

2. Pri seznanjanju javnosti je urejanju pogodbenih odnosov v hiši dati poseben poudarek. Pri tem je nujno poudariti, da je pogodba le vzorec za pomoč HS, ki pa ni obvezen, če so dogovori v hiši drugačni.

3. V skupnostih stanovalcev, ki so pogodbe dale v podpis, pa jih ETL ne podpišejo brez formalnih razlogov, je nujno takoj pokreniti postopek v skladu z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu.

4. Pogodbena delovna organizacija je dolžna takoj obračunati stroške pri finančnem načrtu za 9 mesecev vsem etažnim lastnikom v objektih, za katere ji je skupščina izdala pooblastilo za opravljanje nalog upravljanja, ker hišna samouprava še ni organizirana, s tem da se istočasno uredijo tudi pogodbeni odnosi (sklep odbora za gospodarjenje z dne 30. 6. 1982).

5. Za ETL v objektih z organizirano hišno samoupravo se obračun izvrši v dogovoru s HS v smislu določil sporazuma. Hkrati se hišnemu svetu pomaga pri ureditvi pogodbenih odnosov, kjer še niso urejeni.

6. Konec leta se opravi poračun stroškov upravljanja z delovno organizacijo v skladu s samoupravnim sporazumom o svobodni menjavi dela.

7. V okviru sprejetih normativov za gospodarjenje se pripravi predlog fiksirane višine stroškov upravljanja in funkcionalnih dejavnosti s konkretnim podpisom opravil, izraženem v % od vrednosti hiše ali stanarine, ki se ga ponudi ETL kot dopolnilni kriterij k pogodbi o vzajemnih razmerjih.

IV. ZAKLJUČEK

Navedeni program aktivnosti bo zahteval od vseh nosilcev izjemne napore in enotnost akcije. Odbor predlaga delegatom skupščine obeh zborov predlog tega programa skupaj s problematiko polletnega poročila v obravnavo, s tem da do njega zavzame določeno stališče. V fazi obravnave je potrebno razdelati strokovne postopke za realizacijo postavljenih nalog, pripraviti program obiskov posameznih hiš in določiti odgovorne delavce, tako v SSS kot v strokovni službi, ki bodo razgovore opravili. Hkrati se je potrebno dogovoriti za način dela v strokovni službi v času akcije.

Nosilci nalog:

za tč. II/1, 2, 3:	Staninvest — TOZD TRS
4	strok. službe SSS občin in mesta ter TRS
5, 6, 7	kolegij SSS Lj. in odbori za gospodarjenje občin in mesta
8	TRS
III/1	TRS
2	odbori za gospodarjenje občin in mesta
3, 4, 5	TRS
6	odbori za gospodarjenje občin in mesta
7	strok. skupina GCS v okviru raziskav.

Ljubljana, 6. 10. 1982

Odbor za gospodarjenje
SSS Ljubljana

POROČILO o realizaciji posojil iz združenih sredstev vzajemnosti iz čistega dohodka temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti po X. razpisu samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana, objavljene 25. maja 1982

Zbor uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana je v aprilu 1982 sprejel pravilnik o pogojih in merilih za pridobitev posojil iz sredstev vzajemnosti, združenih v SSS občin, na podlagi katerega je s sklepom dne 30. 4. 1982 objavil X. razpis

posojil iz združenih sredstev vzajemnosti z omejitvijo zadnjega roka vselitve stanovanj 30. 9. 1983.

Višina posojila, ki ga lahko pridobijo delavci za pridobitev (nakup) gradnjo in prenovu stanovanj in stanovanjskih hiš je odvisna od razmerja med višino povprečnega mesečnega osebnega dohodka na člana njegove družine za zadnje tri mesece v primerjavi s povprečnim mesečnim čistim osebnim dohodkom v SR Sloveniji v preteklem letu. Delavec lahko dobi posojilo samo pod pogojem, da namensko varčuje pri banki najmanj dve leti. Višina posojila iz sredstev vzajemnosti je odvisna od pripadajočega posojila banke na namensko privarčevana sredstva delavca.

Namen uporabe združenih sredstev vzajemnosti po X. razpisu je tudi kreditiranje gradnje samskih domov in nakupa stanovanj v samskih domovih za delavce.

Ocena skupno razpoložljivih sredstev za kreditiranje stanovanjske graditve po X. razpisu je znašala na dan 30. 6. 1982 780 milijonov din, od tega je bilo namenjeno za:

- kreditiranje graditve, nakupa in prenove stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lasti 250 milijonov din,
- nakup nedružinskih stanovanj v objektu Samski dom Šiška 60 milijonov din,
- kreditiranje pridobitve nakupa stanovanj v zasebni lasti 310 milijonov din,
- gradnjo in prenovu stanovanj ter stanovanjskih hiš v zasebni lasti 160 milijonov din.

Vloge za posojila, ki so prispele v času od objave X. razpisa pa do 27. 9. 1982, je reševala komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve pri samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana, in sicer v skladu s prilivom združenih sredstev vzajemnosti po pogojih razpisa in v skladu s pravilnikom o pogojih in merilih za pridobitev posojil iz sredstev vzajemnosti, združenih v SSS občin, ustanoviteljic SSS Ljubljane.

V času od 25. 5. 1982 do 27. 9. 1982 je imela komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve 3 seje.

Na svojih sejah je komisija obravnavala probleme, ki so se pojavili pri izvajanju X. razpisa, in se opredelila do načina razreševanja vlog za posojila, s tem da je sprejela sklepe, na podlagi katerih je strokovna služba banke lahko pripravila predloge za odobritev posojil, in sicer:

- pri nakupu stanovanjskih hiš do IV. gradbene faze se upošteva obseg posojil do 80 % vrednosti standardne površine po dokumentirani ceni iz pogodbe,
- delavec lahko po X. razpisu posojil iz sredstev vzajemnosti pridobi posojilo tudi za nakup stare stanovanjske enote, s tem da prodajalec porabi kupnino, pridobljeno s posojilom za nakup ali gradnjo nove stanovanjske enote,
- izpolnitev pogoja namenskega varčevanja pri prvem nakupu stanovanja se upošteva za udeležence X. razpisa posojil iz sredstev vzajemnosti, če uredijo prenos posojila za novo stanovanjsko enoto. Valorizacija namensko privarčevanih sredstev in posojila se ne prizna,

— komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve je soglašala, da se udeležencem X. razpisa posojil iz sredstev vzajemnosti pri nakupih stanovanj lahko upošteva izpolnjen pogoj najmanj dveletnega varčevanja, ko organizacija odobri premostitveno posojilo delavcu na prihodnja namensko privarčevana sredstva in na pripadajoče posojilo, s tem da banka soglašala, da bo po poteku varčevanja dovolila porabo namensko privarčevanih sredstev in posojila za vračilo sredstev na sklad skupne porabe organizacije. Navedeni pogoj se upošteva pri prosilcih, ki so izpolnili najmanj 12-mesečno varčevanje. Komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve bo pri obravnavi vlog udeležencev, ki nadomeščajo 2-letno varčevanje s premostitvenim posojilom organizacije, in ki nimajo izpolnjeno 12-mesečno varčevanje, upoštevala stanovanjske razmere, socialne momente (poprečni OD na člana družine), dolžino izpolnjevanja varčevanja, višino mesečnega obroka varčevanja in višino privarčevanega zneska do obravnavanja vloge za posojilo iz sredstev vzajemnosti.

Komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve se je s sklepom opredelila do krediti-

ranja članov stanovanjske zadruga »Dobrova 80« in SZ Napredek iz združenih sredstev vzajemnosti po X. razpisu. Komisija je predlagala, da se vloge članov omenjenih zadrug ne glede na gradbeno dovoljenje, ki jima je bilo izdano v mesecu avgustu 1982, obravnavajo in rešujejo v okviru X. razpisa posojil iz sredstev vzajemnosti. V zvezi z navedenim je komisija sprejela sklep, da:

— se obravnavanje in sklepanje o odobritvi posojil članom stanovanjske zadruga »Dobrova 80« in stanovanjske zadruga Napredek iz sredstev vzajemnosti po X. razpisu odloži,

— pri pridobitvi posojila iz sredstev vzajemnosti nastopi stanovanjska zadruga v imenu svojih članov, vloge članov zadrug pa se obravnavajo po pogojih, opredeljenih v X. razpisu posojil iz sredstev vzajemnosti,

— sklepi veljajo za člane stanovanjskih zadrug, ki nastopata kot investitorja v organizirani družbeno usmerjeni stanovanjski gradnji v soseski VS-7 Brdo, za katere je izdelan investicijski program in gradbeno dovoljenje št. 351-472/81 z dne 3. 8. 1982. Točen seznam članov za 27 objektov predloži banki stanovanjska zadruga »Dobrova 80«, seznam članov za 18 objektov pa stanovanjska zadruga Napredek,

— se strokovna služba banke z zadrugama dogovori o roku za obravnavo vlog, pri tem pa je potrebno upoštevati terminski plan gradnje in dinamiko priliva sredstev zadrugnikov.

Prav tako je komisija na svojih sejah sprejela določena pooblastila, na podlagi katerih je strokovna služba banke lahko:

— sklepala dodatke k posojilnim pogodbam, o spremembah pa poročala komisiji, kadar so posojilojemalci porabili odobreno posojilo iz sredstev vzajemnosti za nakup stanovanja na drugi lokaciji, če so bili vsi pogoji razpisa enako izpolnjeni,

— v nujnih primerih plačil po kupnih ali gradbenih pogodbah med sejami komisij odobrila posojilo ter o konkretni višini in ostalih pogojih odobritve poročala na seji komisije,

— v primeru kreditne nesposobnosti udeleženca razpisa pa lahko banka po pooblastilu komisije razširi sklep o odobritvi posojila na ožje družinske člane, ki prevzamejo delno ali v celoti obveznosti vračila posojila oziroma zniža posojilo do kreditne sposobnosti.

Komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve je ponovno obravnavala vlogo tov.

Zale Gril za odobritev posojila nad pripadajočo višino in sprejela sklep, da se ji odobri posojilo nad pripadajočo višino, in sicer: 387.000 din po 5 % letni obrestni meri in dejansko dobo vračanja 16 let, 9 mesecev.

Pri pozitivni rešitvi vloge mimo določil X. razpisa je komisija upoštevala priporočilo za rešitev stanovanjskega vprašanja, ki ga je dala RK ZSMS Ljubljana-Bežigrad, kjer navedena delavka aktivno družbenopolitično deluje, pereče socialne razmere, da je samohranilka in da za otroka ne prejema preživnine, ker otrokov oče ni v delovnem razmerju.

Uresničitev načrta razpoložljivih sredstev za združena sredstva vzajemnosti pri graditvi stanovanj od 1. 1. 1982 do 30. 9. 1982:

	V 000 din
1. Stanje sredstev 30. 9. 1982	2.553.049
2. Stanje naložb	2.222.125
3. Likvidna sredstva	330.924
4. Razpoložljiva sredstva	
4. 1. Uresničitev plana 1982	656.062
5. Sprejete posojilne obveznosti	563.331
Prosta ali preangažirana sredstva	
(4. 1. — 5)	92.731

Strokovna služba banke je v skladu s svojo poslovno politiko, pogoji razpisa in sklepi izvršilnega odbora banke pripravila predloge za odobritev posojil iz sredstev vzajemnosti za nakup nedružinskih stanovanj v Samskem domu Šiška.

Komisija je odobrila posojila 15 uporabnikom družbenih sredstev v višini 16.062.116 din, kar predstavlja 26,75 % vseh predvidenih sredstev, namenjenih po X. razpisu za ta namen.

Do 27. 9. 1982 je strokovna služba banke prejela večje število vlog za posojila za nakup, gradnjo in prenavo stanovanj v zasebni in družbeni lasti.

Za nakup stanovanj ali stanovanjskih hiš je sprejemala banka le tiste vloge, ki so jih organizacije in delavci oddali 4 mesece pred rokom vselitve, medtem ko je obravnavala le tiste vloge za graditev, prenavo stanovanj in stanovanjskih hiš, ki so bile oddane v roku od 1. 6. 1982 do 30. 6. 1982.

Komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve je na treh sejah odobrila naslednja posojila:

Namen odobritve	Višina sredstev po X. razpisu	Višina odobrenih posojil po X. razpisu	Število vlog	% odobrit. od vseh pred. sred. po namenih
— graditev, nakup in prenova stanovanj ter stanovanjskih hiš v družbeni lasti	250.000.000	17.818.825	13	7,13
— nakup samskih stanovanj v objektu SD Šiška	60.000.000	16.062.116	15	26,75
— pridobitev (nakup) stanovanj v zasebni lasti	310.000.000	104.262.570	318	34,64
— graditev in prenova stanovanj ter stanovanjskih hiš v zasebni lasti	160.000.000	156.501.920	663	97,82
Skupaj	780.000.000 (ocenjeni prilivi do 30. 6. 1983)	294.645.431	1009	—

Banka je za gradnjo stanovanjskih hiš v zasebni lasti prejela 725 vlog v zaprosenem znesku 248.666.031 din in 43 vlog za prenavo stanovanjskih enot v znesku 14.514.799 din.

Glede na to, da razpisana vsota 160.000.000 din ni zadostala za odobritev posojil za navedena namena, je strokovna služba banke pripravila predlog za odobritev, ki ga je komisija tudi potrdila, da se vsem prosilcem za posojila za gradnjo zniža pripadajoče posojilo za 20 %. Pri tem so se upoštevala tudi posojila, odobrena na prejšnjih natečajih.

Skupaj je bilo v obdobju od razpisa do 27. 9. 1982 odobreno v skupnem znesku 294.645.431 din vseh posojil 1009 prosilcem oziroma porabljena sredstva vzajemnosti po X. razpisu 38 %.

Na zboru uporabnikov je bilo do 22. 10. 1982 naslovljenih 28 ugovorov. Od teh jih je 17 ugovarjalo zaradi napak strokovne službe in jih je komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve pozitivno rešila, medtem ko 11 ugovorov predlaga v rešitev zboru uporabnikov pri skupščini SSS Ljubljana.

Komisija je na svojih sejah sklepala tudi o preklicih posojil v primeru odstopa od posojila in neporabljenih posojil v določenih rokih. Skupno je na treh sejah komisija preklicala 24 posojil v skupnem znesku 10.142.223 dinarjev.

Strokovna služba banke ugotavlja, da je za nakup stanovanj in stanovanjskih hiš v zasebni lasti, vseljivih do 31. 12. 1982, odobrenih 34 % vseh posojil, predvidenih iz sredstev vzajemnosti po X. razpisu za ta namen.

Banka bo po določenih razpisu sprejemala vloge za nakup stanovanj in stanovanjskih hiš do 31. 5. 1983, vendar jih delavci in organizacije ne morejo oddati prej, kot štiri mesece pred vselitvijo. Iz tega sledi, da bomo iz sredstev vzajemnosti kreditirali nakupe stanovanj in stanovanjskih hiš, vseljivih do 30. 9. 1983. Glede na ugotovljen procent odobritev posojil od vseh predvidenih sredstev za ta namen (34 %) predvidevamo, da bodo planirana sredstva za ta namen ustrezala višini posojil, ki bodo odobrena za nakup stanovanj in stanovanjskih hiš, vseljivih do 30. 9. 1983.

Glede na to, da so posojila za nakup stanovanj v družbeni lasti odobrena udeležencem X. razpisa le v višini 7 % oziroma 17.818.825 din od vseh predvidenih sredstev, določenih za ta namen, strokovna služba banke predlaga, da se dovoli poraba posojil iz tega namena za kreditiranje članov SZ Dobrova 80 in SZ Napredek, ki nastopata kot investitorja v organizirani družbeno usmerjeni stanovanjski gradnji v soseski VS-7 Brdo.

Strokovna služba banke bo v primeru večjih odstopanj med višino sredstev, določenih za posamezne namene in sprejetimi posojilnimi obveznostmi za posamezne namene, v začetku prihodnjega leta predlagala komisiji za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve v sprejem ustrezne predloge.

Komisija za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve predlaga zboru uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana-Siška v sprejem naslednje

SKLEPE

1. Zbor uporabnikov skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana-Siška potrjuje poročilo o realizaciji posojil iz združenih sredstev vzajemnosti iz čistega dohodka temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti po X. razpisu.

2. Zboru uporabnikov skupščine SSS Ljubljana-Siška se predlaga, da pooblasti komisijo za kreditiranje družbeno usmerjene stanovanjske graditve, da obravnava in rešuje vloge za izjemne stanovanjske in socialne primere udeležencev.

Ljubljana, 15. 11. 1982

**Predsednik komisije za
kreditiranje družbeno usmerjene
stanovanjske graditve:**
J. Vrhunc

Osnutek

Na podlagi tretjega odstavka 17. člena zakona o sodiščih združenega dela (Uradni list SRS, št. 38/74) ter drugega odstavka 145. člena zakona o stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 3/81) sklenejo

**SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI V
SR SLOVENIJI ter ZVEZA STANOVANJSKIH SKUP-
NOSTI SLOVENIJE**

SAMOUPRAVNI SPORAZUM o ustanovitvi posebnega sodišča združenega dela za področje stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Za odločanje v sporih o samoupravnih pravicah in obveznostih iz družbenoekonomskih in drugih samoupravnih odnosov, ki nastanejo v samoupravnih stanovanjskih skupnostih v Zvezi stanovanjskih skupnosti

Slovenije ter med njimi, ustanovijo samoupravne stanovanjske skupnosti v SR Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: stanovanjske skupnosti) ter Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije posebno sodišče združenega dela za področje stanovanjskega gospodarstva (v nadaljnjem besedilu: sodišče).

Ime sodišča je: »Sodišče združenega dela za področje stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji«.

Sedež sodišča je v Ljubljani.

2. člen

Sodišče je samostojen družbeni organ, ki opravlja kot samostojno sodišče v enotnem sistemu oblasti in samoupravljanja sodno funkcijo v mejah svoje pristojnosti, določene z ustavo, zakoni in tem samoupravnim sporazumom.

3. člen

Sodišče spremlja in proučuje družbene odnose in pojave, ki so pomembni za uresničevanje njegove funkcije in daje organizacijam združenega dela, drugim organizacijam in skupnostim, državnim organom, skupščinam družbenopolitičnih skupnosti ter skupščinam stanovanjskih skupnosti in skupščini Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije predloge za uresničevanje samoupravnega položaja samoupravnih organizacij in skupnosti, za uresničevanje samoupravnih pravic delovnih ljudi, ter druge predloge za zagotavljanje ustavnosti in zakonitosti, družbene odgovornosti in socialistične morale na področju stanovanjskega gospodarstva.

4. člen

Sodišče je za svoje delo odgovorno skupščinam stanovanjskih skupnosti ter skupščini Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije, udeleženkam tega samoupravnega sporazuma (v nadaljnjem besedilu: skupščine udeleženke).

Sodišče je dolžno vsaj enkrat letno poročati skupščinam udeleženk o svojem delu ter o izvajanju predpisov in samoupravnih aktov pri izvrševanju sodne funkcije, kot tudi o opaženih napakah in pomanjkljivostih pri njihovem izvajanju in uporabi v stanovanjskih skupnostih ter v Zvezi stanovanjskih skupnosti Slovenije.

5. člen

Stanovanjske skupnosti prek skupščine Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije urejajo zadeve, za katere je potrebno predhodno soglasje skupščin udeleženk, so pa opredeljene v samoupravnih splošnih aktih sodišča.

II. PRISTOJNOSTI

6. člen

Sodišče odloča na prvi stopnji v sporih:

1. O sklenitvi in izvajanju samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti, njene enote oziroma Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije.

2. O sprejetju statuta oziroma drugega ustreznega akta v stanovanjski skupnosti oziroma njeni enoti, o razmerjih, ki jih urejajo ti akti, kakor tudi o kršitvi pravic in dolžnosti organov v stanovanjski skupnosti oziroma njeni enoti, ki jih določa zakon, drug predpis ali samoupravni splošni akt.

3. O skladnosti samoupravnega splošnega akta stanovanjske skupnosti oziroma njene enote z drugim samoupravnim splošnim aktom, s katerim mora biti skladen.

4. O sklepu organa stanovanjske skupnosti ali njene enote, sprejetim v nasprotju s samoupravnim splošnim aktom ali predpisom.

5. O sklenitvi in izvajanju samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske zadruge, o razmerjih, ki jih urejajo ti akti, kakor tudi o kršitvi pravic in dolžnosti organov v stanovanjski zadruzi, ki jih določa zakon, drug predpis ali samoupravni splošni akt.

6. O kršitvi samoupravne pravice s posamičnim aktom ali dejanjem organa stanovanjske skupnosti, njene enote ali njene strokovne službe.

7. O samoupravnih pravicah in dolžnostih iz razmerij med uporabniki in izvajalci v stanovanjski skupnosti, njeni enoti ter v Zvezi stanovanjskih skupnosti glede svobodne menjave dela, združevanja dela in sredstev ter skupnega odločanja o opravljanju stanovanjske de-