OPRAVLJA ZA SSS

3. člen

V skladu s smernicami za uresničevanje samoupravnih družbenopolitičnih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu ter v skladu z obstoječo zakonodajo na področju stanovanjskega gospodarstva in vsebino Resolucije o politiki izvajanja družbenega plana SR Slovenije, se podpisnika tega sporazuma dogovorita, da bo Staninvest izvrševal trajno in kvalitetno, ustrezno obstoječi skupni razvojni ravni, strokovna dela in naloge iz naslednjih specializiranih strokovnih področij:

A) PODROČJE SISTEMSKIH TEMELJEV:

1. Področje evidenc stanovanjskih enot in poslovnih prostorov v stanovanjskih objektih, vodenih v skladu z normativi statistike in registra teritorialnih enot;
2. Področje osnov, ki so potrebne za doseganje ciljev SSS pri prehodu na sistem družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu, odpravi stanovanjskega primanjkljaja ter prenosi mesta Ljubljane;
3. Področje osnov in standardov stanovanj ter tehničnih normativov za vzdrževanje stanovanjskih objektov in stanovanjsko poslovnih objektov;
4. Področje oblikovanja načel za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja ter razvijanje stanovanjske kulture uporabnikov stanovanjskih objektov.

B) PODROČJE OBRAČUNOV IN ANALIZ:

5. Področje administrativno tehničnih opravil, ki se nanašajo na obračunavanje in izdelavo evidenc in analiz v zvezi s prispevki uporabnikov stanovanjskih enot in poslovnih prostorov za pokrivanje stroškov in vzdrževanje stanovanjskih objektov kot so:

- amortizacija
- investicijsko vzdrževanje
- tekoče vzdrževanje
- revitalizacija

C) OPERATIVNI TEMELJI ZA SISTEM SAMOUPRAVNEGA PLANIRANJA V STANOVANJSKEM GOSPODARSTVU

6. Področje temeljev in predlogov planov v okviru gospodarjenja z obstoječim stanovanjskim fondom, na podlagi katerih bo samoupravna stanovanjska skupnost pri prehodu na ekonomske stanarine lahko uspešno dosegla naslednje cilje:

- da bodo stanovalci v zbor stanovalcev stanovanjske hiše neposredno in kvalitetno odločali o višini potrebnih sredstev za vzdrževanje hiše
- da se bodo stanovalci v zboru stanovalcev stanovanjske soseske oziroma v krajevni skupnosti pravočasno in kvalitetno sporazumevali o višini sredstev potrebnih za investicijsko vzdrževanje (večja vzdrževalna dela in o načinu njihovega združevanja)
- da bodo v skupščini samoupravne stanovanjske skupnosti lahko pravočasno sprejeti dogovori o amortizaciji in o sredstvih za eventualno razširjeno reprodukcijo, o politiki vzdrževanja hiš ter o višini sredstev za njihovo vzdrževanje, kakor tudi o njihovem združevanju za prenosu zastarelih stanovanj.

7. Področje analiz in poročil v zvezi s skladnostjo pri doseganju planskih ciljev samoupravnih stanovanjskih skupnosti.

D) RAZISKOVALNO RAZVOJNA DEJAVNOST:

8. Področje skupnega razvojno raziskovalnega dela, ki naj trajno izboljšuje obstoječo raven tehnologije in organizacije dela na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami.

Uvajanje trajnega procesa usmerjenega, poklicnega in dopolnilnega izobraževanja za potrebe izvajanja strokovnih nalog na področju stanovanjskega gospodarstva.

III. NAČIN IZVAJANJA NALOG

4. člen

Način in dinamika izvajanja nalog morata izhajati iz vsebine smernic o pospeševanju sistema samoupravnega odločanja pri gospodarjenju s stanovanjskimi sredstvi uporabnikov.

Z namenom, da se doseže kakovost in okviru trajne menjave dela, se podpisniki sporazumejo, da bo SSS na osnovi širših družbenih potreb in odločitev subjektov odločanja v okviru stanovanjskega gospodarstva, redno posredovala Staninvestu TOZD tehnične in računovodske storitve smernice, na podlagi katerih bo le-ta redno posredoval v obravnavo programe svojega poslovanja. Podrobna opredelitev vseh nalog in del, ki se po naravi dela izvajajo trajno, ciklično ali občasno, v skladu z zahtevami nivojev odločanja uporabnikov, je predmet posebnih pogodb, ki jih sklepata SSS in Staninvest, praviloma enkrat letno in sicer obligatorno najkasneje v roku 30-tih dni po sprejetju zaključnih računov.

IV. OSNOVE IN MERILA ZA FORMIRANJE CENE STORITEV IN UGOTAVLJANJE USPEŠNOSTI IZVAJANJA STROKOVNIH NALOG

5. člen

Osnove in merila za formiranje cene storitev, ki jih Staninvest trajno ali ciklično izvaja za stanovanjsko skupnost se natančneje opredelijo v pogodbi, ki jo skleneta udeleženca na podlagi tega samoupravnega sporazuma. Cena za izvajanje trajnih in cikličnih nalog, ki je določena v pogodbi, se oblikuje na osnovi kalkulacij potrebnih stroškov, ki bremenijo Staninvest za izvajanje teh nalog, skladno s sprejetimi resolucijami in družbenimi dogovori, samoupravnimi sporazumi o osnovah plana v DO Staninvest ter plana TOZD in branžnim samoupravnim sporazumom o skupnih osnovah in merilih za razporejanje čistega dohodka in za delitev sredstev za osebne dohodke.

Cena za izvršene trajne in ciklične naloge, določene v pogodbi, mora biti odvisna in pogojena od obsega in kvalitete finančno-računovodskih in tehničnih opravil, na podlagi ugotavljanja količine in kakovosti izvršenih nalog, kar mora biti razvidno iz mesečnih poslovnih poročil, ki jih Staninvest posreduje stanovanjski skupnosti.

Ugotavljanje uspešnosti izvajanja nalog se podrobneje opredeli v pogodbi.

Osnove in merila za naloge in opravila, ki imajo značaj občasne ali enkratne, opravljanja se določijo posebej s pogodbo.

V. ODGOVORNOST SSS

6. člen

Odgovornost za obveznosti se načeloma vežejo rokovo na datume postopka o sprejemanju sklepov samoupravnih oziroma upravnih organov.

Odgovornosti in obveznosti bodo podrobneje opredeljene v posamičnih pogodbah.

Stanovanjska skupnost je dolžna, da Staninvestu pravočasno posreduje obseg in dinamiko nalog v skladu z letnimi in srednjeročnimi plani poslovanja, ki izhajajo iz temeljev plana SSS in ki so usklajeni v

postopkih odločanja z zbori stanovalcev, krajevnimi skupnostmi, na ravni občine in mesta.

VI. ODGOVORNOST STANINVESTA

7. člen

Staninvest prevzame odgovornost za kvalitetno in pravočasno izvajanje nalog in opravil, ki jih bo izvrševal v okviru področij, navedenih v poglavju II. tega sporazuma.

Staninvest bo pri pripravi programov dela in izvajanja nalog ter opravil, trajno upošteval uveljavljene smeri komuniciranja informacij med nivoji:

- upravljanja,
- izvajanja in
- odločanja

ter smeri samoupravnega odločanja med osnovnimi nivoji:

- zbor stanovalcev v okviru hiše in soseske,
- zbor stanovalcev krajevnih skupnosti,
- zbor uporabnikov in izvajalcev v okviru skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti,
- zbori skupščine občine mesta Ljubljane.

Za doseg ciljev je njegova odgovornost v naslednjem:

1. da bo trajno ažuriral potrebne evidence o virih in porabi, ki se jih vodi po strukturi in po nivojih odločanja,
2. da bo pravočasno realiziral obračune glede na viro in nastalo porabo,
3. da bo skladno s sprejetimi smernicami samoupravne stanovanjske skupnosti pravočasno posredoval kvalitetna poročila in analize o gibanju sredstev virov in porabe.

VII. NAČIN KOORDINACIJE DEL

8. člen

Koordinacija dela se izvaja med SSS in Staninvestom po pooblaščenih predstavnikih in v skladu s splošnimi terminskimi plani poslovanja obeh podpisnic.

VIII. VELJAVNOST SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA

9. člen

Udeleženci se sporazumejo, da velja ta sporazum za nedoločen čas, uporablja pa se od 1. 1. 1980 dalje. Ta sporazum se lahko vsled spremenjenih okoliščin sporazumno razveljavi, oziroma dopolni. Za spremenjene okoliščine po tem sporazumu je šteti spremembe zakonskih predpisov, družbenih dogovorov ter samoupravnih sporazumov, kakor tudi spremembe oziroma razvoj v družbenoekonomskih in socialnih odnosih na področju stanovanjskega gospodarstva.

10. člen

Udeleženca se sporazumeta, da glede odpovedi sporazuma, odstopa od sporazuma, preizkusa sporazuma, sprememb sporazuma ter drugih obveznosti in pravic udeležencev, smiselno uporabljajo določila zakona o združenem delu (Ur. list SFRJ št. 53/76).

S posebnimi pogodbami, ki jih bodo udeleženci sklenili na podlagi tega sporazuma se natančneje oprede-

lijo obveznosti podpisnikov, sankcije za kršitelje določil samoupravnega sporazuma oziroma pogodbe ter ostala določila v zvezi z izvajanjem tega samoupravnega sporazuma oziroma pogodbe.

IX. POSEBNE DOLOČBE

11. člen

Z namenom, da se dosežejo cilji v prehodu na uveljavitev družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu, hitreje in kvalitetneje in na usklajen način, se podpisnika sporazumeta, da bo Staninvest TOZD tehnične in računovodske storitve opravil ob koncu I. polletja 1980 konkreten program razvoja kompleksnega poslovanja, ki je načrtan po vsebini v čl. 3 tega sporazuma. Program mora upoštevati potrebe srednjeročnega planskega obdobja 1980-1985.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

12. člen

Ta sporazum je sklenjen, ko ga podpišeta oba udeleženca.

13. člen

Soglasje oziroma pristop k temu sporazumu izrazita udeleženca tako, da na osnovi sklepa samoupravnega organa oddata pooblaščenemu delegatu v podpis in žig na skupno listo udeležencev sporazuma.

Za Zbor delavcev DO Staninvest
TOZD tehnične
in računovodske storitve

PREDSEDNIK DELAVSKEGA SVETA:
Kovač Igor

Za Zbor uporabnikov in Zbor izvajalcev pri skupščini
Samoupravne stanovanjske skupnosti občine
Ljubljana Center

PREDSEDNIK SKUPŠČINE:
Škulj Janez

BELEŽKE:

PREDLOG

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST OBČINE LJUBLJANA CENTER, Ljubljana, Gregorčičeva 7, ki jo zastopa predsednik izvršilnega odbora Janez Marinšek (v nadaljevanju: stanovanjska skupnost)

in

DO STANINVEST LJUBLJANA, TOZD tehnične in računovodske storitve, Kersnikova 6, Ljubljana, ki jo zastopa direktor Četkovič Vladimir, ing. gradb. (v nadaljevanju: Staninvest)

skleneta:

POGODBO O IZVAJANJU SPECIALIZIRANIH NALOG SAMOUPRAVNIH STANOVANJSKIH SKUPNOSTI

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Stanovanjska skupnost in »Staninvest« (v nadaljnjem besedilu: pogodbeni stranki) skleneta to pogodbo na podlagi in v skladu s samoupravnim sporazumom o trajnem opravljanju specializiranih nalog samoupravnih stanovanjskih skupnosti, sprejetim dne 1979.

2. člen

Pogodbeni stranki določita s to pogodbo predvsem:

- vrste nalog, ki jih Staninvest izvaja za stanovanjsko skupnost,
- način izvajanja nalog,
- rok za izvajanje nalog,
- cena za izvršene naloge,
- način plačila,
- odgovornost pogodbenih strank
- prehodne in končne določbe.

II. PREDMET POGODBE

3. člen

Predmet te pogodbe je izvajanje specializiranih nalog, ki jih izvaja »Staninvest« za stanovanjsko skupnost.

Naloge iz prejšnjega odstavka obsegajo:

3.1. naloge, ki se morajo izvajati trajno (stalno)

3.2. naloge, ki se izvajajo ciklično (občasno se pojavljajo) kot posledica zahtev po določenih veljavnih zakonih in predpisih o finančnem in materialnem poslovanju, odnosno kot posledica terminov, ki izhajajo iz temeljev letnih planov in drugih splošnih in posamičnih aktov samoupravnih stanovanjskih skupnosti, družbenopolitičnih skupnosti, ter drugih družbeno pravnih oseb

3.3. naloge, ki se izvajajo občasno (posebne ali enkratne naloge) in ki so lahko odraz naslednjih subjektov (dejavnikov):

- samoupravnih stanovanjskih skupnosti
- skupščine mesta odnosno občin mesta Ljubljane (preko IS)

- drugih samoupravnih interesnih skupnosti
- vlagateljev stanovanjskih hiš in stanovanj
- krajevnih skupnosti
- zbor stanovalcev oziroma hišnih svetov
- občanov oziroma stanovalcev
- drugih subjektov

4. člen

V okviru kategorizacije nalog iz 3. člena te pogodbe se »Staninvest« zavezuje, da bo izvajal za stanovanjsko skupnost naloge iz naslednjih področij:

1. EVIDENCE
 2. PODROČJE PRAVNIH OSNOV
 3. FINANČNO PODROČJE (obračuni, realizacije, izterjave)
 4. TEHNIČNA OPRAVILA
 5. ANALIZE IN POROČILA (za poslovni in upravljal-ski nivo)
 6. RAZVOJ
- in to:

4.1. TRAJNE NALOGE:

4.1.1. na področju vzdrževanja evidenc:

– stanovanjskih objektov (stanovanjske enote in poslovni prostori) po kategorijah, vrednostnem kriteriju in teritorialnem načelu;

– pogodbenih razmerij z imetniki stanovanjske pravice in etažnimi lastniki ter najemniki in lastniki poslovnih prostorov ter vlagatelji stanovanj;

– zasedenosti stanovanjskega fonda po vseh strukturah uporabnikov;

– tehnične dokumentacije o projektih in napravah ter opremljenosti (projektne, izvedbene in izvršilne dokumentacije);

– virov po združenih sredstvih uporabnikov, ki nastajajo na podlagi mesečnih obračunov stanovanjskih stroškov po strukturi:

– iz naslova stanarin – amortizacija,

– invest. vzdržev.,

– tekoče vzdržev.,

– upravlj. skladov.,

– iz naslova najemnin poslovnih prostorov;

– virov združenih sredstev stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov, vodenih po vlagateljih, strukturi gradnje in teritorialnem načelu;

– gibanju med fakturirano in plačano realizacijo v zvezi z izstavljenimi mesečnimi obračuni uporabnikom stanovanjskih enot in poslovnih prostorov;

– gibanju v postopkih izterjav na področju stanarin in najemnin;

– evidenca kreditov hišnih svetov, vodena po strukturi plačnikov anuitet;

– porabe združenih sredstev po strukturi porabe:

- investicijsko vzdrževanje,
- tekoče vzdrževanje,
- prenova objektov (revitalizacija, sanacija),
- novogradnja,
- sklad družbene pomoči,
- stroškov upravljanja skladov.

4.1.2. na področju pravnih poslov

– opravljanje poslov v okviru urejanja pogodbenih in drugih pravnih razmerij z imetniki stanovanjske pravice in etažnimi lastniki in najemniki poslovnih prostorov ter lastniki ter z vlagatelji stanovanj in drugimi subjekti;

– zastopanje stanovanjske skupnosti v civilnih, go-

spodarskih, kazenskih, nepravdnih ter drugih zadev:

- priprava in vlaganje tožb, tožbenih odgovorov, pri tožbah ter drugih vlog v postopkih,
- vlaganje plačilnih nalogov in izvršb,
- sklepanje poravnjav,
- dajanje informacij, pojasnil in nasvetov;
- dajanje pravnih nasvetov organom stanovanjske skupnosti, hišnim svetom ter občanom.

4.1.3. na področju finančno obračunskih opravil:

- obračunavanje vrednosti mesečnih prispevkov uporabnikov stanovanjskih enot in poslovnih prostorov, ki jih mesečno združujejo po strukturi namena:
- amortizacija,
- investicijsko vzdrževanje,
- tekoče vzdrževanje,
- upravljanje skladov
- realizacija fakturiranih finančnih sredstev po strukturi virov;
- postopki izterjave neporavnanih obveznosti uporabnikov (faze: opomin, predlogi za tožbe, izterjave po sklepu sodišča);
- obračun osebnih dohodkov delavcev delovne skupnosti pri stanovanjski skupnosti.

4.1.4. na področju tehničnih storitev:

- organiziranje del in izvajanje koordinacije, tehnične in finančne nadzora ter kolodacije pri realizaciji planiranih del investicijskega vzdrževanja stanovanjskih hiš in stanovanj ter poslovnih prostorov, sanaciji in prenovi stanovanjskih objektov ter skupnih naprav in opreme na instalacijah;
- analitično spremljanje realizacije po planih, ki jih sprejemajo zbori stanovalcev in hišni sveti;
- zbiranje ponudb, prošenj ter pridobivanje soglasij za poslovne prostore in obveščanje skupnosti o tem;
- obveščanje vlagateljev v zvezi s pogodbo o vložiti stanovanj
- obveščanje skupnosti o praznih stanovanjih.

4.2. CIKLIČNE NALOGE

4.2.1. na področju evidenc:

- ažuriranje evidence po podatkih o spremembah, ki so privzeti po periodičnih obračunih in polletnih bilancah.

4.2.2. na področju pravnih osnov (zadev):

- odškodninski postopki za spremembo namembnosti v zvezi z zamenjavami ali prenosom poslovnih prostorov na uporabnika;
- priprava soglasij za stanovanjsko skupnost k adaptacijam stanovanjskih hiš, stanovanj in poslovnih prostorov;
- nepravdni postopki v zvezi z ugotavljanjem potreb po investicijskem vzdrževanju hiš.

4.2.3. na področju finančno obračunskih del:

- izdelava periodičnih, polletnih in zaključnih računov, posamično po žiro računih naslednjih subjektov:
- odbor za gospodarjenje,
- odbor za družbeno pomoč,
- odbor za prenavo,
- odbor za novogradnjo,
- delovna skupnost stanovanjskih skupnosti.

4.2.4. na področju tehničnih storitev:

- sodelovanje pri prevzemu skupnih naprav in opreme ter prostorov v novozgrajenih objektih,

- sodelovanje pri prevzemu novozgrajenih stanovanj iz sredstev za družbeno pomoč,
- točkovanje novih in starih stanovanjskih enot in poslovnih prostorov v okviru stanovanjske skupnosti;
- sodelovanje pri organizaciji del v zvezi z uveljavitvijo garancijskih pogojev, ki zadevajo prodajalca in izvajalca stanovanjskih objektov, stanovanjskih enot in poslovnih prostorov, vključno z napravami in opremo v okviru objektov;

- opravila pri prekvalifikaciji poslovnih prostorov;
- opravila v zvezi z zavarovanjem objektov;
- inventarizacija fizičnega stanja po stanovanjskih objektih, delih skupnih naprav in opreme;

- priprava gradiva za inšpekcijske službe in druge institucije v zvezi z varnostjo bivanja in onesnaženostjo okolja;

- organizacija del in izvajanje koordinacije in tehnično finančnega nadzora ter kalodacije del pri intervencijskih ukrepanjih na objektih in njihovih napravah;

- izdelava predlogov, utemeljenih s tehničnimi in finančnimi pokazatelji, za planiranje investicijskega in tekočega vzdrževanja, sanacije in preнове objektov, ki jih v sistemu odločanja in gospodarjenja potrebujejo nivoji:

- stanovanjska skupnost
- zbori stanovalcev
- krajevne skupnosti
- izdaja tehnične in gospodarske ocene pred izdajo soglasja k adaptacijam v stanovanjskih hišah in stanovanjih,

- postopek ugotavljanja škode in povzročitelja škode na skupnih delih in napravah ter predlaganje postopka,

- priprava elementov za revalorizacijo stanovanjskega fonda ter izvedba revalorizacije na podlagi zakona ter sklepov stanovanjske skupnosti.

4.2.5. na področju planov, analiz in poročil:

- priprava osnov za planiranje na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami z obstoječim stanovanjskim fondom;

- priprava predlogov plana za gospodarjenje z obstoječim stanovanjskim fondom,

- periodična poročila o realizaciji del pri investicijskem vzdrževanju, sanaciji ter prenovi objektov,

- poročilo v zvezi z izdelavo analiz, ki jih opravlja stanovanjska skupnost v okviru letnih finančnih načrtov,

- poročila v zvezi z izvajanjem planov razvoja v stanovanjskem gospodarstvu,

- poročila in podatki za pripravo analiz stanovanjske skupnosti o stopnji in kakovosti doseganja ciljev planov razvoja.

- statistična poročila za Republiški zavod za statistiko, zvezo stanovanjskih skupnosti ter družbenopolitičnih skupnosti,

- analize in predlogi v zvezi z izvajanjem rebalansov letnih planov.

4.3. OBČASNE NALOGE:

4.3.1. na področju evidenc

- nastavev banke podatkov za potrebe stanovanjskega gospodarstva na osnovi katastra - zgradb in pogojev statistike, Službe družbenega knjigovodstva in registra teritorialnih enot (renovelacija evidenc v okviru stanovanjskega fonda);

4.3.2. na področju tehničnih storitev

– izdelava predlogov v zvezi z uvajanjem standardizacije in tipizacije v proces vzdrževanja stanovanjskega fonda;

– izdelava predlogov v zvezi z varstvom neposrednega okolja stanovanjskih objektov in stanovanjsko kulturo uporabnikov;

– pretočkovanje (ponovno vrednotenje) stanovanj in poslovnih prostorov na podlagi veljavnih predpisov oziroma sklepov organov stanovanjske skupnosti ali drugih subjektov.

4.3.3. na področju raziskav:

– izdelava študije o izgradnji računalniško podprtega informacijskega podsistema za potrebe stanovanjskega gospodarstva na področju mesta Ljubljane ter priprava dokumentacije o upravičenosti nabave ustrezne programske in strojne računalniške opreme na podlagi združevanja sredstev stanovanjskega gospodarstva.

5. člen

Stanovanjska skupnost se zavezuje, da bo izvršene naloge iz 4. člena te pogodbe plačevala »Staninvestu« po ceni, ki je za posamezne naloge in opravila določena v tej pogodbi, oziroma na drugačen način, če ta pogodba tako določa.

III. NAČIN IN ROKI IZVAJANJA NALOG

6. člen

Pogodbeni stranki sta soglasni, da morata način in dimenzije izvajanja nalog izhajati iz sprejetih srednjeročnih in letnih planov stanovanjske skupnosti občin ter stanovanjske skupnosti mesta Ljubljane.

7. člen

»Staninvest« bo naloge, opredeljene v predmetu te pogodbe izvajal na neposreden način v imenu in za račun stanovanjske skupnosti. Vsi ostali koristniki rezultatov, izhajajoč iz izvajanja nalog te pogodbe lahko naročajo opravljanje teh nalog le preko stanovanjske skupnosti.

8. člen

»Staninvest« bo izvrševal naloge iz te pogodbe v skladu z zakonom in drugimi predpisi, samoupravnimi akti ter sklepi stanovanjske skupnosti, smernicami in plani družbenopolitičnih skupnosti, stanovanjskih skupnosti, krajevnih skupnosti, zborov stanovalcev in drugih subjektov.

Stanovanjska skupnost in »Staninvest« si bosta prizadevala, da bo izvajanje pogodbenih nalog usklajeno med stanovanjskimi skupnostmi ljubljanskih občin na nivoju enovite koordinacije pri stanovanjski skupnosti mesta Ljubljane, izhajajoč iz notnih temeljev planov in notne metodologije.

9. člen

Trajne naloge iz te pogodbe bo »Staninvest« izvrševal kontinuirano in stalno, prizadevajoč si nenehno iskati ustreznejšo tehnologijo in organizacijo dela ter ekonomičnost poslovanja, v cilju čim kvalitetnejših in čim krajših rokov izvršenih pogodbenih nalog.

Ciklične naloge iz te pogodbe bo »Staninvest« izva-

jal v občasno se ponavljajočih časovnih terminih, katerih dolžina je odvisna od vrste posameznih nalog.

Pri izvajanju trajnih in cikličnih nalog bo »Staninvest« upošteval poleg kvalitete izvršenih nalog predvsem:

– roke, določene z zakonom in drugimi predpisi DPS in SIS,

– roke, ki jih sprejema skupščina stanovanjske skupnosti in njeni organi,

– posebej dogovorjene roke.

10. člen

Stanovanjska skupnost se zavezuje, da bo pismeno naročala »Staninvestu« izvajanje občasnih oziroma enkratnih nalog iz te pogodbe, za vse ostale naloge pa bo »Staninvestu« pravočasno posredovala potrebno dokumentacijo na osnovi sklepov samoupravnih organov stanovanjske skupnosti.

IV. CENA ZA IZVAJANJE POGODBENIH NALOG

11. člen

Cena za izvajanje trajnih in cikličnih nalog po tej pogodbi je oblikovana na osnovi plana TOZD tehnične in računovodske storitve za leto 1979, usklajenim s samoupravnim sporazumom o osnovah plana za leto 1979 v DO »Staninvest« Ljubljana, predlogom resolucije o izvajanju družbenega plana SR Slovenije za obdobje 1976–1980 v letu 1979 in samoupravnim sporazumom o skupnih osnovah in merilih za razporejanje čistega dohodka in za delitev sredstev za osebne dohodke v gradbeništvu.

Za izvajanje občasnih nalog iz te pogodbe se pogodbeni stranki dogovorita posebej glede načina in roka izvršitve nalog, kakor tudi o ceni in načinu plačila za posamezno nalogo.

12. člen

S tako oblikovano ceno so ovrednotene trajne in ciklične naloge iz te pogodbe, izhajajoč iz razdelitve nalog po naslednjih dveh osnovnih grupacijah:

1. Finančno računovodske storitve
2. Tehnične storitve

V navedenih grupacijah nalog so zajete trajne in ciklične naloge po naslednjih področjih iz 4. člena te pogodbe:

- finančno področje
- tehnično področje
- evidenca
- področje pravnih osnov
- analize in poročila

13. člen

Cena za trajne in ciklične naloge iz te pogodbe, razdeljena po dveh osnovnih grupacijah dejavnosti, kot je določeno v 12. členu te pogodbe, je izračunana in izražena v znesku na stanovanjsko enoto in znaša mesečno za:

- finančno računov. storitve na stanov. enoto 41,34 din
 - tehnične storitve na stanovanjsko enoto 36,36 din
- SKUPAJ na stanovanjsko enoto 77,70 din

Cena iz prejšnjega odstavka je odvisna in pogojena od obsega in kvalitete finančno računovodskih in tehničnih opravil iz te pogodbe in sicer za sledeča opravila:

– obseg pobrane stanarine in najemnine za družbena stanovanja oziroma poslovne prostore ter ažurnost izterjav;

– finančna realizacija programa investicijskega vzdrževanja objektov.

Za stanovanjsko enoto po tej pogodbi je šteti družbena najemna stanovanja, stanovanja etažnih lastnikov ter poslovne prostore, ki so v upravljanju stanovanjske skupnosti.

14. člen

Skladno z določili 13. člena te pogodbe je cena za finančno računovodske storitve, ki znaša 41,34 din mesečno na stanovanjsko enoto, v sledeči odvisnosti od obsega pobrane stanarine in najemnine ter ažurnosti izterjav:

– 90% pobrana stanarina in najemnina mesečno (primerjava mesečne fakturirane in plačane stanarine in najemnine za stanovanja in poslovne prostore v družbeni lastnini) pomeni 100% izvršitev finančno računovodskih storitev oziroma 41,34 din mesečno na stanovanjsko enoto, s pogojem, da so najkasneje v roku dveh mesecev po izvršenem mesečnem inkasu izstavljeni opomini in vlozene tožbe, kar je razvidno iz mesečnih poročil:

– za vsak odstotek nedoseženega inkasa pod 90% lahko stanovanjska skupnost odtegne »Staninvestu« pogodbeno kazen v višini 1% od vrednosti storitev na stanovanjsko enoto;

– za prekoračitev inkasa nad 90% prizna stanovanjska skupnost »Staninvestu« za vsak odstotek prekoračitve premijo 1% od vrednosti storitve na stanovanjsko enoto.

Skladno z določili 13. člena te pogodbe je cena za tehnične storitve, ki znaša 36,36 din mesečno na stanovanjsko enoto, v sledeči odvisnosti od finančne realizacije programa investicijskega vzdrževanja:

– 100% finančna realizacija osvojenega programa investicijskega vzdrževanja objektov, pomeni 100% izvršitev tehničnih storitev oziroma 36,36 din mesečno na stanovanjsko enoto;

– za vsaka 2% nedosežene finančne realizacije osvojenega programa investicijskega vzdrževanja pod 100% stanovanjska skupnost odtegne »Staninvestu« pogodbeno kazen 0,5% od cene storitev na stanovanjsko enoto;

– za prekoračitev nad 110% finančne realizacije osvojenega programa investicijskega vzdrževanja prizna stanovanjska skupnost »Staninvestu« premijo 0,5% za vsaka 2% prekoračitve realizacije programa, vendar največ do 10%.

Obseg pobrane stanarine in najemnine ter finančna realizacija osvojenega programa investicijskega vzdrževanja objektov se ugotavljata v mesečnih poročilih, ki jih »Staninvest« posreduje stanovanjski skupnosti skupaj z mesečno fakturo. Iz teh poročil mora biti razvidna kvaliteta in kvantiteta izvršenih pogodbenih nalog za tehnično in finančno računovodsko področje posebej.

Za manj kot 100% finančno realizacijo osvojenega programa investicijskega vzdrževanja vsled objektivnih razlogov, ki jih sporazumno ugotovita pogodbeni stranki »Staninvestu« ne more biti odtegnjena pogodbeni kazen iz tega člena.

15. člen

Cena, določena v 13. členu te pogodbe, se lahko po dogovoru pogodbenih strank ustrezno poveča vsled

utemeljenih okoliščin kot so:

– nepredvideno povečanje cen materiala in storitev, – nepredvideno povečanje obsega pogodbenih nalog vsled zakonskih določil in drugih predpisov.

V primerih iz prejšnjega odstavka mora Staninvest pripraviti utemeljen predlog za povišanje pogodbenih cen sloneč na ekonomskih izračunih in kazalcih.

Dogovorjeno spremembo cen po tej pogodbi urejata pogodbeni stranki s posebnimi aneksi k pogodbi.

16. člen

Stanovanjska skupnost plačuje Staninvestu izvršene naloge po ceni, ki je določena v 13. členu te pogodbe, na podlagi mesečne fakture, izdane s strani Staninvesta za pretekli mesec.

V fakturi iz prvega odstavka tega člena se določi mesečni znesek tako, da se cena za finančno računovodske storitve in cene za tehnične storitve, kot sta določeni v 13. členu te pogodbe, pomnožita z vsakokratnim številom stanovanjskih enot, ki so v upravljanju stanovanjske skupnosti, upoštevajoč uspešnost pogodbenih nalog, kot določa 14. člen te pogodbe.

Število stanovanjskih enot se ugotavlja sproti in se v fakturi upošteva stanje prvega dne v mesecu, za katerega je izdana. Pogoji, da se nova stanovanjska enota upošteva v mesečni fakturi je, da Staninvest s svoje strani stori vse, da se ta stanovanjska enota vloži v sklad stanovanjskih hiš, da se točkuje oziroma določi višina stanarine, da se z uporabnikom sklene stanovanjska pogodba in da se pravočasno začne pobirati za tako stanovanje stanarina in drugi prispevki. Kot uporabnika po tej pogodbi je šteti imetnika stanovanjske pravice, etažnega lastnika, lastnika poslovnih prostorov ter najemnika poslovnega prostora.

Staninvest bo izdelal mesečno fakturo po tej pogodbi do vsakega 5. dne v mesecu za pretekli mesec.

VI. ODGOVORNOST POGODBENIH STRANK

17. člen

Staninvest prevzame odgovornost za kvalitetno in pravočasno izvajanje pogodbenih nalog v predpisanih in dogovorjenih rokih, zasledujoč pri tem stalno interese stanovanjske skupnosti oziroma interese uporabnikov.

»Staninvest« se zavezuje ob izdaji mesečne fakture izdelati in posredovati stanovanjski skupnosti pisмено poročilo o izvršenih trajnih in cikličnih nalogah za pretekli mesec.

»Staninvest« se zavezuje za nekvalitetno opravljeno delo ali prekoračitev rokov vezanih s stroški, ob letnem poročilu nastale stroške povrniti stanovanjski skupnosti.

»Staninvest« se obvezuje, da bo takoj in sproti reševal reklamacije dane s strani stanovanjske skupnosti v zvezi z opravljenimi deli ali prekoračitvijo rokov.

18. člen

Stanovanjska skupnost je odgovorna, da »Staninvestu« pravočasno posreduje obseg in dinamiko trajnih in cikličnih nalog, kot je določeno v 10. členu te pogodbe.

Stanovanjska skupnost je odgovorna za škodo v delovnem procesu »Staninvesta«, ki jo povzročijo zakasnitve pri prevzemanju nalog z njene strani.

19. člen

Stanovanjska skupnost odgovarja za pravočasno plačilo izvršenih pogodbenih nalog »Staninvestu«, na podlagi mesečne fakture ter poročila o dejansko izvršenih nalogah v primerjavi z letnim obsegom nalog in zahtevanimi roki.

VII. PREHODNE IN KONČE DOLOČBE

20. člen

Eventualne sporne zadeve iz te pogodbe, ki lahko nastanejo vsled:

– zakasnitev naročil oziroma izvršitve pogodbenih nalog,

– prepozno izstavljene oziroma plačane fakture,

– nekvalitetno izvršenih pogodbenih nalog,

– prevzema in izvajanja občasnih nalog

bosta pogodbeni stranki prvenstveno urejali med seboj po pooblaščenih predstavnikih, oziroma organih, sicer pa po sodni poti, v kolikor ne bo doseženo soglasje.

21. člen

Ta pogodba je sklenjena za dobo enega leta, s tem, da pogodbeni stranki skleneta novo pogodbo v letu 1980 in sicer najkasneje v roku 30 dni po prejetju zaključnih računov za leto 1979, ali pa skleneta poseben aneks k tej pogodbi.

22. člen

Pogodbeni stranki lahko sporazumno razveljavita to pogodbo iz razlogov, ki izhajajo iz zakona in drugih predpisov.

23. člen

Ta pogodba je sklenjena, ko jo podpišeta obe pogodbeni stranki. S tem dnem preneha veljati pogodba št. 01/2-1841, ki je bila sklenjena 24. 3. 1975.

24. člen

Ta pogodba je napisana v šestih enakih izvodih od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka po tri izvode.

Številka: _____

Ljubljana dne: _____

DO STANINVEST LJUBLJANA
TOZD tehnične in računovodske storitve

Direktor:
Četković Vladimir, ing. gradb.

Številka: _____

Ljubljana dne: _____

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA
SKUPNOST
OBČINE LJUBLJANA CENTER
Predsednik izvršilnega odbora:
Marinšek Janez



PREDLOG

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST LJUBLJANA CENTER

in

STANINVEST LJUBLJANA TOZD »GIVO« Ljubljana, Zaloška 69 (v nadaljnjem besedilu: udeleženci) sklenejo v skladu z vsebino 586. člena Zakona o združenem delu ter na podlagi določil Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Center.

SAMOUPRAVNI SPORAZUM O DOLGOROČNEM OPRAVLJANJU SPECIALIZIRANIH STORITEV PRI VZDRŽEVANJU STANOVANJ, STANOVANJSKIH HIŠ IN POSLOVNIH PROSTOROV NA OBMOČJU LJUBLJANSKIH OBČIN.

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem samoupravnim sporazumom se udeleženci dogovorijo o temeljih in načinu trajnega sodelovanja med Samoupravno stanovanjsko skupnostjo Ljubljana Center (v nadaljnjem besedilu: stanovanjske skupnosti) in DO Staninvest TOZD gradnja in vzdrževanje objektov (v nadaljnjem besedilu: Staninvest), na področju tekočega vzdrževanja, v kolikor ga hišni sveti ne bi sami izvajali na območju občine Ljubljana Center.

2. člen

Ta samoupravni sporazum ureja zlasti:

- obseg strokovnih del in nalog, ki jih Staninvest opravlja za Samoupravno stanovanjsko skupnost
- način izvajanja teh nalog
- osnove in merila za formiranje cen storitev, ki jih za Samoupravno stanovanjsko skupnost opravlja Staninvest
- odgovornost Samoupravne stanovanjske skupnosti
- odgovornost Staninvesta
- način programiranja skupnega razvoja in
- prehodne in končne določbe.

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

3. člen

V skladu s smernicami za uresničevanje samoupravnih družbenoekonomskih 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 lastnini, ter skupaj s Samoupravno stanovanjsko skupnostjo pospeševal razvoj in povezovanje manjkajočih obrtnih storitev, posredoval manjkajoče obrtne kooperantske storitve na področju malega gospodarstva, bosta podpisnika skupno izvajala tudi vzporedne naloge na področju raziskav, tehnološkega razvoja, kadrovskega usposabljanja na specializiranem področju tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove.

Obrazložitev: Znanstveno raziskovalno delo opravljajo za to usposobljene ustanove, udeleženci tega sporazuma pa se bosta sama dogovorila, katere raziskovalne naloge bosta preko svojih delegatov podpisala pri raziskovalni skupnosti Slovenije.

III. NAČIN IZVAJANJA NALOG

4. člen

Podpisnika bosta skupno dolgoročno planirala:

- Obseg in strukturo del na investicijskem vzdrževanju ter prenovi.
- Raziskave, tehnološki razvoj in kadrovske politike za 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.

Obrazložitev: Planiranje je izključno pravica Samoupravne skupnosti, Staninvest pa se mora tako organizirati, da bo v okviru teh planov in smernic imel kapacitete za fizično izvedbo poverjenih mu del.

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 dejavnostih, ter skladno s širše verificiranimi izsledki tekočih znanstvenotehničnih dogajanj v dejavnosti, ki jo obravnava ta sporazum.

IV. OSNOVE IN MERILA ZA FORMIRANJE CENE STORITEV, KI JIH OPRAVLJA STANINVEST TOZD Gradnja in vzdrževanje objektov za Samoupravo stanovanjsko skupnost.

6. člen

Cene za izvedbo neposrednih nalog na področju tekočega in investicijskega vzdrževanja ter prenove se formirajo skladno z vsebino družbenega dogovora o racionalizacijskem gospodarstvu, veljavno zakonsko regulativo, samoupravnimi sporazumi v gradbeništvo in spremljajočih dejavnostih z načeli tega sporazuma v skladu s podobnimi sporazumi s področja drobnega gospodarstva.

Udeleženci sporazuma se dogovorita, da se dela na investicijskem vzdrževanju in prenovi oddajajo skladno z Zakonom o graditvi objektov in Pravilnikom o načinu in postopku za oddajanje investicijskih objektov v graditev, oz. da se smiselno uporabljajo določbe navedenih aktov. Finančna sredstva in ceno za izvajanje posrednih skupnih nalog iz tega sporazuma bodo udeleženci formirali skupno s posebno pogodbo, ki se jo podpiše ob prevzemu posameznih nalog v izvajanje.

Podpisnika se sporazumeta, da ima v primeru enakih pogojev pri ponudbi za izvedbo neposrednih ali posrednih nalog iz naslova tega sporazuma prednost Staninvest.

V. ODGOVORNOST SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI

7. člen

Samoupravne stanovanjske skupnosti so odgovorne, da formirajo tak način samoupravnega dogovarjanja med hišni svet, krajevnimi skupnostmi in SSS, da bo možno TOZD GIVO vzpostaviti pogodbene odnose za izvajanje neposrednih nalog iz naslova tega sporazuma.

Samoupravna stanovanjska skupnost je odgovorna, da organizira tak način zbiranja podatkov, da bo možno pravočasno izdelati letne plane investicijskega vzdrževanja ter prenove.

VI. ODGOVORNOST STANINVESTA

8. člen

Staninvest TOZD Gradnje in vzdrževanje objektov je odgovoren, da pogodbeno prevzete naloge izvede kvalitetno in strokovno, skladno s tehničnimi normativi, standardi in uzanci ter skladno z določili pogodb za posamične prevzete naloge, ter da izvaja vsa dela samo na podlagi programov, ki jih sprejmejo zbori stanovalcev v hišah in zbori stanovalcev v krajevnih skupnostih skupščine.

VII. NAČIN KOORDINACIJE DEL

9. člen

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

VIII. VELJAVNOST SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA

10. člen

Udeleženci se sporazumejo, da velja ta sporazum za nedoločen čas, uporablja pa se od 1. 1. 1980 dalje. Ta sporazum se lahko zaradi spremenjenih okoliščin sporazumno razdre, menja ali dopolni. Za spremenjene okoliščine po tem sporazumu je šteti spremembe zakonskih predpisov, družbenih dogovorov ter samoupravnih sporazumov, kakor tudi spremembe v družbeno ekonomskih in socialnih odnosih na področju stanovanjskega gospodarstva.

11. člen

Udeleženca se sporazumeta, da se glede odpovedi sporazuma odstopa od sporazuma, preizkusa sporazuma, sprememb sporazuma ter drugih obveznosti in pravic udeležencev, smiselno uporabljajo določila Zakona o združenem delu.

IX. POSEBNE DOLOČBE

12. člen

Z namenom, da se dosežejo cilji v prehodu na uveljavljanje družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu, hitreje in kvalitetneje in na usklajen način, se podpisnika sporazumeta, da bo Staninvest TOZD Gradnje in vzdrževanje objektov pripravil ob koncu I. polletja 1980 konkreten program razvoja kompleksnega poslovanja, ki je načrtan po vsebini v čl. 3 tega sporazuma. Program mora upoštevati potrebe srednjeročnega planskega obdobja 1981-1985.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

Ta sporazum je sklenjen, ko ga po ustreznem postopku sprejme Samoupravna stanovanjska skupnost in ko se zanj izjasnijo delavci Staninvesta TOZD Gradnje in vzdrževanje objektov.

Sprejem tega sporazuma verificirajo po pooblastilu samoupravnega organa odločanja:

Za zbor delavcev Staninvest TOZD
Gradnja in vzdrževanje objektov
Zaloška 69

Sprejeto dne
Predsednik Zbora delavcev:

.....

Za samoupravno stanovanjsko
skupnost Ljubljana Center
Sprejeto dne
Predsednik skupščine Samoupravne
stanovanjske skupnosti
Ljubljana Center

BELEŽKE:



PREDLOG

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST občine Ljubljana Center, Ljubljana, Gregorčičeva 7

in

Delovna organizacija (TOZD) Hišne storitve Ljubljana, Kotnikova 2, Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: udeleženca) skleneta v skladu z določbami 586. člena zakona o združenem delu ter na podlagi določil samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Center

SAMOUPRAVNI SPORAZUM O TRAJNEM OPRAVLJANJU DEL PRI OBRATOVANJU STANOVANJSKIH HIŠ V DRUŽBENI LASTNINI NA OBMOČJU SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI OBČINE LJUBLJANA CENTER

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem samoupravnim sporazumom se udeleženca dogovorita o temeljih in načinu trajnega sodelovanja med samoupravno stanovanjsko skupnostjo kot nosilko interesov ustanoviteljev samoupravne stanovanjske skupnosti, t. j. občanov – stanovalcev, samoupravno organiziranih v zborih stanovalcev v hišah in krajevnih skupnostih, ki skladno z načeli delegatskega

sistema v skupščini samoupravne stanovanjske skupnosti predstavlja in zastopa uporabnike storitev iz naslova obratovanja stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

Samoupravna stanovanjska skupnost zastopa skladno z zakonskimi določili in samoupravnimi sporazumi uporabnike storitev obratovanja in je kot mesto samoupravnega sporazumevanja, usklajevanja in dogovarjanja tudi podpisnik tega sporazuma: (v nadaljnjem besedilu: stanovanjska skupnost)

in

Delovno organizacijo Hišne storitve kot izvajalko storitev obratovanja v stanovanjskih hišah družbene lastnine in ki se skladno z načeli delegatskega sistema in svobodne menjave dela vključuje v zbor izvajalcev v skupščini samoupravne stanovanjske skupnosti za področje obratovanja: (v nadaljnjem besedilu: DO Hišne storitve).

2. člen

Ta samoupravni sporazum ureja:

- obseg in vrsto storitev;
- način izvajanja storitev;
- osnove merila in način oblikovanja cen posamičnih storitev, povračila za izvajanje programa storitev oz. povračila za izvajanje dejavnosti:
- odgovornost stanovanjske skupnosti;
- odgovornost DO Hišne storitve;
- način koordiniranja, usklajevanja stališč in drugih samoupravnih odločitev:
- način obveščanja javnosti
- način reševanja medsebojnih sporov
- prehodne in končne določbe

II. OBSEG IN VRSTA STORITEV

3. člen

Skladno s smernicami uresničevanja samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu ter skladno s pozitivno zakonodajo na področju stanovanjskega gospodarstva, resolucij o gospodarstvu in politiki izvajanja družbenega plana SRS in mesta Ljubljane, se podpisnika tega sporazuma dogovorita, da bo DO Hišne storitve izvrševala trajno in kvalitetno ter ustrezno obstoječi razvojni ravni storitve iz naslednjih področij dela:

- nadzor in čiščenje skupnih delov in naprav ter funkcionalnega dela zemljišča v stanovanjskih ali poslovnih zgradbah,

- storitve kurjenja in nadzorovanje naprav v kurilnicah

- izvajanje nujnih zadev za hiše, kjer ni izvoljen hišni svet oz. ne deluje hišna samouprava,

- izvajanje drugih storitev po naročilu stanovanjske skupnosti, hišnega sveta, krajevnne skupnosti ali drugih naročnikov in sodijo na področje obratovanja hiš ter ureditvi in varstvu stanovanjskega okolja.

Konkretizacijo medsebojnih pravic, obveznosti in odgovornosti pri storitvah iz prve, druge in četrte alineje tega člena sporazuma ureja pogodba, ki se sklepa med posameznimi hišnimi sveti ali drugimi naročniki kot uporabniki storitev in DO Hišne storitve kot izvajalko storitev. Vsebinsko pogodb verifikira stanovanjska skupnost oz. od nje imenovana komisija, ki zastopa interese uporabnikov storitev. V komisijo se lahko imenujejo tudi predstavniki izvajalke storitev.

Konkretizacijo medsebojnih pravic obveznosti in odgovornosti za storitve, navedene v tretji alineji, ureja pogodba med stanovanjsko skupnostjo in DO Hišne storitve.

III. NAČIN IZVAJANJA STORITEV

4. člen

Način in dinamika izvajanja storitev mora izhajati iz vsebine smernic uresničevanja in pospeševanja sistema samoupravnega odločanja pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami in sredstvi uporabnikov storitev.

Udeleženca bosta načrtovala in oblikovala izpostave oziroma enote za obratovanje po zaokroženih območjih za eno ali več krajevnih skupnosti. Enote se načeloma oblikujejo po funkcionalno-tehničnih zahtevah ter skladno s težnjami približevanja izvajalke storitev neposrednim uporabnikom.

Z namenom, da se doseže večja kakovost v okviru trajne menjave dela in uresničevanja zakona o skupnih osnovah svobodne menjave dela, se podpisnika sporazumeta, da bo stanovanjska skupnost skladno s širšimi družbenimi potrebami in samoupravnimi odločitvami subjektov odločanja v okviru stanovanjskega gospodarstva redno posredovala DO Hišne storitve smernice, na osnovi katerih bo le-ta redno posredovala v obravnavo programe dela in tehnologijo izvajanja dejavnosti.

Natančna opredelitev vseh storitev, ki se po naravi dela izvajajo trajno ali občasno, je konkretizirana v pogodbah, ki jih sklenejo uporabniki in izvajalci storitev, kot to določa 3. člen tega sporazuma.

IV. OSNOVE, MERILA IN NAČIN OBLIKOVANJA CEN STORITEV

5. člen

Udeleženca samoupravnega sporazuma se dogovorita, da temelji cena storitev na osnovah svobodne menjave dela ter samoupravnega sporazumevanja med uporabniki in izvajalci storitev na načelih medsebojne solidarnosti, vzajemnosti in obveznosti in da delovanje tržnih zakonitosti ni edina podlaga za usklajevanje dela in potreb ter vrednotenje rezultatov in uspehov dela.

Skladno s tem stanovanjska skupnost in DO Hišne storitve vrednotijo rezultate in prispevek izvajalcev k ušvarjanju nove vrednosti, k povečanju produktivnosti in k razvoju družbe v celoti samoupravno dogovorjeno:

- cena posamične storitve,
- povračilo za izvajanje programa storitev,
- povračilo za izvajanje dejavnosti.

Navedena merila in kriteriji, ki so razčlenjeni na podlagi predloženih standardov, normativov, programov in obsega dela ter so odraz danega nivoja potreb in možnosti uporabnikov in izvajalcev v letu 1979.

Standardi, normativi še posebej pa program in obseg dela se usklajujejo skladno z razvojem, potrebami možnostmi in drugimi vplivi enkrat letno, do 31. marca po potrebi pa še zlasti zaradi sprememb v družbenoekonomskem, socialnem ali zakonodajnem razvoju tega dela stanovanjskega gospodarstva.

Pri dogovarjanju o ceni oziroma povračilu za izvajanje dejavnosti se udeleženci sporazumejo za naslednje elemente:

- a) – materialne stroške,
- amortizacijo,
- sredstva za osebne dohodke in skupno porabo,
- sredstva za zadovoljevanje skupnih in splošnih družbenih potreb ter druge obveznosti in izdatke, ki se na podlagi zakona pokrivajo iz dohodka,
- sredstva rezerv
- b) – del sredstev, namenjenih za razvoj in razširitev materialne osnove dela.

Predloženi standardi, normativi, program in obseg dela, kot sestavni deli tega sporazuma, zajemajo v ceni oz. povračilu le elemente navedene pod a) tega člena sporazuma, pod b) pa le del nujnih sredstev za razvoj in razširitev materialne osnove dela, ne zajema pa drugih sredstev, ki so potrebna za razrešitev problematike hišniških stanovanj, za zagotovitev samskih oz. družinskih stanovanj za pridobitev deficitarnega kadra, kakor tudi za hitrejši razvoj materialne osnove dela.

Za povračilo za izvajanje dejavnosti oz. elementih navedenih pod b) tega člena se stanovanjska skupnost in DO Hišne storitve sporazumevajo posebej.

V. ODGOVORNOST STANOVANJSKE SKUPNOSTI

6. člen

Odgovornost za obveznosti se načeloma vežejo rokovno na datume postopka o sprejemanju sklepov na nivoju vseh samoupravnih organov, ki so podpisniki tega sporazuma. Za škodo v delovnem procesu DO Hišne storitve, ki bi jo povzročile zakasnitve pri prevzemanju in sprovajanju nalog, je odgovorna stanovanjska skupnost kot mesto samoupravnega sporazumevanja, dogovarjanja in usklajevanja interesov na področju obratovanja stanovanjskih hiš. Odgovornosti in obveznosti udeležencev sporazuma so posebej opredeljene v posamičnih pogodbah.

Stanovanjska skupnost je odgovorna, da DO Hišne storitve pravočasno posreduje obseg in dinamiko nalog v skladu z letnimi in srednjeročnimi plani gospodarjenja ter smernicami o nadaljnjem razvoju tega dela stanovanjskega gospodarstva.

VI. ODGOVORNOST DO HIŠNE STORITVE

7. člen

DO Hišne storitve prevzema odgovornost za kvaliteto, pravočasno in strokovno izvrševanje prevzetih del in nalog skladno z določbami 3. člena tega samoupravnega sporazuma oz. pri izvajanju posameznih programov storitev ter prevzete celotne dejavnosti pri obratovanju stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

DO Hišne storitve mora v svojih samoupravnih planih in konceptu razvoja zagotoviti prevzetim obveznostim kadrovske in tehnološke ustrezno organiziranost in sposobnost, ki bo zagotavljala in zadovoljevala potrebam in subjektom odločanja ter razvoju družbenoekonomskih odnosov tega dela stanovanjskega gospodarstva.

VII. NAČIN KOORDINIRANJA, USKLAJEVANJA STALIŠČ IN DRUGIH SAMOUPRAVNIH ODLOČITEV

8. člen

Koordinacija del, stališč in drugih samoupravnih odločitev se izvaja med stanovanjsko skupnostjo in DO Hišne storitve po pooblaščenih predstavnikih in v skladu s splošnimi terminskimi plani ter potrebami vseh podpisnikov tega samoupravnega sporazuma.

VIII. NAČIN OBVEŠČANJA JAVNOSTI

9. člen

Udeleženca tega sporazuma zagotavljata uporabnikom storitev iz tega sporazuma primerno obveščenost in javnost dela, s tem da v glasilo občinske konference SZDL ali drugih sredstvih javnega obveščanja posredujejo uporabnikom storitev potrebne informacije, ki so pomembne za ustrezne samoupravne odločitve. Informiranost se izvaja tudi preko ustaljenih načinov: delovni in informativni sestanki v hišah, krajevnih skupnostih ali na stanovanjski skupnosti ter s posameznimi vrstami obvestil.

IX. NAČIN REŠEVANJA MEDSEBOJNIH SPOROV

10. člen

Vsi spori, ki nastanejo med podpisniki sporazuma se rešujejo po samoupravni poti.

V kolikor spora ni mogoče rešiti sporazumno, se za reševanje imenuje arbitražna komisija. Arbitražna komisija ima štiri člane in predsednika, ki ga skupno določijo podpisniki sporazuma.

Če reševanje spora ne uspe preko arbitraže, se sporna zadeva odstopi v reševanje pristojnemu sodišču združenega dela.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

11. člen

Udeleženci se sporazumejo, da velja ta sporazum za nedoločen čas. Ta sporazum se lahko zaradi spremenjnih okoliščin razdre, menja, oziroma dopolni. Za spremenjene okoliščine po tem sporazumu je šteti: spremembe zakonskih predpisov, družbenih dogovorov ter samoupravnih sporazumov, kakor tudi spremembe oz. razvoj družbenoekonomskih in socialnih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva. Udeleženca se sporazumeta, da se glede odpovedi sporazuma, odstopa od sporazuma, preizkusa sporazuma, spremembo sporazuma ter drugih pravic, obveznosti in odgovornosti smiselno uporabljajo določila 600., 601., 602. in 603. člena zakona o združenem delu (Uradni list SFRJ šte. 53/76).

12. člen

Ta sporazum je sklenjen, ko ga v enakem besedilu podpišeta oba udeleženca sporazuma, uporablja pa se od dneva podpisa.

Sprejem tega samoupravnega sporazuma verificirata po pooblastilu samoupravnega organa odločanja.

Številka:

Datum:

Za zbor delavcev DO Hišne storitve:

Predsednik delavskega sveta:

Številka:

Datum:

**Za zbor uporabnikov in izvajalcev
pri skupščini samoupravne
stanovanjske skupnosti
Predsednik skupščine:**



BELEŽKE:

