

Nekaj novitet

Žiro računi hišnih svetov

V preteklem letu je bilo opravljeno veliko kritike na račun zapiranja žiro računov hišnih svetov s strani centrale Službe družbenega knjigovodstva v SR Sloveniji. Na podlagi sodbe Ustavnega sodišča SR Slovenije z dne 19. febr. 1976 pa je odločeno, da lahko hišni sveti odprejo za sredstva, s katerimi upravljajo zbori stanovanjcev s svojimi izvršilnimi organi, to je HS, svoje žiro račune. Vse pravice in dolžnosti že določa republiški zakon o gospodarstvu s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, zato je bila odločitev SDK protustavna.

Smatramo, da so edino zbori stanovanjcev v hišah tisti, ki se morajo samostojno odločati za svoj način finančnega poslovanja, čeprav ne gre zanemarjati tudi druge možnosti, to je skupnega žiro računa HS pri stanovanjski skupnosti. Ena in druga oblika imata svoji prednosti, stanovanjci pa so tisti, ki naj sprejmejo odločitev. Zaradi navedenega pozivamo vse HS, ki se odločijo za odpiranje lastnih žiro računov, da nam posredujejo svoje sklepe, nakar bomo dali nalog finančni službi, da nemudoma izvrši prenakazilo na sporočene žiro račune.

Se v pojasnilo, s katerimi sredstvi gospodarji HS iz naslova stanarin: tekoče vzdrževanje (20 %), del investicijskega vzdrževanja (po sklepu naše skupščine 13,6 %). Poleg delitve sredstev iz stanarin bo mogoče, da sprejme naša skupščina tudi delitev najemnin od poslovnih prostorov, saj je ta problematika odprta še iz preteklega leta. Prav tako grede HS prispevki etažnih lastnikov za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v hiši.

Isto, kar velja za sredstva, s katerimi gospodarji HS, naj velja tudi za obratovalne stroške, ki se mimo stanarin, najemnin in prispevkov etažnih lastnikov zbirajo v hišah po dogovoru in programu za vsako hišo posebej.

Kljub temu, da je bilo že veliko napisanega o finančnem poslovanju hišnih svetov, smatramo kot prioriteto nalogo, da se čimprej izdelajo NAVODILA hišnim svetom, ki naj bi bila hišnim svetom v pomoč pri njihovem poslovanju. Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije tako navodila že dalj časa oblikuje, vendar kot kaže, bomo k izdelavi predloga navodil morali pristopiti sami in ga po javni razpravi verificirati na naši skupščini.

Zavarovanje zgradb, s katerimi upravlja stanovanjska skupnost

Gospodarski objekt, ki ga za dene škoda, predstavlja bolečo izgubo za celotno gospodarstvo. Ker pa ne vemo naprej, kateri objekt bo poškodovan ter zato da si zagotovimo povračilo nastale škode, moramo posamezne nezavarovane objekte zavarovati.

V ta namen ima Zavarovalnica Sava police za zavarovanje imovine, preko katerih ima naša skupnost na svojem območju požarno zavarovane stanovanjske in poslovne stavbe, ter strojelomno nje na dvigala.

Požarno zavarovanje je sklenjeno z uporabo faktorjev podzavarovanja. V zavarovalni polici navede stvari (dvo ali več nadstropne zgradbe, betonske zgradbe itd.) so tako zavarovane na dejansko vrednost. Obračunana škoda se po splošnih pogojih za požarno zavarovanje povrne v polnem znesku. Načelo sorazmernosti kot posledica podzavarovanja se pri tem načinu ne uporablja. Med letom zgrajeni objekti, izvršene adaptacije in dograditve so prav tako zajete v zavarovanje in zanje velja, da so zavarovane na dejansko vrednost. Premija za navedene in za morebitne iz uporabe vzete stvari se obračuna dokončno po poteku zavarovalnega leta. Zavarovanje krije tudi nevarnost uničenja oziroma poškodbe zavarovanih stvari zaradi reševanja ob

nastanku zavarovalnega primera ali zaradi njihove izginitve. Ne krije pa drugih posrednih izgub (odškodninske odgovornosti, izgubljene najemnine in podobno). Pri tem plačujemo še 15 % doplačila za zavarovanje amortizacije pri delnih škodah. Zavarovanje je sklenjeno za nedoločen čas in se lahko podaljšuje, dokler ga katera od strank ne prekine. Prekine pa ga lahko le za konec tekočega zavarovalnega leta.

Strojelomno so zavarovana vsa osebna in tovorna dvigala v stavbah z zavarovalno vsoto 80.000.— din. Primer zavarovanja dvigala je za razliko od požarnega klasičen. To pomeni, da se nastala škoda povrne v sorazmerju z zavarovalno vsoto in dejansko vrednostjo nevarnostnega objekta. Zavarovanje krije nevarnost uničenja ali poškodbe ob nezgodi v času obratovanja (dogodki, ki nastanejo nepričakovano). Zavarovanje je tudi v tem primeru sklenjeno za nedoločen čas.

Zavarovalec trpi pri vsakem zavarovalnem primeru 10 odstotkov od zneska zavarovalnine, vendar najmanj 300.— din, a največ 3.000.— din (franziza).

Poleg omenjenih dveh zavarovanj pa imamo sklenjeno še zavarovanje odgovornosti. Zavarovalnica zato jamči za škodo zaradi civilno pravnih odškodninskih zahtevkov, katere tretje osebe uveljavljajo proti sklenitelju zaradi nenadnega in presenetljivega dogodka (nesreče), ki izvira iz dejavnosti, lastnosti in pravnega razmerja, navedenega v zavarovalni listini in ki ima za posledico:

- telesne poškodbe, okvaro zdravja ali smrt neke osebe
- uničenje, poškodbe ali izginitve stvari.

Zavarovalne vsote, za katere smo se odločili in v okviru katerih Zavarovalnica Sava jamči, pa znašajo za osebe 50.000.— din in za stvari 15.000.— din.

Vsa navedena zavarovanja so sklenjena za vse zgradbe v upravljanju naše skupnosti, tako so s tem zavarovani tudi etažni lastniki odnosno njihovo premoženje, kakor tudi njihova odgovornost. Tak način pa je tudi mnogo cenejši od individualnega.

Prispevki etažnih lastnikov

Neurejena razmerja z ETL in ostalimi uporabniki stanovanj ter upravljalcem povzročajo stalne napetosti in nezadovoljstva na eni kot na drugi strani. Z zakonom o gospodarstvu s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini so samoupravni mehanizmi v objektu natančno regulirani, nedorečeno pa je ostalo vprašanje lastnikov dela stavb in njihovega vpliva na upravljanje in gospodarjenje sploh. Skoraj v celoti je iz mehanizma izvzet problem medsebojnih odnosov stanovanjcev v hiši, kot tudi njihovih različnih interesov. Najemnik družbenega stanovanja s plačevanjem stanarine pokriva vse svoje obveznosti, medtem ko naj bi etažni lastnik kril obveznosti v višini dejanskih stroškov. Pri tem se velikokrat zane-marjajo dejstva, da so finančne možnosti lastnika omejene. Visoke anuitete za odplačilo dolgov, slaba kvaliteta objektov in izredno visoki stroški eksploatacije objekta že tako lastnika stanovanja zelo bremenijo in niso redki primeri, da so lastniki vsled tega tudi eksistenčno ogroženi, zato je ogorčen odpor z njihove strani pri takih odločitvah razumljiv.

Da bi pomanjkljivost v zakonodaji nekako dopolnili, je naš Odbor za gospodarjenje v letu 1975 sprejel sklep, da je potrebno pred izvajanjem vzdrževalnih del v hiši mešane lastnine pridobiti poleg zahtev hišnega sveta še soglasje ETL. Praksa preteklega leta je pokazala, da je bila ta odločitev na mestu, saj so kritike iz strani ETL v veliki meri prenehale, res pa je, da s tako odločitvijo niso zadovoljni HS, ker jih sklep obvezuje, da pri vsakem vzdrževalnem delu dosežejo spo-

razum vseh stanovanjcev v hiši. Pri takem vsklajevanju mnenj se hišni svet eksponira kot arbiter v zelo občutljivi zadevi, vsako opredeljevanje pa rodi kritike in napete odnose med stanovanjci. Odgovornost za odločitev pade samo na predlagatelja in to je v trenutni situaciji HS, kateri pa te odgovornosti ni pripravljen sprejeti, kar je človeško gledano popolnoma razumljivo.

Pod takimi pogoji je delo HS praktično onemogočeno.

Zaradi vseh opisanih problemov ETL odklanja vsake obveze, do objekta in upravitelja, kot tudi HS. Da bi bilo omogočeno normalno delo vsaj HS, je koordinacija na Mestni stanovanjski skupnosti sprejela začasno odločitev, naj etažni lastnik plača tolikšen del sredstev za tekoče vzdrževanje in upravljanje, kot jih plačuje tudi najemnik skozi stanarino s tem, da je HS obvezan, da teh sredstev pri delu z objektom ne prekorači in da lastnika ni možno še dodatno obremenjevati s stroški dejanskega obračuna.

Prispevek, katerega lastnik plačuje s to odločitvijo, je določen po istih kriterijih kot veljajo za najemniška stanovanja. Delitev pa je sledeča.

20 % za tekoče vzdrževanje, s katerim razpolaga HS po pooblastitvi zbora stanovtcev v hiši

12,7 % stroški upravljanja z objektom strokovne organizacije Staninvesta, v katerem so zajeti stroški inkasa, vođenja finančne evidence sredstev v HS z vsemi obračuni kot tudi tehnična evidenca in pomoč pri izvajanju in planiranju investicijskega vzdrževanja

0,50 % delovanje stanovanjske skupnosti

2,7 % pogodbenne in zakonske obveznosti SSS (tu je zajeto zavarovanje, deratizacije in drugo).

S to odločitvijo je ustvarjena osnovna materialna baza za delo HS, vpliv na porabo sredstev pa je ETL omogočen na zboru stanovanjcev in v samem HS. Pogodbenne in zakonske obveznosti predstavljajo fiksne, z zakonom in pogodbami določene stroške. Stroški upravljanja v stanovanjsko

hišo z delovno organizacijo Staninvest pa predstavljajo pogodbeno obvezo skupnosti za opravljanje dela, katerega so nujna, da bi gospodarjenje s stanovanjskim fondom normalno potekalo.

Določilo akontacije je začasen ukrep, dokler se dokončno ne uredijo pogodbeni odnosi med vsemi prizadetimi. Ne smemo obiti dejstva, da nekateri ETL dolgujejo za že opravljena vzdrževalna dela na področju investicijskega in tekočega vzdrževanja skupno 1.556.000.— din, medtem ko drugi etažni lastniki disciplinirano

poravnava svoje obveznosti.

Prepričani smo, da bo zmagovalo načelo zdrave pameti, seveda pod pogojem čisti računi, dobri prijatelji, tako da etažni lastnik ve, zakaj plačuje in da se enakopravno vključuje v odločanje plasmna svojega deleža.

Zato tak ukrep pobiranja akontacij ne gre takoj raztrgati, postopek pa bi sigurno moral predhodno v javno razpravo, saj so etažni lastniki enakopravni člani naše družbe in niso na robu ali celo izven naše samouprave.

S. O.



Muhasti marec: Včera avtomobilisti, danes pešci.

Foto: Milan Turel

Ljubljana dobiha z »Družbenim dogovorom o minimalnih standardih o življenjskih in kulturnih razmerah in o pogojih zaposlovanja na območju Samoupravne skupnosti za zaposlovanje Ljubljana« pomemben dokument. Osnovni cilji tega družbenega dogovora so smotrnejše zaposlovanje, višja produktivnost dela, boljši življenjski pogoji ter socialna varnost delavcev in občanov.

Podpisniki dogovora se bodo zato zavzemali za upoštevanje potreb in sprejemanje ukrepov za zagotavljanje družbenega gospodarskega razvoja v skladu s srednjeročnimi in kratkoročnimi smericami in drugimi razvojnimi dokumenti družbenopolitičnih in samoupravnih interesnih skupnosti. Prav tako bodo zagotavljali povezanost oblikovanja kadrovske politike z rezultati gospodarjenja in usmerjanja strukturalne spremem-

rabe, ki je opredeljeno v območnih družbenih dogovorih o razporejanju dohodka in o delitvi sredstev za osebne dohodke.

Kar zadeva pogoje za usmerjeno zaposlovanje in izobraževanje pa bodo morali samoupravni sporazumi upoštevati selektivnost in prednost razvojnih in družbenih programov, nosilcev družbeno gospodarskega razvoja na svojem območju v skladu s srednjeročnimi in kratkoročnimi družbenimi plani ter tekočimi resolucijami o družbenogospodarskem razvoju in drugimi razvojnimi dokumenti družbenopolitičnih in ostalih skupnosti. Prav tako se bodo morali zavzeti za rast zaposlenih glede na dosežen dohodek na zaposlenega, kadar pa ta ne bi omogočal ohranjanja in bogatenja družbenih vrednot pa se bodo podpisniki dogovorili za strožja merila. Prav tako bodo

DRUŽBENI DOGOVOR O MINIMALNIH STANDARDIH O ŽIVLJENJSKIH IN KULTURNIH RAZMERAH IN POGOJIH ZAPOSLOVANJA NA OBMOČJU SIS ZA ZAPOSLOVANJE LJUBLJANA

Zagotoviti ustrezne razmere

be glede na razvoj gospodarskega in družbenega dela in socialne varnosti delavcev.

Na podlagi tega družbenega dogovora bodo v TOZD, KS, SIS in v drugih samoupravnih organizacijah in skupnostih sprejemali samoupravne sporazume, ki bodo morali upoštevati minimalne standarde za življenjske in kulturne razmere ter pogoje za usmerjeno zaposlovanje in izobraževanje. Kaj to pomeni? Kar zadeva minimalne standarde vsekakor dejstvo, da se bodo morali podpisniki zavzeti za pogoje, ki bodo zagotavljali reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev v skladu s krajevnimi razmerami; nadalje za pogoje, ki bodo zagotavljali prehrano delavcev; za pogoje, ki bodo omogočali vključevanje delavcev v kulturne in druge aktivnosti ter uporabljanje vzgojno varstvenih, vzgojno izobraževalnih in zdravstvenih ter drugih organizacij in za druge pogoje, ki bodo delavcem zagotavljali družbeno dogovorjeno raven osebne in skupne po-

stremeli k povezanosti izobraževalnega sistema z združenim delom, k povezanosti oblikovanja kadrovske politike z rezultati gospodarjenja in k popolnejšemu koriščenju proizvodnih zmogljivosti in sklada delovnega časa.

Mimo tega velja omeniti tudi oblikovanje in izvajanje takšne politike zaposlovanja, ki bo težila k produktivnejšemu zaposlovanju v smeri izboljševanja strokovne strukture zaposlenih, k boljšemu izkoriščanju delovnih zmogljivosti, racionalnejši izrabi delovnega časa, sodobnejši tehnologiji, boljši organizaciji dela, inovacijam in odpravljanju neproduktivnih delovnih mest. Zavzemali se bodo za oblikovanje takšnih investicijskih odločitev, ki bodo v skladu z družbenimi dokumenti usmerjale nove investicije tja, kjer so prosti delavci ali pospešile prostorsko in poklicno mobilnost delavcev ter za to sprejemali določne ukrepe.

S. D.