

SAMOUUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST POROČA

OB VOLITVAH NOVIH HIŠNIH SVETOV

20. 12. 1974 je začel veljati zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, objavljen v Uradnem listu SRS št. 37/74 z dne 12/12-1974. Ta zakon temeljito spreminja dosedanja način samoupravljanja v stanovanjskem gospodarstvu, zlasti pa nalaga hišnim svetom naloge, ki jih doslej pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami niso imeli. S tem pa prevzemajo hišni sveti in zbori stanovalcev tudi odgovornosti, na katere se morajo začeti pripravljati zdaj in takoj, ker bodo sicer lahko hiše in njihovi stanovalci zašli v težak položaj, iz katerega se bodo težko izvili. Zato je njihova prva naloga, da se stanovalci krepko organizirajo, da se njihovi samoupravni organi podrobno seznajajo z obstoječo zakonodajo in z novimi samoupravnimi odnosi na relaciji hišni svet-zbor stanovalcev, krajevne skupnosti — samoupravna stanovanjska skupnost v občini in mestu — organizacija za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

● Ob tej priliki velja opozoriti na temeljne pravice in dolžnosti, ki jih omenjeni zakon daje oziroma nalaga samoupravnim organom v stanovanjski hiši. Hišni sveti bodo morali razmisliti, kako se lotiti postavljenih nalog in kako se organizirati, da ne bo prihajalo do nepotrebnih zastojev, nesporazumov med stanovalci, kratkih stikov med hišnimi svetom na eni strani ter stanovanjsko skupnostjo in njenimi strokovnimi službami na drugi.

● Drugi odstavek 9. člena citiranega zakona pravi: Zbor stanovalcev sestavljajo vsi stanovalci ter lastniki, uporabniki in najemniki posameznih delov stanovanjske hiše.

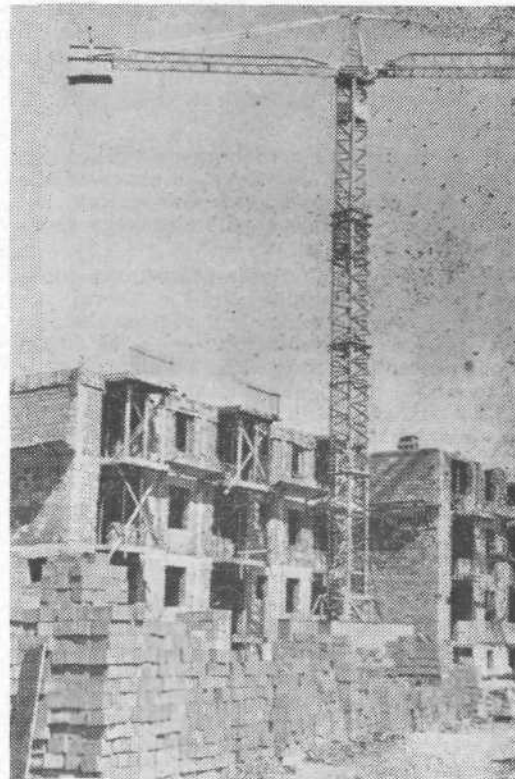
● Ob tem se postavlja več vprašanj. Najprej — katerim osebam sploh zakon daje status stanovalca. Po 5. členu tega zakona so to samo uporabniki stanovanja. To so imetniki stanovanjske pravice in naslednje osebe, ki z njimi stalno stanujejo: zakonec, otroci, posvojenci, starši imetnika stanovanjske pravice in njegova zakonca tista, ki jih je imetnik stanovanjske pravice dolžan vzdrževati po zakonu in tisti, ki najmanj dve leti živijo z imetnikom stanovanjske pravice v ekonomski skupnosti. Zakon pa ne šteje za stanovalce naslednjih oseb: oseb, ki stalno stanujejo z imetnikom stanovanjske pravice, podstanovalcev in njihovih družinskih članov, ki z njimi stanujejo ter najemniki poslovnih prostorov v hiši. Zbor stanovalcev sestavljajo torej samo uporabniki stanovanja, (ne pa tudi druge osebe, ki pa po zakonu o stanovanjskih razmerjih imajo status stanovalca), poleg uporabnikov stanovanja pa še lastniki, uporabniki in najemniki poslovnih prostorov.

● Drugo vprašanje je, če zbor stanovalcev res sestavljajo prav vsi stanovalci, katerim zakon priznava status stanovalca. Tudi dojenčki imajo status stanovalca, pa vendar jih ne bomo vabili na zbor stanovalcev. Hišni sveti bodo pač morali postaviti neke kriterije, po katerih bodo ugotavljali, kdo se lahko udeležuje zborov stanovalcev in na njih polnopravno odloča, voli in je voljen v samoupravne organe hiše. Lahko bodo rekli: vsi polnoletni stanovalci, ali: vsi stanovalci, ki imajo volilno pravico, ali: tudi stanovalci, ki še niso polnoletni, so pa v rednem delovnem razmerju ali podobno. Skratka, dogovoriti se bodo morali o tem, med drugim tudi zaradi tega, da bodo sploh vedeli, koliko imajo v

hiši ljudi, ki sestavljajo zbor stanovalcev, ker sicer ne bodo mogli vedeti, ob kolikšni udeležbi je zbor stanovalcev sklepčen in lahko sprejema pravnoveljavne sklepe.

● Ko že govorimo o sklepčnosti, bodo morali stanovalci tudi določiti, katere sklepe lahko zbor sprejme z navadno večino navzočih, katere z večino vseh stanovalcev in katere še z drugačno večino. Zakonitost dela zbora stanovalcev in hišnega sveta po zakonu nadzoruje občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve, ki lahko tudi razveljavi sklep zbora ali hišnega sveta, če ni bil sprejet v skladu z vnaprej določenimi kriteriji, ki jih mora izdelati in sprejeti zbor stanovalcev.

● Morda bodo nastopili primeri, ko niti zbor stanovalcev ne bo mogel o njih odločiti. Gre za vgraditev skupnih naprav, ki se ne financirajo iz najemnine in pogodbenih obveznosti lastnikov stanovanj, niti iz obratovalnih stroškov, ampak jih stanovalci nepo-



Raste zidovje, rastejo problemi...

sredno financirajo. Potem na primer sprememba namembnosti skupnih prostorov, do katerih imajo pravico vsi stanovalci. Dalje odtujitev posameznih skupnih prostorov ipd. V takih primerih morajo dati soglasje vse stanovanjske enote ali vsaj velika večina. Tu se bodo morali hišni sveti poslužiti referenduma in to institucijo vgraditi v svoje samoupravne akte.

● Da bodo morali hišni sveti imeti samoupravne akte, je sklepati razen doslej povedanega tudi iz zakonskih določil, po katerih sprejemajo pravila o izvrševanju hišnega reda, odločajo o porazdelitvi stroškov za vodo, odvoz smeti, ogrevanje in podobno, pri čemer je treba uporabljati neka pravila. Dalje bodo morali hišni sveti imeti poslovniške za svoje delo in delo zborov stanovalcev in raznih komisij, ki jih bodo morali hišni sve-

ti imeti — bodisi stalne, bodisi občasne. Spoznamo se bodo morali tudi o obliki in vsebini finančnih načrtov, zaključnih načrtov, letnih poročil, programov za tekoče vzdrževanje hiše in njeno obratovanje ter za način njihovega sprejemanja. Zlasti se mi zdi pomembno določiti kriterije za določanje višine obratovalnih stroškov in njihovo porabo ter razdelitev med stanovalce, ker bodo morali hišni sveti z lastniki stanovanj o tem sklepati pogodbe. Hišni sveti bodo lahko vlagali tudi tožbe proti stanovalcem, ki ne bodo hoteli plačevati od hišnega sveta določenih prispevkov in si bodo morali predpisati postopek, ki ga bo treba izpeljati pred vložitvijo tožbe. Skratka, vse to govori za to, da si bodo morali hišni sveti za svoje delo sestaviti nekaj predpisov oziroma dogovorov, po katerih bodo poslovali. Če tega ne bodo napravili, ne bodo imeli pravne osnove za odločitve in ukrepe, kajti samo sklicevanje na zakon bo marsikdaj premalo. Hišni sveti imajo namreč opravilno in pravdno sposobnost, kar pomeni, da so praktično pravne osebe, za pravne osebe je pa znano, kaj vse morajo imeti, da kot take lahko tudi nastopajo (statut, pravilniki, sporazumi, dogovori itd.).

● Zbori stanovalcev in njihovi hišni sveti prevzamejo v svoje roke celotno tekoče vzdrževanje in obratovanje stanovanjske hiše. Sredstva za tekoče vzdrževanje se oblikujejo od stanarin in prispevkov etažnih lastnikov. Ta sredstva se sicer zbirajo pri stanovanjskem podjetju, toda z njimi razpolagajo hišni sveti. Stanovanjska podjetja morajo za vsako hišo posebej voditi pregled zbranih sredstev, izplačevati pa jih smejo samo po nalogu hišnih svetov.

● Zbor stanovalcev mora v začetku leta sprejeti finančni načrt sredstev za tekoče vzdrževanje, ob koncu leta pa zaključni račun, ki mu ga predloži hišni svet.

● Tekoče vzdrževanje lahko hišni svet v celoti poveri stanovanjskemu podjetju, če z njim sklene ustrezno pogodbo. V pogodbi mora biti označena vrsta popravil oziroma del tekočega vzdrževanja, način in rok njihovega opravljanja ter plačilo storitev za prevzeta opravila oz. dela (32. člen). Posamezna dela v zvezi z vzdrževanjem stanovanjskih hiš lahko poveri hišni svet oz. posamezni stanovalec tudi drugim ustreznim organizacijam združenega dela oziroma občanom, ki s samostojnim osebnim delom z lastnimi delovnimi sredstvi opravljajo ustrezno dejavnost (3. odst. 40 člena).

● Medtem ko na višino sredstev za tekoče vzdrževanje hišni sveti ne morejo vplivati, je določanje višine sredstev za kritje obratovalnih stroškov popolnoma v njihovih rokah. Kaj spada pod obratovalne stroške, je določeno v 8. členu odloka o podrobnejši določitvi, kaj se šteje za investicijsko vzdrževanje, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje, upravljanje in obratovanje stanovanjskih hiš na območju ljubljanskih občin (Uradni list SRS št. 26/74 in 28/74). Med te stroške spadajo tudi osebni dohodki zaposlenega osebja v hiši (hišniki, snazilke itd.). Višino teh stroškov določijo zbori stanovalcev s finančnim načrtom, ki temelji na programu obratovanja stanovanjske hiše. Zbori stanovalcev so dolžni zagotoviti toliko sredstev, da poteka obratovanje stanovanjske hiše nemoteno.

● Sredstva za obratovalne stroške so izločena iz stanarin in jih plačujejo stanovalci po kvadratnem metru koristne stanovanjske površine. To načelo velja tako za najemnike kot lastnike stanovanj. Zbor stanovalcev se lahko odloči, da bo prispevke za obratovalne stroške pobiral sam, lahko pa prepusti to delo stanovanjskemu podjetju. Če jih bo pobiral sam, mora o njih voditi tudi knjigovodsko evidenco. Ni še razčiščen vprašanje knjigovodske evidence sredstev, ki jih pobira hišni svet, ker čakamo še na ustrezno tolmačenje sekretariata za finance in SDK. Za zdaj še ni znano, ali bodo hišni sveti morali imeti žiro račune, ali pa bo zadostovalo, če bodo imeli svoja sredstva naložena na bančni knjižici. Od te odločitve bo tudi odvisno, kakšen sistem knjigovodske evidence bodo morali hišni sveti uporabljati.

● Z. najemniki stanovanj najbrž ne bo posebnih težav, lahko bodo pa nastopile pri lastnikih stanovanj. Hišni sveti bodo namreč z njimi sklepali pogodbe za kritje stroškov tekočega vzdrževanja in obratovanja hiše. Pri tem delu bo treba veliko strpnosti in obojestranske dobre volje, predvsem pa dobre obveščenosti in čistih računov. Doslej so bili lastniki stanovanj nezadovoljni z obračuni stanovanjskega podjetja, ker niso vedeli, kaj pravzaprav plačujejo. To je bil navadno tudi vzrok, da lastniki stanovanj niso plačevali vseh prispevkov, s katerimi jih je stanovanjsko podjetje bremenilo. Odslej bo to delo v rokah hišnih svetov. Na to delikatno nalogo se morajo hišni sveti dobro pripraviti, da ne bo že na samem začetku prišlo do nepotrebnih sporov, nesporazumov in nezaupanja.

● Hišni sveti bodo sklepali tudi pogodbe z organizacijami za vzdrževanje stanovanjskih hiš, bodisi s servisi, ki bodo v sklopu podjetja za vzdrževanje hiš, bodisi z drugimi TOZD ali zasebnimi obrtniki. Ni dvoma, da bodo hišni sveti izbrali najcenejšega ponudnika.

● Pomembno je tudi določilo 8. odst. 10. člena, po katerem zbor stanovalcev sprejema na delo hišnike, kurjače, snazilke i. t. d. in jim oddaja stanovanje, namenjeno za te osebe, hišni sveti pa sklepajo pogodbe o zaposlitvi teh delavcev (8. odst. 12. člena). Hišni sveti torej sami odločajo o tem, koga bodo zaposlili pri obratovalnih delih, komu bodo oddali stanovanje, namenjeno za hišnika in kakšen bo njihov osebni dohodek. Seveda pa bodo morali pri tem upoštevati določila o medsebojnih razmerjih delavcev v združenem delu, zakona o stanovanjskih razmerjih in samoupravnega sporazuma med stanovanjsko skupnostjo in hišnimi sveti.

● V želji, da bi zborom stanovalcev in hišnim svetom pomagali pri snovanju njihovih internih aktov, ki so jim potrebni pri prehodu na novi način poslovanja, objavljamo:

1. vzorec dogovora o samoupravnih odnosih v skupnosti stanovalcev
2. vzorec poslovnika za delo zbora stanovalcev
3. obrazec finančnega načrta sredstev za tekoče vzdrževanje
4. obrazec finančnega načrta sredstev za kritje obratovalnih stroškov

● Takoj v začetku je treba povedati, naj hišni sveti niti dogovora niti poslovnika ne jemljejo kot nekaj obveznega ali kot neko šablono, po kateri naj kroje svoje akte. Služi naj jim samo kot »podsetnik«, kaj bi morda kazalo z nekimi interesnimi predpisi regulirati v njihovi hiši.

1. Dogovor o samoupravnih odnosih v skupnosti stanovalcev

● Pri oblikovanju besedila dogovora smo izhajali iz predpostavke, da predstavljajo stanovalci (zlasti velike) hiše posebno sociološko skupino, ki ima nešteto skupnih interesov in ki kot skupina more obstajati le, če

se njeni člani ravna po nekih dogovorjenih in s tem v zvezi obveznih normah. To pa je mogoče le, če je skupina organizirana. Organizacijo te skupine smo imenovali »skupnost stanovalcev«.

● Pojem stanovalca smo povzeli po 5. členu zakona o stanovanjskih razmerjih, ker menimo, da so člani skupnosti stanovalcev tudi osebe, ki jim zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini tega statusa ne daje (osebe, ki stalno stanujejo z imetnikom stanovanjske pravice, podstanovalci in njihovi družinski člani ter najemniki poslovnih prostorov).

● V skupini stanovalcev je posebna podskupina ljudi, ki imajo razne pravice in dolžnosti, skupnih vsem stanovalcem, še posebne pravice in dolžnosti. Predstavljajo svoje stanovanjske enote pred organi in organizacijami. To so najemniki družbenih stanovanj, najemniki zasebnih stanovanj in lastniki stanovanj (etažni lastniki). To kategorijo stanovalcev imenujemo s skupnim izrazom imetniki stanovanjske pravice, to pa zato, ker so si z odločbo, najemno pogodbo ali nakupom pridobili pravico do vselitve in prebivanja v stanovanju. S tem so postali imetniki stanovanjske pravice. To smo napravili bolj iz praktičnih kot iz teoretičnih razlogov. Kjer je govora o imetnikih stanovanjske pravice, vemo, da so mišljeni najemniki in lastniki stanovanj.

● Že na začetku smo videli, da je pojem stanovalca, ki sodeluje na zboru stanovalcev, ki voli, je voljen in ki odloča, v zakonu premalo točno definiran. Postavlja se vprašanje, ali je res nujno, da se udeležujejo zbora stanovalcev vsi stanovalci. Praksa kaže, da so zbori stanovalcev slabo obiskani in da se jih le redko udeleži več stanovalcev iz ene stanovanjske enote. Zaradi tega uvaža besedilo dogovora v zbor stanovalcev delegatski sistem.

● Za temeljno samoupravno celico je vzeta stanovanjska enota. Vsako stanovanjsko enoto predstavlja eden od stanovalcev kot njen delegat. Praktične posledice tega sistema so naslednje:

1. Nedvoumno ugotavljanje sklepčnosti zbora stanovalcev. V velikih hišah je skoraj nemogoče ugotoviti, koliko je v njej na dan, ko je sklican zbor stanovalcev, oseb, ki imajo pravico glasovati. Stanovalci se namreč stalno menjajo, prav tako tudi njihovo število. Število stanovanjskih enot pa je stalno, s tem pa tudi število delegatov stanovanjskih enot, ki morajo biti prisotni, da je zbor sklepčen.
2. Če ma vsaka stanovanjska enota samo en glas, ne more priti do preglasovanja. Če vzamemo za primer hišo, ki ima tri samska stanovanja s po enim stanovalcem in eno triosno stanovanje s petimi odraslimi stanovalci, bo velika stanovanjska enota imela pet glasov, vse tri majhne stanovanjske enote pa samo tri.
3. Iz delegatov stanovanjskih enot je možno sestavljati etažne delegacije, kakor je to predvideno v besedilu dogovora. Take delegacije se lahko oblikujejo tudi po stopniščih ali na drugačen način.
4. Ta sistem omogoča tudi volitve hišnega sveta po delegatskem sistemu. Če vsaka etažna delegacija izvoli v hišni svet po enega člana, zadostuje, da voli zbor stanovalcev samo predsednika hišnega sveta in njegovega namestnika. S tem pa ni rečeno, da ni mogoče voliti hišnega sveta tudi na zboru stanovalcev, če hiši ta način bolj ustreza.

● Iz besedila dogovora je mogoče razbrati še druge prednosti delegatskega sistema. Predvsem hišni svet ni nekaj izoliranega, pač pa se morajo njegovi člani pred sejo posvetovati z delegati stanovanjskih enot v svojem nadstropju in jim po seji tudi poročati. Na ta način pri upravljanju hiše sodelujejo vse stanovanjske enote, sproti so obveščene o vsem, kar hišni svet sklepa, s tem pa odpadejo nezadovoljstva in sumničenja, ki so navadno posledica slabega obveščanja.

● Delegatski sistem v obliki, kakor je predviden v besedilu dogovora, v vseh hišah, zlasti manjših, ne bo mogoče uvesti. To niti

ni nujno. Predlagano besedilo ima le namen spodbuditi hišne svete k iskanju najustrežnejšega načina organizacije samoupravljanja.

2. Poslovník za delo zbora stanovalcev

● Isti namen kot vzorec dogovora ima tudi vzorec poslovnika za delo zbora stanovalcev. Hišnim svetom naj služi le kot delovno gradivo za oblikovanje lastnega poslovnika. Lahko jim služi tudi kot gradivo za oblikovanje poslovnika za delo hišnega sveta, če menijo, da ga bodo potrebovali.

3. Obrazec finančnega načrta sredstev za tekoče vzdrževanje

● Postavke finančnega načrta so vzete iz točke b) 6. člena Odloka o podrobnejši določitvi, kaj se šteje za investicijsko vzdrževanje itd. (Uradni list SRS, tš. 26/74 in 28/74). Hišni sveti lahko postavke razčlenijo, če je v posameznih točkah združenih preveč različnih stroškov.

4. Obrazec finančnega načrta sredstev za obratovanje stanovanjske hiše

● Kar velja za prvi finančni načrt, velja analogno tudi za tega. Za oba pa velja, da ga morajo sprejeti zbori stanovalcev v začetku leta, ob koncu pa preveriti njegovo izvršitev.

● Upamo, da bo to gradivo hišnim svetom koristno služilo pri izvajanju zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. S tem bo svoj temeljni namen tudi doseglo.

Na podlagi zbora o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. list SRS št. 37/74) sprejema skupnost stanovalcev (varianta: zbor stanovalcev) po javni razpravi, ki je trajala od do naslednji

DOGOVOR O SAMOUPRAVNIH ODNOSIH SKUPNOSTI STANOVALCEV

Splošne določbe

1.

Za reguliranje medsebojnih odnosov v skupnosti stanovalcev hiše za izvedbo volitev samoupravnih organov, za določanje njihovih pravic in dolžnosti se uporablja ta dogovor.

Stanovalci

2.

Za stanovalce po tem dogovoru se v smislu 5. člena zakona o stanovanjskih razmerjih štejejo:

- A. uporabniki stanovanja, ki so:
1. imetnik stanovanjske pravice
 - a) njegovi starši
 2. zakonec
 - a) njegovi starši
 3. otroci
 4. posvojenci
 5. osebe, ki jih je imetnik stanovanjske pravice po zakonu dolžan vzdrževati
 6. osebe, ki najmanj dve leti živijo z imetnikom stanovanjske pravice v ekonomski skupnosti
- B. osebe, ki stalno stanujejo z imetnikom stanovanjske pravice
- C. podstanovalci
1. člani podstanovalčevega družinskega gospodinjstva, ki z njim živijo
- D. najemniki poslovnih prostorov v hiši

Varianti

Za stanovalce se štejejo po tem dogovoru imetniki stanovanjske pravice in drugi uporabniki stanovanja po 1. odstavku 5. člena zakona o stanovanjskih razmerjih (Ur. list SRS št. 18/74).

3.

Za imetnike stanovanjske pravice po tem dogovoru se štejejo:

- a) najemniki družbenih stanovanj
- b) najemniki zasebnih stanovanj
- c) lastniki stanovanj pod pogojem, da v stanovanju dejansko stanujejo.

Pravice in dolžnosti stanovalcev

4.

Stanovallec ima pravico:

- a) da voli in je izvoljen v vse organe upravljanja v hiši, če je polnoleten
- b) da enakopravno uporablja skupne prostore in naprave v hiši ter funkcionalno zemljišče hiše glede na njihovo namembnost
- c) da soddloča o vseh zadevah, ki so skupnega pomena za hišo in skupnost stanovalcev
- d) da je seznanjen z vsemi sklepi in ukrepi organov upravljanja v hiši
- e) da prisostvuje zboru stanovalcev (zboru delegatov stanovanjskih enot), sejam hišnega sveta (in etažnih delegacij), zlasti tedaj, kadar se obravnava zadeva, ki se ga neposredno tiče
- f) da sporoča hišnemu svetu nepravilnosti, ki bi lahko škodile hiši, skupnosti stanovalcev ali delu te skupnosti ter da predlaga ukrepe za odpravo teh nepravilnosti
- g) da predlaga hišnemu svetu ukrepe, ki naj izboljšajo opremljenost hiše in funkcionalnost tehničnih naprav v njej
- h) da predlaga spremembe in dopolnitve tega dogovora in pravilnikov, ki so bili sprejeti na njegovi podlagi.

5.

Stanovallec je dolžan:

- a) da se ravna po hišnem redu, sklepih samoupravnih organov skupnosti stanovalcev in drugih določilih, ki urejajo medsebojna razmerja med skupnostjo stanovalcev in stanovanjsko skupnostjo
- b) da varuje red in čistočo v hiši in njeni okolici
- c) da varuje skupne prostore in naprave pred poškodbami in onesnaženjem
- d) da takoj prijavi hišnemu svetu okvare na napravah in instalacijah v stanovanju in skupnih prostorih, ki bi lahko ogrozile zdravje ali življenje stanovalcev ali njihovo imetje.

Pravice in dolžnosti imetnikov stanovanjske pravice

6.

Razen pravic iz 4. točke tega dogovora ima najemnik družbenega ali zasebnega stanovanja še naslednje pravice:

- a) da zahteva od stanovanjske skupnosti ali lastnika stanovanja popravilo, ki ne gre na račun imetnika stanovanjske pravice, da se stanovanje ohrani v stanju, v kakršnem ga je treba vzdrževati po predpisih o dogovorjenih normativih
- b) da sam izvrši popravilo na račun zavezanca iz prejšnjega odstavka, če se predhodno v nepravdnem postopku pri občinskem sodišču ugotovi potreba po popravilu
- c) da izvrši popravilo brez ugotavljanja potrebe v smislu prejšnjega odstavka, če je popravilo neodložljivo, da se zavaruje življenje ali zdravje, ali stanovanje in oprema pred večjo škodo
- d) da odbije stroške za popravilo iz prejšnjih dveh odstavkov od stanarine, če jih ne plača zavezanec iz prvega a) odstavka te točke.

7.

Razen dolžnosti iz 5. točke tega dogovora ima imetnik stanovanjske pravice še naslednje dolžnosti:

- a) da v treh dneh prijavi hišnemu svetu vsako povečanje ali zmanjšanje števila stanovalcev v svoji stanovanjski enoti. To velja tudi v primeru, če se pri njem za več kakor 15 dni nastani oseba, ki nima lastnosti stanovalca
- b) da v 30 dneh prijavi hišnemu svetu vsako spremembo v lastništvu stanovanja ali spremembo imetnika stanovanjske pravice
- c) da redno plačuje stanarino in druge davke, ki jih je določila stanovanjska skupnost oziroma drug pristojni organ ali o katerih so se stanovalci samoupravno dogovorili

- d) da redno plačuje stroške za investicijsko vzdrževanje hiše, stroške za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v hiši, stroške za revitalizacijo skupnih delovnih naprav v hiši in stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v hiši, kot tudi obratovalne hiše
- e) da redno plačuje stroške komunalnih storitev individualne potrošnje (voda, kanalizacija, elektrika, PTT, plin, odvoz smeti, toplotna energija)
- f) da omogoči hišnemu svetu ali od njega določeni osebi kontrolo delovanja toplovodnih, vodovodnih, plinovodnih in električnih instalacij v stanovanju
- g) da uporablja stanovanje na tak način, da drugih stanovalcev ne ovira v mirni uporabi stanovanja in skupnih prostorov
- h) da izvršuje eventualne spremembe v stanovanjskih prostorih (stene, okna, vrata, instalacije) le z dovoljenjem stanovanjske skupnosti ob hkratnem mnenju hišnega sveta
- i) da dopusti v svojem stanovanju izvršitev del, ki so potrebna, da se okvare v hiši popravijo ali izvršijo koristne izboljšave, pa jih na drug način ni mogoče izvršiti ali pa le z nesorazmernimi stroški
- j) da nosi stroške za popravilo stanovanja in drugih delov hiše, ki jih povzroči sam ali drugi stanovalci njegove stanovanjske enote
- k) da nosi del stroškov za popravila, ki jih solidarno nosijo vsi stanovalci.

Samoupravni organi skupnosti stanovalcev

8.

Samoupravni organi skupnosti stanovalcev so:

- a) zbor stanovalcev
- b) hišni svet
- c) izvršilni odbor hišnega sveta
- d) etažna delegacija

Varianta

Samoupravna organa skupnosti stanovalcev sta:

- a) zbor stanovalcev
- b) hišni svet.

9.

Zbor stanovalcev sestavljajo vsi polnoletni stanovalci.

Varianta

Zbor stanovalcev sestavljajo vsi delegati stanovanjskih enot in predsednik hišnega sveta.

Vsaka stanovanjska enota izvoli izmed svojih stanovalcev enega delegata za zbor stanovalcev.

10.

Zbor stanovalcev:

- a) voli in odpokliče hišni svet in posamezne njegove člane

Varianta

- a) voli in odpokliče predsednika hišnega sveta in njegovega namestnika

- b) voli delegate stanovalcev v zbor stanovalcev krajevske skupnosti

- c) sprejema pravila o izvrševanju hišnega reda

- d) določa letni program za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v hiši in letni predračun stroškov obratovanja hiše

- e) sprejema finančni načrt in zaključni račun dohodkov in izdatkov za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v hiši ter stroškov obratovanja hiše

- f) obravnava poročila o poslovanju hišnega sveta in stanovanjske skupnosti

- g) odloča o tem, da se odda tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v hiši in njeno obratovanje organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš

- h) sprejema na delo delavce za opravljanje del pri obratovanju hiše (hišnik, snažilke itd.) ter jim odda stanovanje, namenjeno za te osebe

- i) odobrava najemanje posojil za investicijsko in tekoče vzdrževanje hiše in nove investicije, ki jih ne financira stanovanjska skupnost

- j) sklepa o oddajanju skupnih prostorov v najem zunanjim najemnikom

j) odloča o drugih vprašanjih v zvezi s stanovanjsko hišo, ki mu jih predloži hišni svet, zbor stanovalcev krajevske skupnosti ali stanovanjske skupnosti.

11.

Hišni svet

a) izvaja sklepe zbora stanovalcev

b) skrbi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v hiši

c) skrbi, da stanovalci vzdržujejo in uporabljajo stanovanja v skladu s predpisi, normativi, hišnim redom in sklepi zbora stanovalcev

d) predlaga zboru stanovalcev letni program za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v hiši in letni predračun stroškov obratovanja hiše ter finančni načrt in zaključni račun tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v hiši ter stroškov obratovanja hiše

e) odloča v mejah letnega programa in predračuna o tekočem vzdrževanju skupnih delov in naprav v hiši ter o drugih vprašanjih ki so v zvezi s tekočim vzdrževanjem in obratovanjem hiše

f) predloži stanovanjski skupnosti najkasneje do konca koledarskega leta za prihodnje leto program potreb za investicijsko vzdrževanje hiše ter skupnih delov in naprav

g) sklepa pogodbe z organizacijo za vzdrževanje hiše o tekočem vzdrževanju skupnih delov in naprav v hiši ter za njeno obratovanje

h) sklepa pogodbe o zaposlitvi delavcev za opravljanje del pri obratovanju hiše

i) skrbi za smotno uporabo skupnih delov in naprav v hiši ter za način njihove uporabe (pralnica, sušilnica, centralna kurjava in podobno) in odloča o povračilu posebnih stroškov za tako uporabo

j) skrbi za urejanje zemljišča, ki je potrebno ali namenjeno za redno uporabo hiše

k) določa višino stroškov za obratovanje hiše, ki bremene imetnike stanovanjske pravice in najemnike poslovnih prostorov

l) odloča o porazdelitvi stroškov za vodo, odvoz smeti, dimnikarske storitve, ogrevanje in podobnih stroškov

m) opravlja finančno poslovanje v zvezi s tekočim vzdrževanjem skupnih delov in naprav v hiši ter obratovanjem hiše

n) sklepa najemne pogodbe z najemjemalci skupnih prostorov, ki se oddajajo v najem

o) posreduje v sporih med stanovalci, če obstaja možnost, da se na ta način spor izgladi

p) sodeluje s samoupravnimi organi drugih skupnosti stanovalcev v zadevah, ki so skupnega pomena za te skupnosti

q) opravlja posle in izvaja ukrepe za potrebe SLO, družbene samozaščite, civilne zaščite itd.

r) imenuje odbore komisije za izvajanje nalog v svoji pristojnosti, če se za to pokaže potreba

s) razpravlja o predlogih stanovalcev za spremembe in dopolnitve tega dogovora in pravilnikov, ki so bili sprejeti na njegovi podlagi

t) opravlja druge zadeve, ki mu jih nalagajo zakon in drugi predpisi ter splošni akti stanovanjske skupnosti glede tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v hiši ter obratovanja hiše.

12.

Izvršilni odbor

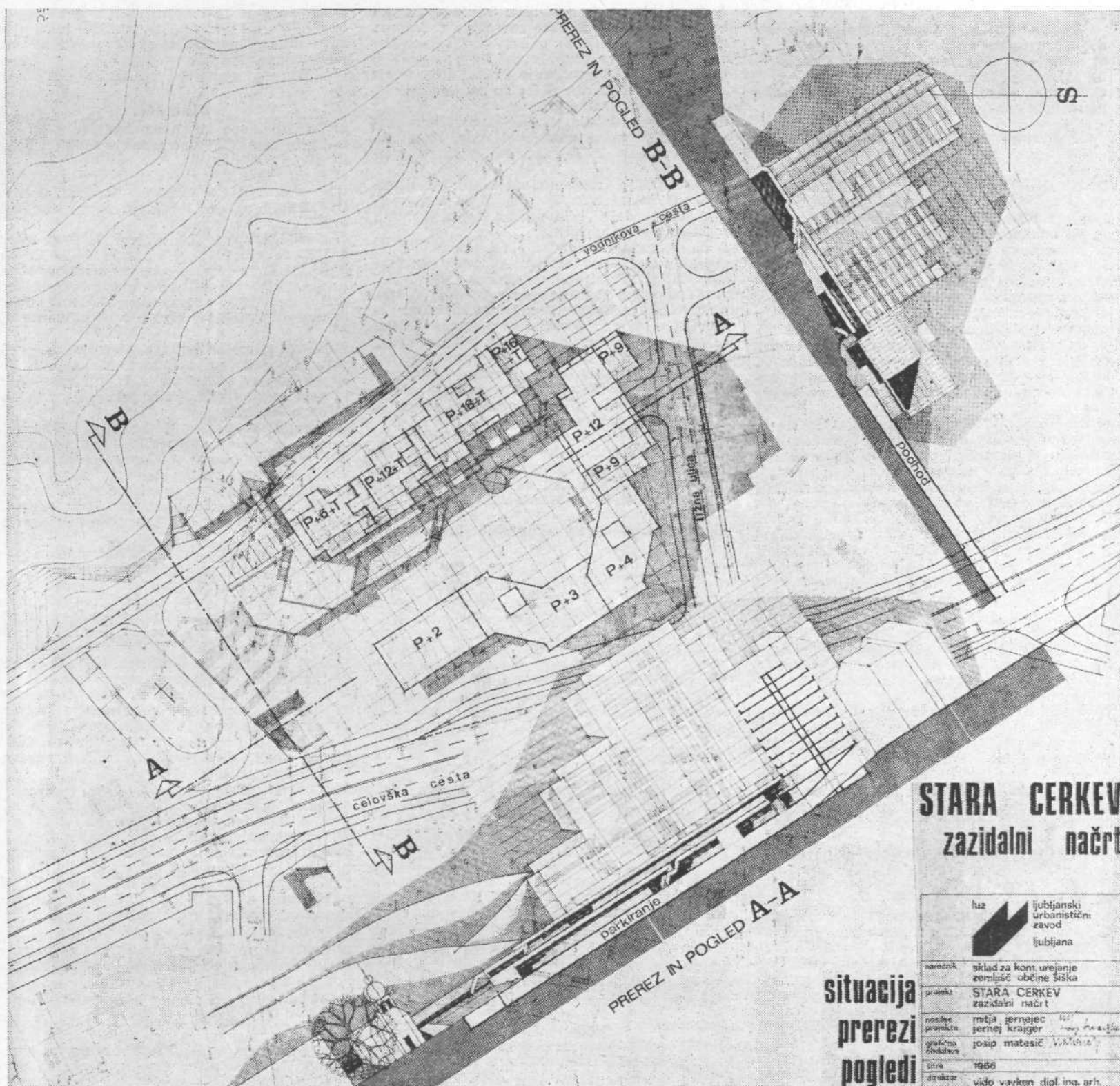
a) vodi tekoče posle hišnega sveta med dvema sejama

b) izvaja sklepe, ki jih je sprejel hišni svet

c) opravlja administrativna opravila za potrebe samoupravnih organov skupnosti stanovalcev

d) sestavlja predlog dnevnega reda za seje hišnega sveta in zbora stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot) in ga obenem z gradivom pošilja članom hišnega sveta oziroma delegatom stanovanjskih enot

e) poroča hišnemu svetu o svojem delu.



STARA CERKEV zazidalni načrt

hiz	ljublanski urbanistični zavod ljubljana
nameni	sklad za kont. urejanje zemljišč občine šiška
projekta	STARA CERKEV zazidalni načrt
naslov projekta	mtja. jermolec pernej kragler
projekto izdelal	jozip matesič
letu	1956
avtor	vido varken dipl. ing. arh.

situacija
prerezi
pogledi

13.

Etažna delegacija

- razpravlja o predlogu dnevnega reda za sejo hišnega sveta in zbor stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot) in o gradivu za te seje
- skrbi za izvajanje sklepov hišnega sveta v svojem nadstropju
- razpravlja o osnutku dogovora in njegovih sprememb in o drugih samoupravnih aktih, ki jih sprejema zbor stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot) ali hišni svet ter daje k njim svoje pripombe
- razpravlja o delu hišnega sveta in predlaga ukrepe za večjo učinkovitost njegovega dela
- opravlja druge zadeve, ki spadajo v njeno pristojnost ali katere ji poveri hišni svet
- voli in razrešuje delegata v hišni svet.

Volitve samoupravnih organov

14.

Volitve samoupravnih organov skupnosti stanovalcev se izvajajo po delegatskem načelu.

Vsako stanovanjsko enoto predstavlja delegat stanovanjske enote, ki ga izvolijo njeni stanovalci.

Delegati stanovanjskih enot v pritličju, v nadstropjih in na terasi sestavljajo etažne delegacije. Teh je : ena v pritličju, po ena v vsakem nadstropju in ena na terasi.

Vsaka etažna delegacija izvoli v hišni svet enega izmed svojih članov.

Hišni svet ima članov in predsednika, ki ga izvoli zbor stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot).

Hišni svet izvoli v izvršilni odbor tri člane hišnega sveta: tajnika, blagajnika in gospodarja. Predsednik hišnega sveta je hkrati predsednik izvršilnega odbora.

15.

Za člana etažne delegacije oziroma delegata stanovanjske enote je lahko izvoljena

samo oseba, ki ima lastnost stanovalca in ki je polnoletna.

V samoupravne organe skupnosti stanovalcev ne more biti izvoljena oseba, ki je v delovnem razmerju s stanovanjsko skupnostjo, organizacijo za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini ali hišnim svetom, če opravlja v hiši posle hišnika ali snazilke.

16.

Etažna delegacija lahko namesto izvoljenega delegata pošlje na sejo hišnega sveta tudi kakega drugega člana svoje delegacije, če je izvoljeni delegat zadržan ali če je na dnevnem redu zadeva, pri reševanju katere bi tak član glede na svojo strokovnost lahko koristneje sodeloval. V takem primereu ima ta član etažne delegacije vse pravice člana hišnega sveta.

17.

Delegat — član hišnega sveta sklicuje svojo etažno delegacijo po potrebi, vendar pa vedno pred sejo hišnega sveta ali zborom stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot), če dobi poleg vabila za sejo tudi pismeno

gradivo k posameznim točkam dnevnega reda.

18.

Delegat etažne delegacije zastopa na seji hišnega sveta stališča svoje delegacije, tudi če se z njimi osebno ne strinja.

19.

Mandat predsednika, članov hišnega sveta in izvršilnega odbora (funkcionarji) traja štiri leta.

Stanovalec je lahko izvoljen za funkcionarja največ dve mandatni dobi zapored.

Če funkcionar odstopi, če se odseli ali če je razrešen, izvoli zbor delegatov stanovanjskih enot, hišni svet oziroma etažna delegacija novega funkcionarja, katerega mandat traja samo do konca mandatne dobe, za katero je bil izvoljen prejšnji funkcionar.

20.

Da se zagotovi kontinuiteta delovanja hišnega sveta, se ne glede na prvi odstavek 19. točke zamenja po dveh letih prva polovica članov hišnega sveta, ki so delegati naslednjih etažnih delegacij: prtiličja, 2., 4., 6. itd. nadstropja. Če je kateri od delegatov naštetih etažnih delegacij ponovno izvoljen, se šteje, da je bil izvoljen za drugo mandatno dobo zapored in zanj velja drugi odstavek 19. točke.

Po preteku naslednjih dveh let se zamenja druga polovica članov hišnega sveta.

Določila prejšnjih dveh odstavkov ne veljajo za dosedanji hišni svet, ki je bil izvoljen pred uveljavitvijo tega dogovora.

21.

Predsednik hišnega sveta ne more biti hkrati delegat stanovanjske enote.

Določilo prejšnjega odstavka ne velja v primeru, če v njegovi stanovanjski enoti ni nobenega stanovalca, ki bi lahko opravljal dolžnost delegata stanovanjske enote.

22.

Predsednik hišnega sveta

a) sklicuje in vodi seje hišnega sveta in izvršilnega odbora, zbor stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot) pa vodi le do izvolitve delovnega predsedstva

b) zastopa skupnost stanovalcev in predstavlja hišni svet pred drugimi organi in organizacijami

c) podpisuje akte, ki jih izdaja oziroma odpošilja zbor stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot), hišni svet ali izvršilni odbor.

23.

Tajnik hišnega sveta

a) vodi zapisnike sej hišnega sveta in izvršilnega odbora ter jih pošilja zainteresiranim organom in organizacijam

b) vodi evidenco stanovalcev in skrbi, da je seznam stanovalcev vedno na tekočem

c) opravlja druge administrativne posle za potrebe samoupravnih organov skupnosti stanovalcev.

24.

Blagajnik hišnega sveta

a) sestavlja predlog finančnega načrta in zaključnega računa vseh sredstev, s katerimi skupnost stanovalcev razpolaga

b) sestavlja občasna poročila o trošenju in stanju finančnih sredstev, s katerimi hiša razpolaga

c) pobira od stanovalcev denar za kritje obratovalnih stroškov, za uporabo pralnice, porabo vode, toplotne in električne energije

d) opravlja druge blagajniške in vse računovodske posle za potrebe hišnega sveta.

25.

Gospodar hišnega sveta

a) periodično kontrolira delovanje toplovodnih, vodovodnih, plinovodnih in električnih instalacij in naprav v skupnih prostorih in vseh stanovanjih, sestavlja pregled ugotovljenih napak, obvešča o njih imetnike stanovanjske pravice in predsednika hišnega sveta, postavlja rok, v katerem je treba ne-

pravilnosti odpraviti, preverja, če so bile napake odstranjene in vodi o tem evidenco. Pri svojem delu se ravna po pravilniku, ki ga predpiše hišni svet

b) v okviru odobrenih sredstev dovoljuje nabavo orodja, čistilnih sredstev, žarnic in drugega potrošnega materiala za potrebe hiše

c) vodi inventarno knjigo osnovnih sredstev, drobnega inventarja in orodja ter ob koncu leta napravi inventuro teh sredstev

č) zbira ponudbe in predračune za izvajanje večjih vzdrževalnih del in za nove investicije, ki jih financira hišni svet, jih predlaga hišnemu svetu in odobrena dela oddaja izvajalcem

d) nadzira kvaliteto in kvantiteto naročenih del in nabavljenega materiala, jih prevzema in potrjuje na računih, da so bila dela v redu opravljena oziroma material nabavljen. Brez njegovega potrdila račun ne more biti plačan

e) ugotavlja vzroke prekomerne porabe vode in električne energije v skupnih prostorih in predlaga ukrepe za odpravo teh vzrokov

f) nadzira skupne prostore in naprave, da jih stanovalci uporabljajo skladno z njihovim namenom.

26.

Zbor stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot), hišni svet in izvršilni odbor delajo po poslovniki, ki jih predpiše hišni svet.

27.

Zbor stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot) lahko veljavno sklepa, če mu prisostvuje najmanj delegatov stanovanjskih enot.

Sklep zbora stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot) je sprejet, če je zanj glasovalo najmanj polovica navzočih delegatov.

Predsednik hišnega sveta na zboru stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot) nima pravice glasovanja, razen če opravlja hkrati funkcijo delegata svoje stanovanjske enote v smislu drugega odstavka 21. točke.

28.

Hišni svet lahko veljavno sklepa, če prisostvuje seji najmanj članov.

Sklep hišnega sveta je sprejet, če je zanj glasovalo najmanj članov hišnega sveta (absolutna večina).

29.

Če zbor stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot) ali seje hišnega sveta nista sklepčna ob napovedanem času pričetka, se v tednu dni* vrši nov zbor oziroma nova seja z istim dnevnim redom, ki pa sta sklepčna ob vsaki udeležbi. V tem primeru je sklep sprejet, če je zanj glasovala večina navzočih članov hišnega sveta oziroma stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot).

Varianata

* pol ure kasneje

30.

Predsednik hišnega sveta mora sklicati zbor stanovalcev (delegatov stanovanjskih enot), če to zahtevajo hišni svet, izvršilni odbor, večina etažnih delegacij zbor stanovalcev krajevne skupnosti, organi delavske kontrole stanovanjske skupnosti ali občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve.

Hišni svet se sestaja po potrebi, toda najmanj štirikrat letno.

Predsednik mora sklicati sejo hišnega sveta tudi, če to zahteva izvršilni odbor ali najmanj četrtina članov hišnega sveta

Referendum

31.

Hišni svet razpiše referendum:

a) kadar je v načrtu odstranitev naprav, ki so namenjene vsem stanovalcem

b) kadar gre za odtujitev ali spremembo namembnosti skupnih prostorov

c) kadar gre za nove investicije ali bistvene spremembe skupnih prostorov in naprav, kar finančno bremeni vse stanovalce

č) v drugih primerih, kadar hišni svet meni, da je referendum potreben.

32.

Zadeva, ki je predmet referenduma, mora biti s podrobno obrazložitvijo predložena stanovalcem v razpravo, ki mora trajati najmanj 15 dni.

33.

Referendum je uspel, če je za zadevo glasovalo najmanj devet desetih vseh delegatov stanovanjskih enot.

Eventualne finančne obveznosti, ki so združene z izglasovano zadevo, morajo prevzeti vsi stanovalci.

34.

Če referendum ni uspel, ne more biti zadeva predmet referenduma pred potekom enega leta po zavrnitvi.

35.

Referendum je praviloma javen. Tajno se izvede samo v primeru, če to zahtevata najmanj dve tretjini članov hišnega sveta.

36.

Tehnična navodila za izvedbo referenduma daje hišni svet.

Pravilniki

37.

Hišni svet ima naslednje pravilnike:

a) pravilnik o obračunavanju prispevkov za porabo vode, toplotne in električne energije v skupnih prostorih

b) pravilnik za uporabo pralnih strojev v skupni pralnici in obračunavanje prispevkov za porabljeno električno energijo

c) pravilnik o izvajanju kontrole toplovodnih, vodovodnih, plinovodnih in električnih instalacij in naprav v skupnih prostorih in stanovanjih

č) pravilnik o nagrajevanju funkcionarjev hišnega sveta

d) druge pravilnike, ki so po mnenju hišnega sveta potrebni.

38.

Pred sprejemom mora biti vsak pravilnik najmanj 15 dni v javni razpravi.

Pravilnik je sprejet, če sta zanj glasovali najmanj dve tretjini članov hišnega sveta.

Postopek za sprejem dogovora

39.

Osnutek dogovora pripravi hišni svet in ga obenem z obrazložitvijo predloži stanovalcem v javno razpravo. Osnutek dogovora mora biti v javni razpravi najmanj 15 dni.

40.

Po končani javni razpravi se sestane etažna delegacija in pismeno formulira svoje pripombe k osnutku. Tako formulirane pripombe izroči delegat etažne delegacije v petih dneh po končani javni razpravi hišnemu svetu.

41.

Takoj po preteku roka iz prejšnje točke se sestane hišni svet, preuči prejete pripombe in izdela dokončno besedilo dogovora, ki ga mora najkasneje petnajsti dan po končani javni razpravi iz 39. točke dostaviti vsem delegatom stanovanjskih enot. Hkrati določi datum in uro za podpis.

42.

V petih dneh po prejemu dokončnega besedila dogovora se sestane etažna delegacija in glasuje o predloženem besedilu. Delegat dobi mandat za podpis dogovora, če sta zanj glasovali najmanj dve tretjini delegatov njegove etažne delegacije.

43.

Ob uri, ki je določena za podpis, se sestanejo delegati k podpisu dogovora. Če vsi de-

legati izjavijo, da so dobili mandat za podpis, se prične podpisovanje.

44.

Če predsednik ali kateri od delegatov izjavi, da dogovora ne bo podpisal, objavi predsednik odstop celotnega hišnega sveta. Hišni svet razpiše nove volitve, jih vodi in opravlja svoje funkcije do izvolitve novega hišnega sveta.

Odklonitev podpisa, odstop hišnega sveta in razpis novih volitev se zapisniško ugotovi. Zapisnik se dostavi vsem etažnim delegacijam.

Novi hišni svet mora takoj začeti postopek za sprejem novega dogovora.

45.

Avtentično besedilo dogovora hrani tajnik hišnega sveta, obvezne razlage pa sprejema hišni svet na seji.

Prehodne in končne določbe

46.

Ta dogovor je treba uskladiti z vsakokratnimi zakonskimi predpisi v 60 dneh po njihovi uveljavitvi.

47.

Pismene predloge za spremembe in dopolnitev tega dogovora sprejema hišni svet vse leto, obravnava pa jih v juniju in decembru.

48.

Dokler ne bodo sprejeti pravilniki iz 37. točke, posluje hišni svet na dosedanj način.

49.

Ta dogovor je sprejet, ko ga podpišejo predsednik in vsi delegati etažnih delegacij, ki so člani hišnega sveta, uporabljati in veljati pa začne naslednji dan po njegovem podpisu.

50.

Spremembe in dopolnitve tega dogovora se izvajajo po postopku, ki je predviden za sprejem dogovora.

V Ljubljani, dne

Predsednik hišnega sveta

Delegati etažnih delegacij:

Na podlagi 26., 27., 29. in 30. točke dogovora o samoupravnih odnosih v skupnosti stanovalcev sprejema hišni svet naslednji

POSLOVNIK ZA DELO ZBORA STANOVALCEV

Splošne določbe

1.

S tem poslovnikom se ureja delo zbora stanovalcev stanovanjske hiše

2.

Določbe tega poslovnika veljajo za vse stanovalce, smiselno pa tudi za druge osebe, ki prisostvujejo zboru stanovalcev (v nadaljnjem besedilu: zbor).

3.

Za red in mir na zboru skrbi delovni predsednik. Stanovalca, ki dela nered, opomin, naj ne ovira dela zbora in če opomin ne zaleže, pa izključi z zasedanja.

Če ne more vzdržati reda in miru, prekine sejo za 5 minut. Če tudi po prekinutvi nemir ne poneha, razpusti zbor. O ponovnem sklicu zbora sklepa hišni svet.

Sklicevanje zbora stanovalcev

4.

Zbor sklicuje predsednik hišnega sveta po sklepu hišnega sveta oziroma na zahtevo enega od organov, ki so naštet v 30. točki dogovora o samoupravnih odnosih v skupnosti stanovalcev.

5.

Vabilo za zbor morajo dobiti vse stanovalske enote najmanj 5 dni pred sejo zbora. Če gre za izredno sejo zbora, je ta rok lahko krajši, vendar ne krajši od dveh dni.

Vabilo za sejo zbora mora vsebovati predlog dnevnega reda ter kraj, datum in uro pričetka. Predlog dnevnega reda sestavi hišni svet.

Če se sklicuje zbor na zahtevo enega od organov iz 30. točke dogovora, izdela predlog dnevnega reda ta organ.

Vabilu za sejo zbora je treba predložiti gradivo k tistim točkam dnevnega reda, brez katerega bi bila razprava na zboru nemogoča ali močno otežena.

6.

Zbora se lahko udeleže vse osebe, ki imajo lastnost stanovalca v smislu 2. točke dogovora.

PRAVICE IN DOLŽNOSTI STANOVALCEV NA ZBORU

7.

Stanovalec ima na zboru pravico

a) da voli in da je izvoljen v vse organe zbora

b) da sodeluje v razpravi o zadevah, ki so na dnevnem redu

c) da predlaga dopolnitve in spremembe vseh aktov, ki jih sprejema zbor

č) da daje pripombe k delu hišnega sveta in drugih samoupravnih organov v hiši.

8.

Stanovalec je na zboru dolžan

a) da se ravna po tem poslovniku

b) da se v razpravi ne oddaljuje od predmeta, ki je na dnevnem redu

c) da je pri ocenjevanju dela samoupravnih organov v hiši, stanovanjske skupnosti, organizacije za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini in drugih organov stvaren in da svojo kritiko podpre z verodostojnimi argumenti

č) da ne ovira delo zbora.

ZASEDANJE ZBORA STANOVALCEV

9.

Zbor odpre predsednik hišnega sveta in ugotovi sklepčnost v smislu 27. točke dogovora. Predsednik vodi zbor do izvolitve organov zbora (delovni predsednik, zapisnikar, overovitelj zapisnika).

Če zbor ob napovedani uri pričetka ni sklepčen, se pol ure kasneje vrši nov zbor v smislu 29. točke dogovora.

10.

Po izvolitvi organov zbora prevzame vodstvo zbora delovni predsednik, ki objavi predlog dnevnega reda in ga da v razpravo.

Vsako spremembo in dopolnitev predlaganega dnevnega reda potrdi zbor z glasovanjem. Tako oblikovani dnevni red da delovni predsednik na glasovanje.

11.

Če se med zasedanjem pokaže, da je treba spremeniti vrstni red točk, ki so na dnevnem redu, potrdi to zbor z glasovanjem.

Če se med razpravo pokaže potreba po pripravi dodatnega pismenega gradiva, lahko zbor določi, da se celotna zadeva preloži na naslednji zbor.

12.

Po poročilu k posamezni točki dnevnega reda odpre delovni predsednik razpravo. Razprave se lahko udeleži vsak prisotni stanovalec, ki se prijavi delovnemu predsedniku. Delovni predsednik daje besedo razpravljalcem po vrstnem redu prijav. Stanovalec, ki hoče govoriti o kršitvi poslovnika, se prijavi z besedo »poslovnik« in dobi besedo takoj.

13.

Stanovalec, ki dobi besedo, se ne sme oddaljevati od predmeta razprave. Če se opominu delovnega predsednika ne odzove, mu le-ta lahko odvzame besedo.

14.

Po končani razpravi da delovni predsednik predlog na glasovanje. Če je o isti zadevi več predlogov, o katerih je treba glasovati, odloči vrstni red glasovanja delovni predsednik. O vsakem predlogu se glasuje posebej.

15.

Ko so izčrpane vse točke dnevnega reda, delovni predsednik zaključuje zasedanje.

PRAVICE IN DOLŽNOSTI DELOVNEGA PREDSEDNIKA

16.

Delovni predsednik:

a) predlaga dnevni red zasedanja in skrbi, da poteka delo zbora po sprejetem dnevnem redu

b) skrbi za nemoteno delo zbora in se pri tem ravna po določilu 3. točke tega poslovnika

c) daje in odvzema besedo razpravljalcem

č) razglasa izide glasovanja in objavlja sklepe, ki jih je zbor sprejel

d) skrbi za to, da se sprejeti sklepi v verodostojni obliki vnesajo v zapisnik

e) podpisuje zapisnik, ki je bil sestavljen na zboru in skrbi, da ga podpiše tudi zapisnikar in oba overovatelja.

GLASOVANJE

17.

Glasovanja se lahko udeleže samo delegati stanovanjskih enot s tem, da ima vsaka stanovanjska enota samo en glas.

18.

Glasovanje je praviloma javno. Delegati stanovanjskih enot glasujejo z dviganjem rok. Glasovalci lahko glasujejo »za«, »proti« ali pa se glasovanja vzdržijo. Ob takem glasovanju se v zapisnik vpiše poleg glasov »za« in »proti« tudi število vzdržanih glasov.

Ob važnejših zadevah se lahko glasuje tudi poimensko. Delovni predsednik kliče delegate, njihova imena in način glasovanja pa se vpiše v zapisnik.

Tajno glasovanje se izvede samo v primeru, če zbor tako sklene. Štetje glasov opravijo zapisnikar in overovatelj zapisnika. Oddane glasovnice se prilože zapisniku.

19.

Predlog je izglasovan, če je zanj glasovala absolutna večina navzočih delegatskih enot. To velja tudi v primeru, če sta na glasovanju dva ali več variantnih predlogov. Če nobeden od variantnih predlogov ni dobil absolutne večine glasov, je zadeva zavržena in na tem zasedanju ne more priti več na dnevni red. To določilo pa ne velja v primeru, če se je glasovanja vzdržalo več kot polovica delegatov stanovanjskih enot.

Volitve hišnega sveta

20.

Volitve hišnega sveta izvede v ta namen izvoljena tričlanska volilna komisija. Volitve so javne.

21.

Število članov hišnega sveta je določeno v točki dogovora.

22.

Vsak stanovalec lahko predlaga enega ali več kandidatov za člane hišnega sveta.

Celotno kandidatno listo lahko predlaga katera od družbeno političnih organizacij v hiši (aktiv ZK, sekcija SMS itd.).

23.

Posamično predlagane kandidate evidentira volilna komisija. Predlogov mora biti najmanj toliko, kolikor članov naj ima hišni svet.

Kandidatna lista, ki jo predlaga družbeno-politična organizacija, mora imeti samo toliko kandidatov, kolikor članov naj ima hišni svet.

24.

Ko je posamično predlaganje kandidatov končano, sestavi komisija seznam kandidatov po vrstnem redu, kakor so bili predlagani. Na kandidatno listo ne more priti stanovalec, ki h kandidaturi ni dal svojega pristanka.

25.

Če je bila predložena celotna kandidatna lista v smislu 2. odstavka 22. točke tega poslovnika, se glasuje o celotni listi.

Če so kandidati posamično predlagani, se glasuje o vsakem kandidatu posebej.

26.

Kandidatna lista, ki jo je predložila družbeno-politična organizacija, je izglasovana, če je zanjo glasovala absolutna večina navzočih delegatov stanovanjskih enot.

Posamično predlagan kandidat je izvoljen, če je zanj glasovala absolutna večina navzočih delegatov stanovanjskih enot.

27.

Če kandidatna lista ni izglasovana, se preide k posamičnemu predlaganju kandidatov v smislu 1. odstavka 22., 23. in 24. točke tega poslovnika.

Zapisnik

28.

O poteku zbora se vodi zapisnik. Zapisnik vsebuje zlasti:

1. zaporedno številko, datum in kraj zasedanja ter čas njegovega pričetka in zaključka.
2. podatke o številu navzočih stanovalcev, zlasti pa o številu prisotnih in odsotnih delegatov stanovanjskih enot
3. predlog dnevnega reda
4. poročilo o izvršitvi sklepov prejšnjega zasedanja
5. izveček razprave po posameznih točkah dnevnega reda
6. točno besedilo sprejetih sklepov
7. ločena mišljenja delegatov stanovanjskih enot k besedilu sklepov, če to izrecno zahtevajo
8. izid glasovanja o posameznih sklepih
9. druge podatke, ki so pomembni za zasedanje zbora stanovalcev.

29.

Zapisnik podpišejo zapisnikar, delovni predsednik in pa oba overovatelja.

Prehodne in končne določbe

30.

Osnutek poslovnika pripravi hišni svet in ga predloži stanovalcem v javno razpravo, ki mora trajati najmanj 15 dni.

Po končani javni razpravi obravnava hišni svet vse prejete pripombe in izda predlog poslovnika, ki ga predloži zboru.

Na zboru se izdela dokončno besedilo poslovnika.

31.

Poslovnik je sprejet, če je zanj glasovala absolutna večina navzočih delegatov stanovanjskih enot.

32.

Določila prejšnjih dveh točk se smiselno uporablja tudi za spremembe in dopolnitve poslovnika.

33.

Ta poslovnik stopi v veljavo, ko ga sprejme zbor stanovalcev.

Sprejeto na zboru stanovalcev dne

Predsednik hišnega sveta:

Delovni predsednik:

HIŠNI SVET

FINANČNI NAČRT* STROŠKOV TEKOČEGA VZDRŽEVANJA za leto

	Planirano	Doseženo
DOHODKI		
1. Čiščenje snega s strehe, strešnih vencev in		
2. Sredstva, natečena v tekočem letu		
a) od stanoarin		
b) drugi dohodki		
DOHODKI SKUPAJ		
IZDATKI		
1. Čiščenje snega s strehe, strešnih vencev in napuščev		
2. Popravilo dimniških kap in zamenjava dimniških vrat in izžiganje dimnikov		
3. Delna zamenjava in popravilo strešne kritine		
4. Slikanje in pleskanje skupnih prostorov in stopniščnih vrat		
5. Popravila svetlobnih jaškov in zaščitnih mrež		
6. Popravila kleparskih izdelkov		
7. Čiščenje žlebov in peskolovcev		
8. Popravila izolacije ravnih streh, balkonov in teras		
9. Popravila strelovodov in meritve prevodnosti		
10. Popravila ometov na fasadah in v skupnih prostorih		
11. Popravila na vratih, oknih in roletah v skupnih prostorih in na pročeljih zgradb		
12. Popravila podov, pragov, tlakov in prelaganje parketa		
13. Pleskanje kompletnih vhodnih hišnih in stanovanjskih vrat s stopnišnega vretena ali hodnika		
14. Popravila vhodnih vrat in oken v stopnišču in vetrolovih		
15. Popravila skupnih prostorov v primeru poškodb vodovodnih cevi in podobno		
16. Popravila stikov, tesnil in ventilov na glavnih vhodnih ceveh, pri glavnih plinovodih in kanalizaciji		
17. Popravila električnih instalcijskih vodov		
18. Zamenjava manjših dotrajenih delov na instalacijah		
19. Popravilo plinskih, električnih in centralnih bojlerjev		
20. Popravila in pleskanje instalacij centralne kurjave, plina in radiatorjev v zgradbi in stanovanjih, ki se nahajajo izven zidu		
21. Stroški rednih servisov za osebna in tovarna dvigala, toplovodnih postaj, registrov, hidroforjev in skupinskih TV anten		
22. Nabava požarno-varnostnih naprav in opreme za civilno zaščito		
23. Nadomestitev in vzdrževanje opreme za civilno zaščito in reševalne garniture		
24. Redno vzdrževanje in obnova požarno-varnostnih naprav		
25. Nabava drogov za zastave in zastav		
26. Stroški deratizacije		
27. Vzdrževanje zvoncev s skupnimi napravami domofonov in električnih ključavnic		
28. Vzdrževanje in pregled skupinskih anten in TV naprav		
IZDATKI SKUPAJ		
DOHODKI SKUPAJ		
RAZLIKA (+, -)		

* Glej 5. točko člena zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Ur. list SRS št. 37/74) in Odlok o podrobnejši določitvi, kaj se šteje za investicijsko vzdrževanje revitalizacijo, tekoče vzdrževanje, upravljanje in obratovanje stanovanjskih hiš na območju ljubljanskih občin (Ur. list SRS št. 26/74 in št. 28/74).

FINANČNI NAČRT SREDSTEV ZA KRITJE OBRATOVALNIH STROŠKOV

DOHODKI	Planirano	Doseženo
1. Neporabljena sredstva iz preteklega leta		
2. Prispevki za kritje obratovalnih stroškov v tekočem letu		
3. Drugi dohodki		
Dohodki skupaj		
IZDATKI		
1. Poraba vode, elektrike in plina za skupne prostore		
2. Čiščenje skupnih prostorov in funkcionalnega dela zemljišča s potrebnim materialom in orodjem		
3. Čiščenje snega in ledu po veljavnem odloku o zimski službi s pripadajočim orodjem in potrošnim materialom		
4. Zamenjava žarnic v skupnih prostorih in hišnih varovalk		
5. Popravila ključavnic in zamenjava razbitih stekel na osebnih in tovarnih dvigalih		
6. Nadomestitev in vzdrževanje drogov za zastave oglasnih desk, okvirov za hišni red, poštnih nabiralnikov, seznam stanovalcev ter nabava in vzdrževanje opreme skupnih prostorov hišnih svetov		
7. Čiščenje in odmašitev vertikalne in horizontalne kanalizacije in kanalskih priključkov na zgradbo		
8. Vzdrževanje, čiščenje, in odmašitev jaškov za smeti in košev za smeti		
9. Vzdrževanje dostopnih poti, parkirnih prostorov, zelenih površin živih mej, ograj, peskovnikov, gugalnic ter naprav, ki spadajo k hiši		
10. Stroški organizacije za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami, če opravlja na podlagi odločbe pristojnega občinskega upravnega organa občinske skupščine zadeve, ki bi jih moral opravljati hišni svet		
11. Stroški sanitarnih pregledov in dezinfekcije		
12. Bruto osebni dohodki zaposlenega osebja od tega:		
— hišnik		
— snazilka		
— upravitelj		
— kurjač		
13. Drugi izdatki, ki se plačujejo iz sredstev za obratovalne stroške		
Izdatki skupaj		
Dohodki skupaj		
Razlika (+ -)		



IZ KRAJEVNIH SKUPNOSTI

KS Milan Majcen

Tesnejše vezi

Odbor za prosveto in kulturo pri svetu KS Milan Majcen je sklical minuli mesec koordinacijski sestanek v Domu Otona Župančiča. Namen sestanka je bil, da se bi v odprtem in odkritem pogovoru pomenili z gojenci doma o sodelovanju z omenjenim odborom krajevne skupnosti.

Posvetov in raznih dogovorov ter posvetovanj smo navajeni, ob omenjenem posvetu pa si lahko zaželimo še veliko več takšnih in podobnih. Kratek, konstruktiven, jasen...

Predstavniki krajevne skupnosti so gojencem zavoda predstavili delo raznih odborov krajevne skupnosti in nakazali možnosti, kako naj se v delo teh odborov vključijo še gojenci. Njihovo aktivno vključevanje pa je pomembno še zlasti zato, ker je večina med njimi iz drugih republik in večina je šele pred kratkim prišla v Slovenijo. Kako je ta prehod iz enega govornega področja na drugo iz ene sredine v drugo včasih boleč in tvegan, vsi prav dobro vemo in ni napak, če spet poudarimo pomembnost iniciative, ki jo je dala krajevna skupnost Milan Majcen.

Le kot aktivni dejavniki v delu krajevne skupnosti bodo lahko ti mladi ljudje hitro postali tudi del sredine, v kateri bodo živeli nekaj let, dokler bo njihovo šolanje pač trajalo ali še več, če se bodo odločili ostati v naši sredini.

Gojenci zavoda so v nadaljevanju spregovorili par besed o sebi, o svojih željah in nagljenjih in povprašali, kaj vse bi se dalo narediti. Zanimale so jih predvsem razne športne in kulturne aktivnosti in pa možnosti izobraževanja. Tu jih je zanimalo predvsem tako izobraževanje, ki bi jim jasno in jedrnat predstavilo vse potrebno, če želijo spremljati naš družbenopolitični in delovni vsakdan.

Ob zaključku pa so se porodili že prvi predlogi, narejeni so tudi konkretni dogovori, skratka delo se je resnično začelo.

»Kaj bi govorili, kaj obljubljali, kaj delali ne vemo kakšne načrte. Začnimo naše skupno delo tam, ker ga v tem trenutku lahko, da ne bi zamudili nobene priložnosti. Čas pa bo odkrival nove možnosti in nova pota. Ko bo treba, pa se bomo spet skupaj usedli in pomenili.«

Tako so ob zaključku govorili med seboj in edino tako je prav. Stali smo ob strani in opazovali ter si močno želeli, da bi njihovemu primeru sledili tudi drugi.

Tonj Perić

NOVA ČLANA



Na sestanku Osnovne organizacije ZKS terena »Litostroj« so sprejeli v članstvo dva nova člana. O pomenu marksistične literature in tiskane partijske besede ob »Tednu Komunistične« pa je spregovoril Viljem Perdan.