

Na podlagi 14. člena ustave SRS, 11. in 13. člena zakona o ureditvi nekaterih vprašanj družbene kontrole cen v SR Sloveniji (Ur. l. št. 32/72), določil družbenega dogovora o načinu oblikovanja cen v stanovanjski graditvi v SRS (Ur. l. št. 8/78) in samoupravnega sporazuma o družbeni usmerjeni gradnji stanovanjske soseske MS

12/2 Nove Jarše v občini Ljubljana Moste-Polje skleno dejavniki graditve po postopku, ki je določen v uredbi o načinu in postopku pri sklepanju družbenih dogovorov o cenah (Ur. l. SRS št. 34/72) in 23/74) naslednji

Samoupravni sporazum

o oblikovani ceni stanovanj v objektih B1, 2, 3, 4, 5 podkvice B v soseski MS 12/2 Nove Jarše v občini Ljubljana Moste-Polje

1. člen
Namen sporazumevanja dejavnikov tega samoupravnega sporazuma je določitev cene stanovanj ob upoštevanju interesov vseh udeležencev pri gradnji soseske MS 12/2 Nove Jarše.

2. člen
Dejavniki tega samoupravnega sporazuma so:
1. Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste-Polje,
2. Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Moste-Polje,
3. Občinski svet zveze sindikatov Ljubljana Moste-Polje,
4. Zavod za družbeni razvoj Ljubljane, tozdr Urbanizem,
5. GIP GRADIS — tozdr Biro za projektiranje,
6. Samoupravna komunalna skupnost občine Ljubljana Moste-Polje,
7. Soseska — Podjetje za urejanje stavbnih zemljišč,
8. GIP GRADIS — tozdr GE Ljubljana-okolica,
9. LB — Stanovanjska in komunalna banka Ljubljana,
10. Območna interesna skupnost za PTT promet Ljubljana in
11. Območna interesna skupnost za preskrbovalno območje Elektro Ljubljana.
Za dejavnike se štejejo poleg organov in organizacij iz prejšnjega odstavka tudi druge organizacije, ki so udeležene pri gradnji stanovanj.
Pri sporazumevanju so dejavniki enakopravni.

3. člen
Način oblikovanja cen po samoupravnem sporazumu velja tudi za spremljajoče objekte naselja, za katere se dejavniki sporazumejo.

4. člen
Dejavniki po tem samoupravnem sporazumu soglašamo, da se družbena sredstva za graditev stanovanj ne smejo uporabiti, če cene niso oblikovane z neposrednim sporazumevanjem po tem samoupravnem sporazumu. Za uresničevanje tega načela skrbimo vsi dejavniki tega dogovora.

5. člen
Pri določanju cen izhajajo dejavniki iz načela sočasno celovitega pristopa in se sporazumejo o naslednjih zadevah:
— o sistemski uporabi racionalizacije v vseh fazah gradnje,
— o posojilih za gradnjo stanovanj in spremljajočih objektov,
— o nosilcih stroškov graditve objektov podkvice B,
— o določitvi posameznih stroškov gradnje, ki bremenijo in gredo v ceno stanovanja na podlagi metodologije,
— o določitvi in sprejemu terminskih planov izvedbe posameznih faz del ter terminskih določitev gradnje komunalnih naprav in objektov z določitvijo rokov priključitve teh naprav na objekt,
— o finančnem načrtu, ki obsega financiranje izvedbe del in nakupa stanovanj ter spremljanje njegove realizacije,
— o določitvi načina, kako naj se ugotavlja kvaliteta opravljenih del ter kako se opravlja primopredaja stanovanj in končni prevzem stanovanj po preteku garancijskega roka,
— o ugotovitvi oziroma določitvi cene za posamezna stanovanja,
— o določitvi načina in rokov odprave pomanjkljivosti po primopredaji stanovanj oziroma preteku garancijske dobe.

6. člen
Dejavniki se s tem samoupravnim sporazumom sporazumejo o izhodiščni poprečni prodajni ceni stanovanj, in sicer:
v objektih na dan očiščena cena polna cena
— B-1, 3, 4 13. junija 1979 11.013,15 din/m² 11.746,25 din/m²
— B-2, 5 16. maja 1979 11.013,15 din/m² 11.746,25 din/m²

Struktura stanovanj v zgoraj navedenih objektih je naslednja:

Objekt	G	1	1½	2	2½	3	Skupaj stanov.	Skupaj neto površina m ²
B-1		1		39		8	56	3665
B-2		9		47		8	64	3738
B-3	16	7	8	8	8	8	55	2830
B-4	16	7	8	8	8	8	55	3839
B-5		1		47		8	64	3934
Skupaj							294	16997

Popolna cena vključuje stroške gradnje individualnih komunalnih naprav, ki bo veljala za tozdr, delovne skupnosti, delavce in občane, ki ne združujejo in usmerjajo sredstev za stanovanjsko graditev na osnovi ustreznih samoupravnih sporazumov v primeru, da bi bil tak način obračunavanja naknadno sporazumno dogovorjen med udeleženci tega sporazuma.

7. člen
Izhodiščne poprečne prodajne cene posameznih stanovanj se diferencirajo glede na velikost, etažo in lego po naslednjih korekcijskih faktorjih:

1. glede na velikost	
garsonjera	1,057
enosobno	1,024

— enoinpolsobno	1,006
— dvosobno	1,000
— dvoinpolsobno	0,981
— trisobno	0,966
3. glede na etažo:	
— pritličje	0,9949
— I. in naslednja nadstropja	1,000
— zadnje nadstropje	0,9949
3. glede na lego:	
— sever	0,986
— vzhod, zahod, jug	1,000

Vrednost posameznih objektov ob upoštevanju korekcijskih faktorjev mora biti enaka vrednosti objektov, izračunani na podlagi neto površine objektov, pomnožene z družbeno priznано ceno.

8. člen
V izhodiščni poprečni prodajni ceni stanovanj so upoštevane obresti na kupnine.

9. člen
Da bi zagotovili kompletno gradnjo soseske z vsemi spremljajočimi objekti, se podpisniki sporazumejo, da bodo financiranje teh objektov reševali sporazumno in s posebnim samoupravnim sporazumom.

10. člen
Podpisniki se sporazumejo, da vsak od podpisnikov odgovarja in zagovarja svoj del v strukturi cene stanovanja.

11. člen
Za ugotavljanje neto stanovanjske površine se uporabljajo določila JUS standardov U.C2.100 (Ur. l. SFRJ št. 3/66).

12. člen
Dejavniki ugotavljajo, da je obseg gradnje usklajen s programom samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje, s kratkoročnimi in srednjeročnimi programi občinske skupščine ter z razpoložljivimi finančnimi sredstvi za stanovanjsko gradnjo.

13. člen
Končne prodajne cene, razčlenjene po elementih cene, se določajo najpozneje dva meseca pred pridobitvijo uporabnega dovoljenja za posamezne objekte s sklepom dejavnikov tega sporazuma.

14. člen
Dogovor dejavnikov iz 2. člena tega samoupravnega sporazuma se šteje za dogovor o cenah, ki ga samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste-Polje evidentira pri zavodu SRS za cene.

15. člen
Dejavniki se zavezujejo, da bodo upoštevali dogovorjene osnove, pogoje, merila in obveznosti, ki izhajajo iz tega samoupravnega sporazuma.

16. člen
Osnova tega samoupravnega sporazuma je vsa tehnična in druga dokumentacija, ki je potrebna za gradnjo soseske, kompleksa in objektov, srednjeročni program stanovanjske gradnje ter odlok o določitvi meril stanovanjskega standarda na območju ljubljanskih občin (Ur. l. SRS št. 33/73).

17. člen
Splošno problematiko v zvezi z izvajanjem tega samoupravnega sporazuma ter določanjem izhodiščne poprečne prodajne cene stanovanj po 6. členu samoupravnega sporazuma obravnava skupščina podpisnikov in skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Moste-Polje.

18. člen
Izvršni svet občinske skupščine Ljubljana Moste-Polje deluje kot zastopnik interesov pričakovalcev stanovanj in zemljiške skupnosti, ker ta dva udeležena še nista organizirana. Ko bosta ustanovljena, se samostojno vključita v ta sporazum s pristopno izjavo.

19. člen
Ta samoupravni sporazum je sklenjen, ko ga podpišejo vsi dejavniki iz 2. člena, uporabljati pa se začne naslednji dan po evidentiranju pri zavodu SRS za cene.

20. člen
Sestavni del samoupravnega sporazuma o oblikovanju cen je specifikacija strukture izhodišča poprečne prodajne cene, kot je bila pregledana s strani komisije za cene pri samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana.

21. člen
Spremembe in dopolnitve tega samoupravnega sporazuma se sprejemajo sporazumno s podpisniki sporazuma.

22. člen
Samoupravni sporazum je podpisan v 13 izvodih, od katerih prejmejo po en izvod vsak podpisnik in zavod SRS za cene. Vsi drugi dejavniki prejmejo kopijo podpisanega samoupravnega sporazuma.
Ljubljana, dne...
Podpisniki
(po 2. členu samoupravnega sporazuma)

● SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST LJUBLJANA MOSTE-POLJE KOORDINACIJSKI ODBOR ZA GRADNJO STANOVANJSKE SOSE-SKE MS 12/2

SKLEP O POTRĐITVI

končne poprečne prodajne cene stanovanjskih objektov S 2 in S 4 v soseski MS 12/1 v občini Ljubljana Moste-Polje

OSNOVE

1. Družbeni dogovor o sodelovanju pri gradnji stanovanjskih sosesk na območju ljubljanskih občin (september 1976)
2. Dogovor o proizvodnji in cenah gradbenih objektov v stanovanjskih soseskah ljubljanskih občin z dne 22. 10. 1976
3. Zapisnik 16. redne seje komisije za cene pri samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana z dne 17. 10. 1979
4. Sklep skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Moste-Polje o pooblastilu KO MS 12. 2. z dne 19. 12. 1979
5. Zapisnik 6. redne seje koordinacijskega odbora za gradnjo stanovanjske soseske MS 12/2 z dne 20. 12. 1979

Koordinacijski odbor za gradnjo stanovanjske soseske MS 12/2 je na svoji 6. redni seji dne 20. 12. 1979 sprejel

SKLEP

- o potrditvi
1. končne poprečne prodajne cene stanovanjskega objekta S4
 2. končne poprečne prodajne cene stanovanjskega objekta S2

očiščena cena
9.691.30 din/m²
10.393.30 din/m²

polna cena
10.474.45 din/m²
11.176.40 din/m²

Stanovalcem v pritličju z vrtovi, ograjami in koriti za rože se vrednosti teh elementov posebej upoštevajo v prodajnih cenah stanovanj, in sicer:

1. v objektu S2 v znesku 24.192,50 din in
2. v objektu S4 v znesku 22.216,30 din.

Prodajalec stanovanj mora pri prodaji upoštevati še naslednja določila:

- a) Kupcu gredo letne obresti v višini 7,5 % od dneva dejanskega plačila do dneva, ko je proizvajalec pridobil uporabno dovoljenje in s tem omogočil kupcu prevzem stanovanja.
- b) Pri izračunu vrednosti posameznega stanovanja se mora upoštevati še naslednje korekcijske faktorje zaradi diferenciranja cen glede na:

Velikost stanovanja:
garsonjera 1,057
enosobno stanovanje 1,024

enoinpolsobno stanovanje 1,006
dvosobno stanovanje 1,000
dvoinpolsobno stanovanje 0,981
trisobno stanovanje 0,966
večsobno stanovanje 0,955

Lego stanovanja po etažah:
pritličje 1,0000
I. nadstropje 0,9949
II. nadstropje 0,9915
III. nadstropje 0,9846
IV. nadstropje 0,9794

Orientacijo stanovanja:
jug, vzhod, zahod 1,00
sever (v celoti) 0,986

Faktorji diferenciacije se pri izračunu vrednosti posameznega stanovanja upoštevajo tako, da je poprečna prodajna cena stanovanjske površine seštevek vrednosti vseh stanovanj v objektu, deljen s skupno površino teh stanovanj.

c) Očiščene končne poprečne prodajne cene stanovanj so razbremenjene stroškov individualnih komunalnih naprav in veljajo le za kupce, ki izločajo sredstva po samoupravnih sporazumih o razporejanju, vzdrževanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev.

Za vse druge kupce pa veljajo polne končne prodajne cene. Prodajalec GIP Gradis — tozdr GE Ljubljana — okolica je dolžan tako zbrana sredstva (783,15 din/m²) za gradnjo individualnih komunalnih naprav nakazati samoupravni interesni skupnosti Ljubljana Moste-Polje na žiro račun številka 50103-662-721527.
Ljubljana, 20. decembra 1979

PODPISNIKI

1. Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Moste-Polje
2. Predsednik KO za gradnjo soseske MS 12/2 Nove Jarše
3. GIP GRADIS — tozdr Ge Ljubljana-okolica
4. SOSESKA — Podjetje za urejanje stavbnih zemljišč