

Osnutek samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne interesne skupnosti za gospodarjenje s stavbnim zemljiščem v občini Bežigrad

Na podlagi 1., 2 in 6. čl. Zakona o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (Ur. l. SR Slovenije, št. 7-320/77)

SKLENEJO:

1. Delovni ljudje in občani preko svojih krajevnih skupnosti ter delavci temeljnih in drugih organizacij združenega dela v občini Ljubljana Bežigrad, kot uporabniki stavbnega zemljišča in

2. Delavci komunalnih organizacij združenega dela, ki opravljajo komunalne dejavnosti v zvezi z urejanjem stavbnega zemljišča v tej občini ter delavci "Soseske", organizacije za urejanje stavbnih zemljišč Bežigrad-Moste, Ljubljana, Vojkova 63, kot izvajalci

SAMOUPRAVNI SPORAZUM O USTANOVITVI
SAMOUPRAVNE INTERESNE SKUPNOSTI ZA
GOSPODARJENJE S STAVBNIM ZEMLJIŠČEM V
OBČINI LJUBLJANA BEŽIGRAD

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Z namenom, da skupno in enakopravno urečijo interese delovnih ljudi in občanov, ter se ustvarijo pogoji za hitrejši, ekonomičnejši in skladnejši razvoj naselij v občini Ljubljana Bežigrad, s tem pa tudi v mestu Ljubljani in v njegovi okolici, ter za izboljšanje komunalnih in stanovanjskih razmer, ustanovijo podpisniki tega samoupravnega sporazuma Samoupravno interesno skupnost za gospodarjenje s stavbnim zemljiščem v občini Ljubljana Bežigrad, s skrajšanim nazivom: Stavbna zemljiška skupnost Ljubljana Bežigrad (v nadaljnjem besedilu: Skupnost).

2. člen

Delovni ljudje in občani preko svojih krajevnih skupnosti ter delavci temeljnih, komunalnih in drugih organizacij združenega dela, vsi kot podpisniki tega samoupravnega sporazuma, upravljajo in razpolagajo s tistim stavbnim zemljiščem občine Ljubljana Bežigrad, ki se ureja z urbanističnim ali z zazidalnim načrtom ter predstavlja upravljanje in razpolaganje s stavbnim zemljiščem njihovo originalno in neodtujljivo pravico.

3. člen

Stavbno zemljišče pridobiva v družbeno lastnino občina Ljubljana Bežigrad, ki ga izroča v upravljanje Skupnosti.

4. člen

Skupnost je pravna oseba s sedežem v Ljubljani, Vojkova 63, ter jo zastopa in predstavlja predsednik Izvršnega odbora. Skupnost opravlja dejavnost posebnega družbenega pomena.

5. člen

V Skupnost se lahko po njeni ustanovitvi vključijo in v njej uveljavljajo samoupravne pravice in obveznosti tudi organizacije združenega dela, ki programirajo in projektirajo izgradnjo komunalnih objektov in naprav oz. pripravljajo urbanistično dokumentacijo, samoupravne interesne skupnosti, ki s svojimi objekti sodelujejo pri snovanju in izgradnji naselja ter stanovanjske zadrge usposobljene za družbeno usmerjanje merjeno stanovanjsko gradnjo.

Način in postopek za vključitev in uveljavljanje samoupravnih pravic in obveznosti po prejšnjem odstavku tega člena se podrobneje uredi v statutu Skupnosti.

6. člen

Stavbna zemljiška skupnost Ljubljana Bežigrad oblikuje s samoupravnim sporazumom skupaj s stavbnimi zemljiškimi skupnostmi iz drugih občin na območju mesta Ljubljane skupnost stavbnih zemljiških skupnosti, v kateri stavbne zemljiške skupnosti zagotavljajo, oblikujejo in uresničujejo enotno stavbno zemljiško politiko na območju mesta Ljubljane v skladu z odločitvami delovnih ljudi, občanov in delavcev izraženih v sklepih samoupravnih organov v stavbnih zemljiških skupnostih.

7. člen

Ce ni z Zakonom o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem drugače določeno, veljajo za Skupnost določbe Zakona o komunalnih dejavnostih posebnega družbenega pomena (Ur. l. SR Slovenije, št. 24-1184/75).

II. NALOGE STAVBNE ZEMLJIŠKE SKUPNOSTI LJUBLJANA BEŽIGRAD

8. člen

Skupnost kot nosilec razširjene reprodukcije na področju stavbnzemljiške politike upravlja s stavbnim zemljiščem v družbeni lastnini tako, da skrbi, da se stavbno zemljišče pravočasno uredi s komunalnimi objekti in napravami ter smotno urorablja glede na njegovo namembnost, ki jo določajo urbanistični dokumenti in pri tem zlasti:

- sprejema srednjeročne plane in letne programe urejanja stavbnega zemljišča, investicijske programe za dela na urejanju stavbnega zemljišča ter ukrepe, ki so potrebni za njihovo uresničevanje;
- oddaja dela za urejanje stavbnega zemljišča organizacijam združenega dela kot izvajalcem;
- daje pobudo in sklepa samoupravne sporazume in družbene dogovore s samoupravnimi interesnimi skup-

nostmi, drugimi samoupravnimi organizacijami in skupnostmi, da se zagotovi racionalnejše in bolj učinkovito urejanje in uporaba stavbnega zemljišča;

- opravlja druge naloge s področja upravljanja stavbnega zemljišča, ki jih določa Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem, ter na podlagi tega zakona izdani predpisi Skupščine mesta Ljubljane oz. Skupščine občine Ljubljana Bežigrad.

Natančneje se naloge Skupnosti opredelijo v njenem statutu.

9. člen

Skupnost oddaja stavbno zemljišče v uporabo temeljni in drugim organizacijam združenega dela, samoupravnim interesnim skupnostim in drugim samoupravnim organizacijam in skupnostim za gradnjo objektov za njihove potrebe ter civilnim pravnim osebam in občanom za gradnjo stanovanjskih hiš in drugih objektov, na katerih imajo lahko lastninsko pravico.

10. člen

Zaradi usklajevanja planov družbenoekonomskega in prostorskega razvoja občine Ljubljana Bežigrad, programov družbeno usmerjene stanovanjske gradnje ter gradnje drugih družbenih in gospodarskih objektov in zaradi uresničevanja drugih skupnih ciljev Stavbna zemljiška skupnost Ljubljana Bežigrad sodeluje s Samoupravno stanovanjsko skupnostjo Ljubljana Bežigrad, s Komunalno skupnostjo Ljubljana Bežigrad in z drugimi samoupravnimi interesnimi skupnostmi ter lahko sporazumno z njimi oblikuje skupna delovna telesa, sodeluje po svojih delegatih v organih teh skupnosti in razvija druge oblike medsebojnega sodelovanja.

III. ORGANIZACIJA STAVBNE ZEMLJIŠKE SKUPNOSTI LJ. BEŽIGRAD

11. člen

Stavbno zemljiško skupnost Ljubljana Bežigrad upravlja njena skupščina, ki jo sestavlja zbor uporabnikov in zbor izvajalcev.

- Izvršilne zadeve opravlja za skupščino Izvršni odbor Skupnosti, samoupravni nadzor nad delom organov Skupnosti pa odbor za samoupravni nadzor.

12. člen

Funkcijo delegacije za delegiranje delegatov v zbora skupščine prvega mandata opravljajo skupščine krajevnih skupnosti in organi upravljanja v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela.

V naslednjih mandatih pa se delegacije delovnih ljudi in občanov v krajevnih skupnostih ter delavcev v temeljnih in v drugih organizacijah združenega dela oblikujejo na volitvah, na katerih se izvolijo delegacije v samoupravne interesne skupnosti.

13. člen

V zbor uporabnikov delegirajo:

- delovni ljudje in občani v krajevnih skupnostih po enega delegata, ki ga določi delegacija izmed izvoljenih delegatov;

- delavci temeljnih in drugih organizacij združenega dela z območja krajevnih skupnosti po enega delegata, ki ga določi konferenca njihovih delegatov.

Konferenca delegacij se oblikuje enako, kot to velja za konference delegacij v samoupravne interesne skupnosti.

14. člen

V zbor izvajalcev delegirajo delegate delavci temeljnih komunalnih organizacij združenega dela, ki opravljajo komunalno dejavnost v zvezi z urejanjem stavbnega zemljišča v občini Ljubljana Bežigrad ter delavci "Soseske", organizacija za urejanje stavbnih zemljišč Bežigrad-Moste, in sicer po enega delegata.

SKUPŠČINA STAVBNE ZEMLJIŠKE SKUPNOSTI LJUBLJANA BEŽIGRAD

15. člen

Skupščina sklepa in odloča v naslednjih zadevah:

- o sprejemu statuta in drugih splošnih aktov Skupnosti;

- o sprejemu srednjeročnih planov in letnih programov urejanja stavbnega zemljišča ter o ukrepih, ki so potrebni za njihovo uresničevanje;

- o sprejemu finančnega načrta in zaključnega računa Skupnosti;

- o določanju pogojev za oddajo del za urejanje stavbnega zemljišča;

- o določanju pogojev za oddajo stavbnega zemljišča v uporabo;

- o sklepanju samoupravnih sporazumov in družbenih dogovorov s samoupravnimi interesnimi skupnostmi, drugimi samoupravnimi organizacijami in skupnostmi v zvezi z urejanjem stavbnega zemljišča;

- o pravočasnem pridobivanju in urejanju stavbnega zemljišča s komunalnimi objekti in napravami;

- o izvolitvi in razširitvi predsednika skupščine in njegovega namestnika ter predsednika in članov Izvršnega odbora Skupnosti;

- o drugih zadevah iz svoje pristojnosti na podlagi zakonov, drugih predpisov, samoupravnih skorazumov oz. družbenih dogovorov ter po statutu Skupnosti.

16. člen

Skupščina zaseda praviloma ločeno na sejah obeh zborov razen, če oboje zboru skleneta, da bosta obravnavala določene zadeve na skupni seji.

Vendar pa tudi v tem primeru glasuje vsak zbor ločeno.

17. člen

Odločitev skupščine je veljavno sprejeta, če jo sprejmeta oboje zbora v enakem besedilu z večino glasov navzočih delegatov, razen v primeru, ko je s statutom Skupnosti določena za veljavnost odločitve večina glasov vseh delegatov. Vsak zbor veljavno sklepa, če je na seji navzoča večina vseh delegatov zbora.

18. člen

Ce oboje zbora po dveh zaporednih glasovanjih ne dosežeta soglasja o sporni zadevi, imenujeta skupno komisijo, v katero izvoli vsak zbor enako število članov in ki skuša odpraviti spor ter pripraviti skupen predlog za uskladitev spornih vprašanj.

Ce se skupna komisija ne sporazume ali če zbora ne sprejmeta skupnega predloga, se predlog obravnava na skupni seji obeh zborov. Ce se tudi tedaj ne doseže soglasja obeh zborov, se predlog odloži z dnevnega reda. Predlog se lahko ponovno da na dnevni red obeh zborov šele po poteku šestih mesecev od zadnje odločitve razen, če se na predlog obeh zborov zadeva obravnava tudi preje.

19. člen

Ce zaradi različnih stališč med zboroma tudi po usklajevalnem postopku ni prišlo do odločitve o vprašanju, ki je bistvenega pomena za zagotovitev potreb oz. interesov delovnih ljudi in občanov na tem področju komunalne dejavnosti, lahko Skupščina občine Ljubljana Bežigrad na predlog njenega Izvršnega sveta s svojo odločitvijo začasno uredi to vprašanje.

20. člen

Podrobneje se delo skupščine oz. posameznega zbora uredi s statutom Skupnosti.

21. člen

Skupščino zastopa in predstavlja predsednik skupščine ki ga izvoli skupščina izmed delegatov v zboru uporabnikov.

Mandat predsednika skupščine traja 4 leta; po preteku mandata je predsednik skupščine lahko ponovno izvoljen za isto funkcijo samo še za eno mandatno dobo. Način izvolitve oziroma odpoklica, delokrog, pooblastila in odgovornost predsednika skupščine se podrobneje uredi s statutom Skupnosti.

Predsednik skupščine ima lahko namestnika, ki mora biti prav tako delegat v zboru uporabnikov.

IZVRŠNI ODBOR SKUPNOSTI

22. člen

Izvršni odbor Skupnosti je izvršilni organ njene skupščine.

23. člen

Izvršni odbor ima predsednika in 5 članov. Skupščina Skupnosti izvoli člane odbora izmed delegatov v skupščini, predsednika pa izmed delegatov v zboru uporabnikov.

Mandat predsednika in članov odbora traja 4 leta, vsi pa so lahko ponovno izvoljeni le še za eno mandatno dobo.

24. člen

Izvršni odbor Skupnosti ima predvsem naslednje pristojnosti:

- skrbi za uresničevanje zemljiške politike ter za izvrševanje sklepov in drugih aktov skupščine;
- obravnava in predlaga skupščini v sprejem finančni načrt in zaključni račun Skupnosti;
- skrbi za izvrševanje finančnega načrta;
- pripravlja gradivo in predloge za delo Skupščine;
- obravnava in odloča o sklepanju pogodb in drugih pravnih aktov v zvezi z realizacijo finančnih načrtov, programov, in drugih sklepov skupščine;
- izvaja oz. skrbi za izvajanja tega samoupravnega sporazuma, statuta Skupnosti in drugih samoupravnih in splošnih aktov, ki jih sprejme skupščina Skupnosti;
- pripravlja oz. obravnava samoupravne sporazume in družbene dogovore, ki jih sprejema oz. k njim pristopa stavbna zemljiška skupnost Ljubljana Bežigrad;
- opravlja druge naloge, ki mu jih naloži skupščina Skupnosti.

Podrobneje se pristojnosti in delo Izvršnega odbora uredi v statutu Skupnosti.

25. člen

Predsednik Izvršnega odbora predstavlja in zastopa Izvršni odbor.

26. člen

Izvršni odbor lahko za izvršitev posebnih strokovnih nalog oblikuje ter imenuje stalna ali občasna delovna telesa (komisije), ki jih obvezno vodijo člani Izvršnega odbora, vanje pa vključijo tudi strokovno usposobljeni strokovnjaki za posamezna področja dela.

ODBOR ZA SAMOUPRAVNI NADZOR

27. člen

Odbor za samoupravni nadzor opravlja samoupravni družbeni nadzor nad delom organov skupščine Skupnosti ter njenih strokovnih služb, oz. nad delom strokovnih služb organizacije združenega dela, ki opravlja posamezna strokovna dela za potrebe Skupnosti.

28. člen

Delegata v odbor za samoupravni nadzor izvolijo organi, ki opravljajo funkcijo delegacije po 12. členu tega samoupravnega sporazuma, na skupen predlog občinske konference SZDL Ljubljana Bežigrad in občinskega sveta Zveze sindikatov Slovenije Ljubljana Bežigrad.

29. člen

Odbor za samoupravni nadzor nadzoruje: izvajanje tega samoupravnega sporazuma, statuta in drugih splošnih aktov Skupnosti, drugih samoupravnih sporazumov in drugih družbenih dogovorov, h katerim pristopa ta Skupnost; izvajanje sklepov skupščine in izvršnega odbora ter skladnost teh sklepov s samoupravnimi pravicami delovnih ljudi, občanov in delavcev, ki delegirajo delegate v skupščino Skupnosti; odgovorno ter družbeno in gospodarsko smotno uporabo delovnih sredstev in razpolaganje z njimi; obveščanje delovnih ljudi, občanov in delavcev o vprašanjih, ki so pomembna za odločanje in nadzorstvo v Skupnosti ter za uresničevanje njihovih drugih samoupravnih pravic, dolžnosti in interesov.

30. člen

S statutom Skupnosti se podrobneje določi način formiranja tega odbora, odpoklic delegatov, pravice, dolžnosti in odgovornost delegatov v odboru.

IV. STROKOVNA SLUŽBA

31. člen

Za opravljanje strokovnega in administrativnega dela za potrebe skupščine in drugih organov Skupnosti se organizira posebna strokovna služba, katere organizacija in naloge se določijo s statutom Skupnosti.

32. člen

Posamezne strokovne naloge Skupnosti lahko opravlja tudi organizacija združenega dela, usposobljena za posle urejanja stavbnega zemljišča in kateri skupščina te Skupnosti na podlagi samoupravnega sporazuma ali pogodbe poveri taka dela.

Organizacija združenega dela iz prvega odstavka tega člena se mora organizirati tako, da določena delovna skupnost ali temeljna organizacija združenega dela v njeni sestavi spravlja svojo dejavnost izključno za potrebe te Skupnosti.

33. člen

Razmerja med stavbno zemljiško skupnostjo Ljubljana Bežigrad in delovno skupnostjo iz 31. čl. oz. organizacijo združenega dela iz 32. čl. tega sporazuma se uredijo po predpisih, ki veljajo za svobodno menjavo dela.

V. JAVNOST DELA

34. člen

Delo Skupnosti je javno in dostopno delovnim ljudem, občanom, družbenim in civilnim pravnim osebam, ki imajo možnost vpogleda v dokumentacijo Skupnosti razen v tisto, za katero veljajo posebni predpisi o uradni ali o poslovni tajnosti.

35. člen

Delovni ljudje, občani in delavci, ki delegirajo svoje delegate v skupščino Skupnosti, imajo pravico in dolžnost, da so neposredno ali po svojih delegatih, organih ali organizacijah obveščeni o delu Skupnosti ter njenih organov ter s svojimi predlogi in mnenji vplivajo na delo oz. na oblikovanje njene stavbne zemljiške politike. Skupnost mora zato organizirati ustrezen način obveščanja javnosti.

VI. SREDSTVA ZA FINANCIRANJE SKUPNOSTI

36. člen

Viri sredstev, ki služijo za uresničevanje planov in programov Skupnosti, so predvsem naslednji:

- prispevek investitorjev k stroškom za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča;
- nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča;
- sredstva izločena za stanovanjsko graditev, ki jih delovni ljudje in občani namenijo po posebnem samoupravnem sporazumu za financiranje izgradnje omrežja komunalnih objektov in naprav primarnega in sekundarnega pomena, ki služijo individualni komunalni porabi v okviru družbeno usmerjene graditve stanovanj;
- prispevki uporabnikov, ki se plačujejo ob ceni komunalne storitve (vodovod, kanalizacija, plin, toplovod), ki se po samoupravnih sporazumih združujejo pri tej Skupnosti;
- sredstva, ki jih po posebnih samoupravnih sporazumih združujejo zainteresirane samoupravne interesne skupnosti, družbeno politične skupnosti, krajevne skupnosti, komunalne organizacije, poslovne banke in druge samoupravne organizacije ter skupnosti in investitorji;
- sredstva, ki se ustvarjajo z zajemanjem mestne zemljiške rente;
- druga sredstva (kredit, dotacije in podobno).

37. člen

Sredstva Skupnosti se zbirajo na posebnem tekočem računu ter se evidentirajo po posameznih virih iz prejšnjega člena.

38. člen

Skupnost upravlja s sredstvi na podlagi letnega finančnega načrta.

Osnove za sestavo in sprejemanje finančnega načrta Skupnosti so sprejeti srednjeročni plani in letni programi urejanja stavbnega zemljišča, kot tudi investicijski programi za dela na urejanju stavbnega zemljišča.

VII. POOBLASTILA SKUPŠČINE OBČINE LJUBLJANA BEŽIGRAD

39. člen

Skupščina občine Ljubljana Bežigrad ima glede te Skupnosti predvsem naslednje pristojnosti:

- potrjuje ta samoupravni sporazum in statut Skupnosti;
- daje soglasje k srednjeročnim planom in k letnim programom urejanja stavbnega zemljišča;
- s svojim odlokom izroča Skupnosti v upravljanje stavbno zemljišče v uporabi občine Ljubljana Bežigrad;
- razpravlja o temeljnih vprašanjih politike in razvoja s področja upravljanja in urejanja stavbnega zemljišča;
- daje soglasje na izračun poprečnih stroškov za graditev omrežja komunalnih objektov in naprav glede na njihov namen in vrsto rabe na določenem območju in ki bremenijo investitorja objekta;
- predpiše obvezen prispevek uporabnikov komunalnih storitev za izgradnjo komunalnih naprav v skladu z zakonom o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem, če sredstva za te namene niso zagotovljena v okviru te Skupnosti;
- nadzoruje zakonitost dela te Skupnosti na področju upravljanja in urejanja stavbnega zemljišča.

Skupščina občine Ljubljana Bežigrad opravlja tudi druge naloge, ki jih določajo zakoni in drugi predpisi.

VIII. SPREJEMANJE STATUTA

40. člen

S statutom Skupnosti se podrobneje ureja predvsem naslednje:

- naloge Skupnosti;
- organizacija Skupnosti, način formiranja in delovanja njenih organov ter njihove pristojnosti;
- uveljavljanje samoupravnih pravic in obveznosti s strani ustanoviteljev ter drugih organizacij združenega dela oz. samoupravnih interesnih skupnosti, ki se po njeni ustanovitvi vključijo vanje;

- poslovanje Skupnosti na področju oddajanja in urejanja stavbnega zemljišča;

- sodelovanje Skupnosti s Skupščino občine Ljubljana Bežigrad, s Samoupravnim stanovanjsko skupnostjo Ljubljana Bežigrad, s Komunalno skupnostjo Ljubljana Bežigrad ter z drugimi samoupravnimi interesnimi skupnostmi;

- organizacija in naloge strokovne službe Skupnosti ter način nadzora nad delom organizacije združenega dela, ki opravlja posamezne strokovne naloge za potrebe Skupnosti;

- javnost dela in način obveščanja javnosti o delu Skupnosti;

- viri in način financiranja skupnosti;

- zastopanje in podpisovanje;

- postopek izvolitve, odpoklica ali razrešitve organov;

- postopek sprejemanja statuta in drugih splošnih aktov v Skupnosti.

41. člen

Statut se pred sprejemom da v javno razpravo, ki traja največ en mesec. Po končani razpravi skupščina Skupnosti sprejme statut z večino glasov delegatov vsakega zbora, nakar ga predloži v potrditev Skupščini občine Ljubljana Bežigrad. Po potrditvi se statut skupaj z odlokom o potrditvi objavi v Uradnem listu SR Slovenije.

Za spremembe ali dopolnitve statuta veljajo enake določbe kot za njegov sprejem.

IX. KONČNE DOLOČBE

42. člen

Ta sporazum se lahko spremeni ali dopolni po istem postopku, kot velja za njegovo sklenitev.

43. člen

Potem, ko ga podpiše najmanj dve tretjini vseh uporabnikov oz. vseh izvajalcev - ustanoviteljev te Skupnosti, Skupščina občine Ljubljana Bežigrad obravnava in potrdi ta samoupravni sporazum s svojim odlokom.

44. člen

Ta samoupravni sporazum stopi v veljavo osmi dan po objavi odloka iz 43. čl. tega sporazuma v Uradnem listu SR Slovenije.

45. člen

Prva skupščina Skupnosti se mora konstituirati v dveh mesecih po uveljavitvi tega samoupravnega sporazuma. Prvo sejo skupščine pripravi in skliče iniciativni odbor za ustanovitev te Skupnosti.

46. člen

Ta samoupravni sporazum se objavi v Uradnem listu SR Slovenije.

V Ljubljani dne

Podpisi:

Uporabniki:

Izvajalci:

OBRAZLOŽITEV:

I. UVOD: Ustava, zakonska in idejno politična izhodišča

Dosedanja ureditev na področju urejanja stavbnega zemljišča ne ustreza več načelom družbenega upravljanja, izraženim v ustavi SR Slovenije. Družbeni vpliv na odločanje o zadevah s tega področja dela se je v manjši meri sicer zagotavljal s sodelovanjem zunanjih članov v delavskih svetih organizacij za urejanje stavbnega zemljišča, vendar pa ne moremo govoriti o odločujočem vplivu delovnih ljudi na tem področju, temveč bolj o odločujočem vplivu delavcev, ki to dejavnost opravljajo. Tako je po 66. čl. Ustave SR Slovenije predvideno, da se med drugim tudi na področju komunalnih dejavnosti (med katere spada urejanje stavbnega zemljišča) in v katerih delovanje tržnih zakonitosti ni podlaga za usklajevanje dela in potrebe in za vrednotenje delovnih uspehov, lahko ustanovijo samoupravne interesne skupnosti, v katerih se uresničujejo skupni interesi, določeni s samoupravnim sporazumom. V njih se delovni ljudje kot uporabniki združujejo z delavci izvajalci, ki to dejavnost opravljajo. V njih zadovoljujejo svoje osebne in skupne potrebe, združujejo sredstva in določajo namene za njihovo uporabo, opredeljujejo pogoje in način opravljanja teh dejavnosti, sprejemajo in uresničujejo programe dela in razvoja, vplivajo na oblikovanje cen in sodelujejo pri določanju politike cen ter uresničujejo druge skupne interese. Z organizacijo in delovanjem samoupravnih interesnih skupnosti pa tudi zagotavljajo medsebojno povezovanje teh dejavnosti in usklajujejo njihov razvoj drugih dejavnosti.

Konkretizacijo teh ustavnih načel o ustanavljanju komunalnih skupnosti na področju upravljanja in urejanja stavbnega zemljišča predstavlja Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem (Ur. l. SRS, 7-320/77). Le-ta v svojem 1. čl. določa, da delovni ljudje in občani upravljajo in razpolagajo s stavbnim zemljiščem v družbeni lastni in v mejah določb tega zakona, predpisov občinskih skupščin, družbenih dogovorov in samoupravnih sporazumov, ki jih sklenejo, da si ustvarijo pogoje za hitrejši, ekonomičnejši in skladnejši razvoj naselij ter za izboljšanje svojih komunalnih razmer. Po 2. čl. tega zakona delovni ljudje in občani preko svojih krajevnih skupnosti ter delavci temeljnih in drugih organizacij združenega dela kot uporabniki stavbnega zemljišča, ter delavci organizacije za urejanje in oddajanje stavbnega zemljišča upravljajo in razpolagajo s stavbnim zemljiščem v občini, samoupravni komunalni interesni skupnosti ali pa v samoupravni interesni skupnosti za gospodarjenje s stavbnim zemljiščem, ki jo ustanovijo s samoupravnim sporazumom, ter v krajevni skupnosti. Po 3. čl. istega zakona občina pridobiva stavbna zemljišča v družbeno lastnino, jih upravlja po svojih organih ali pa jih izroča v upravljanje komunalni skupnosti oz. stavbni zemljiški skupnosti ali krajevni skupnosti.

Mestna konferenca ZKS Ljubljane je na svoji 5. seji dne 30. oktobra 1978 sprejela stališča in sklepe o izhodiščih za urejanje prostora in okolja na območju mesta in o nalogah komunistov, ki so bila objavljena v posebni prilogi Komunistu z dne 10. novembra 1978. V le-teh se je opredelila za ustanovitev samostojnih občinskih stavbnih zemljiških skupnosti, ki naj bi oblikovale skupnost samoupravnih interesnih skupnosti mesta Ljubljane, ter v njih zagotavljale, oblikovale in uresničevale enotno zemljiško politiko v mestu Ljubljani. Tako se bodo morale stavbne zemljiške skupnosti dogovoriti o enotnem načinu pridobivanja stavbnega zemljišča v družbeno lastnino, o odškodninski politiki, o določanju pogojev za oddajo stavbnega zemljišča v uporabo, o rokih za pripravo in opremo stavbnega zemljišča, o usklajevanju svojih srednjeročnih planov, na podlagi katerih bodo pripravljali svoje letne programe dela, o morebitnem združevanju in usmerjanju svojih sredstev in o drugih morebitnih problemih. Ob tem pa bo potrebno zagotoviti tudi vključevanje občinskih in mestnih organov SZDL in Zveze sindikatov Slovenije v pripravo in oblikovanje družbenih dogovorov in samoupravnih sporazumov s tega področja dela.

II. SAMOUPRAVNI SPORAZUM

Splošne določbe vsebujejo osnovna izhodišča o ustanovitvi stavbne zemljiške skupnosti (1.-4. čl.), o vključevanju

nju in uveljavljanju samoupravnih pravic in obveznosti drugih organizacij združenega dela (5. čl.) ter o oblikovanju skupnosti stavbnih zemljiških skupnosti na območju mesta Ljubljane (6. čl.).

Naloge stavbne zemljiške skupnosti, pri čemer je posebno poudarjeno, da je le-ta nosilec razširjene reprodukcije na področju stavbne zemljiške politike, ter sodelovanje z drugimi samoupravnimi interesnimi skupnostmi obravnava samoupravni sporazum v 8.-10. čl. Medsebojno sodelovanje je nujno, če naj bodo uresničeni cilji delovnih ljudi in združenega dela tako na področju družbeno usmerjene stanovanjske gradnje, kot tudi gradnje drugih družbenih in gospodarskih objektov na območju občine Ljubljana Bežigrad.

Upravljanje stavbne zemljiške skupnosti je poverjeno njeni skupščini, organizirani po dvodolnem sistemu v zboru uporabnikov in v zboru izvajalcev. Delegate v zbor uporabnikov delegirajo delovni ljudje in občani preko svojih krajevnih skupnosti oz. delavci v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela, delegate v zbor izvajalcev pa delegirajo delavci temeljnih komunalnih delovnih organizacij, ki opravljajo komunalno dejavnost v zvezi z urejanjem stavbnega zemljišča ter delavci "Soseske" kot organizacije za urejanje stavbnih zemljišč Bežigrad-Moste. V vseh primerih se bodo formirale posebne delegacije, oz. konference delegacij delavcev v združenem delu, ki bodo delegirale po enega delegata v zbor uporabnikov oz. v zbor izvajalcev. Le zaradi ekonomičnosti postopka naj bi funkcijo delegacije v prvem mandatu opravljal skupščine krajevnih skupnosti oz. organi upravljanja v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela, že na prvih volitvah pa naj bi delovni ljudje, občani in delavci izvolili posebne delegacije, s čimer se bo še povečal njihov vpliv na upravljanje in razpolaganje s stavbnim zemljiščem (11.-14. čl.).

V nadaljevanju se s samoupravnim sporazumom določajo pristojnosti skupščine, osnovna načela o odločanju v zborih, o postopku v primeru nesoglasja med obema zbora, kjer je podana tudi možnost posega skupščine občine Ljubljana Bežigrad v primeru, ko zaradi nesoglasja obeh zborov ni prišlo do odločitve o takem vprašanju, ki je bistvenega pomena za zagotovitev potreb oz. interesov delovnih ljudi in občanov na tem področju komunalne dejavnosti. Odločujoč vpliv uporabnikov se kaže tudi v tem, da morata biti predsednik skupščine oz. njegov namestnik delegata v zboru uporabnikov (15.-21. čl.).

Izvršilni organ skupščine bo njen izvršni odbor, katerega sestavljajo predsednik in pet članov, ki morajo biti vsi delegati v skupščini, predsednik pa obvezno delegat v zboru uporabnikov. Za opravljanje posebnih strokovnih nalog bo izvršni odbor imenoval stalna ali občasna delovna telesa. Tako za predsednika skupščine kot tudi za predsednika in člane izvršnega odbora velja načelo izvolitve le za največ dve zaporedni mandatni dobi (22.-28. čl.).

Poseben organ skupnosti bo odbor za samoupravni nadzor, ki bo opravljal samoupravni družbeni nadzor nad delom organov skupščine skupnosti ter njenih strokovnih služb oz. nad delom strokovnih služb organizacije združenega dela, ki opravlja posamezna strokovna dela za potrebe skupnosti. Predlog za izvolitev delegatov v ta odbor posredujejo organom, ki opravljajo funkcijo delegacije po 12. čl. tega sporazuma, skupno občinska konferenca SZDL in občinski svet Zveze sindikatov Slovenije Ljubljana Bežigrad (27.-30. čl.).

Za opravljanje strokovnega in administrativnega dela za potrebe skupščine in drugih organov bo skrbela posebna strokovna služba, posamezne strokovne naloge pa bo lahko opravljal tudi posebna organizacija združenega dela, usposobljena za posle urejanja stavbnega zemljišča, ki pa se mora organizirati tako, da bo določena delovna skupnost ali temeljna organizacija v njeni sestavi opravljal svojo dejavnost izključno za potrebe te skupnosti. Čeprav to s sporazumom ni predvideno, pa bo praks nedvomno pokazala, ali ne bi bilo smotno, da se taka organizacija združenega dela organizira za potrebe vseh ljubljanskih občin (31.-33. čl.).

Javnost dela se obravnava v 34. in 35. čl., medtem ko se sredstva za financiranje in njihovo razporejanje obravnava v 36.-38. čl. Prav pri slednjem je potrebno poudariti, da je trenutno kot najvažnejši vir financiranja opredeljen prispevek investitorjev k stroškom za pripravo in opremljanje stavbnega zemljišča. Vendar pa bo čedalje pomembnejši vir financiranja postalo nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča, ki se po sedaj veljavnih predpisih uporablja za graditev omrežja komunalnih naprav in objektov primarnega pomena, ki so namenjeni za skupno rabo, kot so na primer ceste, javna razsvetljava ter objekti in naprave za odpravo atmosferskih voda.

Kot vir financiranja je opredeljen tudi prispevek uporabnikov, ki se plačuje ob ceni komunalne storitve in ki je po zakonu o komunalnih dejavnostih posebnega družbenega pomena dohodek komunalne skupnosti. Vendar pa se ta sredstva lahko uporabljajo le po sprejetem programu izgradnje komunalnih objektov in naprav, kar pa je dolžnost stavbne zemljiške skupnosti. Zato bo tudi glede uporabe teh sredstev nujno dobro povezovanje komunalne in stavbne zemljiške skupnosti, kar bo tudi služilo k dobru poslovanju obeh v interesu delovnih ljudi, občanov in delavcev v združenem delu.

V 39. čl. so določene pristojnosti Skupščine občine Ljubljana Bežigrad glede te skupnosti, v 40. in 41. čl. pa osnovna določila glede statuta, pri čemer velja poudariti, da mora skupščina občine potrditi ta samoupravni sporazum in statut skupnosti s svojim odlokom ter tudi izročiti stavbno zemljišče v upravljanje te skupnosti. Prvi statut skupnosti pripravi ta iniciativni odbor, sprejme pa ga že novo ustanovljena skupščina stavbne zemljiške skupnosti, za oblikovanje katere bo prav tako poskrbel ta iniciativni odbor.

III. ZAKLJUČEK

Po ustanovitvi vseh stavbnih zemljiških skupnosti v vseh ljubljanskih občinah bodo le-te s samoupravnim sporazumom ustanovile posebno skupnost stavbnih zemljiških skupnosti, katere osnovna naloga bo oblikovanje enotne stavbne zemljiške politike na območju mesta Ljubljane v skladu z odločitvami delovnih ljudi, občanov in delavcev v združenem delu, izraženih v sklepih samoupravnih organov v stavbnih zemljiških skupnostih. Tudi ta samoupravni sporazum in statut skupnosti bodo morale potrditi skupščine vseh ljubljanskih občin.

Nedvomno bo delo, ki ga bo morala opravljati nova ustanovljena stavbna zemljiška skupnost, ne glede na bistvene premike v upravljanju in urejanju stavbnega zemljišča, naletelo na določene začetne težave, ki pa jih bo ob dobrem sodelovanju vseh organov, ki bodo delegirali svoje delegate v prvo skupščino te skupnosti, možno uspešno prebroditi in ob pomoči občinske konference SZDL in občinskega sveta Zveze sindikatov Slovenije Ljubljana Bežigrad uresničiti vse naloge, ki jih pred nas vse postavlja ta sporazum. Vendar pa smo prepričani, da bo uresničitev teh nalog pomenila pomemben prispevek delovnih ljudi, občanov in delavcev v združenem delu k reševanju problemov urejanja prostora in okolja na območju te občine in mesta Ljubljane. Iniciativni odbor pričakuje, da bo javna razprava izpricala podporo vseh delovnih ljudi in občanov o tem dokumentu, katerega cilj je zagotoviti učinkovito družbeno upravljanje in urejanje stavbnega zemljišča v splošno korist.