

PREDLOG PREDLAGATELJA

Izvršni svet skupščine občine Ljubljana Vič-Rudnik je na svoji 35. seji dne 7/1-1987 obravnaval osnutek družbenega dogovora o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji in sklenil, da ga posreduje skupščini občine v obravnavo.

Ob obravnavanju osnutka je izvršni svet sprejel naslednja

PRIPOMBE, STALIŠČA IN PREDLOGE

1. Izvršni svet podpira pripombe odbora za plan in družbeno ekonomske odnose Samoupravne stanovanjske skupnosti mesta Ljubljana.

2. Družbeni dogovor je treba konkretizirati, predvsem glede prevzema posameznih obveznosti oziroma določitve pravil obnašanja posameznih subjektov, na kateri se družbeni dogovor nanaša, ker bo le tako omogočeno njegovo izvajanje.

3. V družbenem dogovoru je potrebno predvideti rešitev stanovanjskega problema delavcev zaposlenih v OZD s področja negospodarstva (združevanje sredstev ali oblikovanje posebnih kriterijev).

IZVRŠNI SVET

OSNUTEK

Na podlagi 6. člena zakona o stanovanjskem gospodarstvu (Ur. list SRS, št. 3/81, 34/83, 24/85 in 1/86)

sklenejo

Republiška konferenca SZDL Slovenije, Republiški svet Zveze sindikatov Slovenije, Republiška konferenca Zveze socialistične mladine Slovenije, Izvršni svet Skupščine SR Slovenije, Gospodarska zbornica Slovenije, medobčinske zbornice, Splošno združenje komunalnega in stanovanjskega gospodarstva Slovenije, Splošno združenje gradbeništva in IGM Slovenije, Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije, Zveza komunalnih skupnosti Slovenije, Skupnost socialnega varstva Slovenije, Skupnost pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SR Sloveniji, Skupnost socialnega skrbstva Slovenije, Skupščine občin v SR Sloveniji, Skupščina mesta Ljubljane, SKUPŠČINA MESTA MARIBOR, Skupščina obalne skupnosti KOPER, samoupravne stanovanjske skupnosti, samoupravne komunalne skupnosti, skupnosti socialnega varstva, skupnosti socialnega skrbstva, Temeljne banke v SR Sloveniji

DRUŽBENI DOGOVOR

o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Z družbenim dogovorom o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji (v nadaljnjem besedilu: družbeni dogovor) se udeleženci zavezujejo uveljaviti načela zakona o stanovanjskem gospodarstvu, pri čemer bodo v okviru svojih pristojnosti delovali tako, da se bodo ta

načela dosledno uveljavljala v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela in drugih samoupravnih organizacij in skupnosti zlasti pri:

- oblikovanju in zagotavljanju sredstev;
- vzajemnosti pri reševanju stanovanjskih vprašanj;
- solidarnosti pri reševanju stanovanjskih vprašanj;
- VZAJEMNEM GOSPODARJENJU S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI V DRUŽBENI LASTNINI;
- porabi sredstev, namenjenih za stanovanjsko gradnjo;
- lastni udeležbi pri pridobitvi družbenega stanovanja;
- osnovah in merilih za dodeljevanje družbenih stanovanj in stanovanjskih posojil iz stanovanjskih sredstev;
- osnovah in merilih za dodeljevanje solidarnostnih stanovanj ter za delno nadomeščanje stanarin;
- nadomeščanju in prenovi družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš;
- SKUPNIH IZHODIŠČIH ZA OBLIKOVANJE CEN STANOVANJ;
- IZHODIŠČIH ZA PRODAJO STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ V DRUŽBENI LASTNINI;

- zamenjavi stanovanj;
- uveljavljanju nalog splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite na področju stanovanjskega gospodarstva;
- ORGANIZIRANJU TEMELJNIH BANK IN POSLOVNIH ENOT, SPECIALIZIRANIH ZA OPRAVLJANJE BANČNIH POSLOV NA STANOVANJSKO KOMUNALNEGA PODROČJA;
- financiranju izgradnje stanovanjskih naselij in investitorstvu stanovanjske gradnje.

Udeleženci se zavezujejo uveljaviti načela, opredeljena s tem družbenim dogovorom, tudi pri nadaljnjem zagotavljanju in usklajevanju samoupravnega urejanja družbenoekonomskih odnosov na področju komunalnega in stavbno-zemljiškega gospodarstva, za uresničevanje skupnih nalog, potreb in interesov na področju družbeno usmerjene stanovanjske gradnje.

II. OBLIKOVANJE IN ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV

2. člen

Udeleženci se zavezujejo, da se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih oblikovali za stanovanjsko gradnjo sredstva iz čistega dohodka IN DOHODKA v taki višini, da bo zadovoljen s plani predviden obseg reševanja stanovanjskih potreb njihovih delavcev in upokojencev ter S SAMOUPRAVNIM SPORAZUMOM O TEMELJNIH PLANA STANOVANJSKE SKUPNOSTI opredeljena gradnja stanovanj.

Udeleženci se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela, v delovnih organizacijah, v sestavljenih organizacijah združenega dela in v delovnih skupnostih zagotavljali po načelih vzajemnosti tudi reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev tistih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnostih, ki začasno ne morejo oblikovati za stanovanjsko gradnjo dovolj sredstev iz čistega dohodka.

3. člen

UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI, DA BODO DELAVCI V TEMELJNIH ORGANIZACIJAH ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIH SKUPNOSTIH V SVOJIH SAMOUPRAVNIH SPLOŠNIH AKTIV DOLOČILI NAČIN IN OBSEG ZDRUŽEVANJA SREDSTEV ZA STANOVANJSKO GRADNJO V SKLADU S TEMELJNI PLANA SAMOUPRAVNIH STANOVANJSKIH SKUPNOSTI.

UDELEŽENCI SE BODO ZAVZEMALI, DA BODO DELAVCI V TEMELJNIH ORGANIZACIJAH ZDRUŽENEGA DELA, DELOVNIH ORGANIZACIJAH, SESTAVLJENIH ORGANIZACIJAH ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIH SKUPNOSTIH TEKOČE ZDRUŽEVALI V STANOVANJSKI SKUPNOSTI VSA SREDSTVA, NAMENJENA ZA STANOVANJSKO GRADNJO, TUDI SREDSTVA STANOVANJSKEGA DELA SKLADA SKUPNE PORABE, ZDRUŽEVANJE STANOVANJSKEGA DELA SKLADA SKUPNE PORABE TER UPORABO TEH SREDSTEV SE UREJA S SAMOUPRAVNIM SPORAZUMOM, SKLENJENIM MED TEMELJNO ORGANIZACIJO ZDRUŽENEGA DELA OZIROMA DELOVNO SKUPNOSTJO, BANKO IN STANOVANJSKO SKUPNOSTJO, pri tem pa naj bi se sredstva vzajemnosti združevala v stanovanjski skupnosti za dobo največ do 20 let.

4. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih določili v svojih samoupravnih splošnih aktih obveznost namenskega varčevanja delavcev za pridobitev posojil za REŠEVANJE STANOVANJSKIH VPRAŠANJ.

5. člen

UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI, V PRIPRAVI PLANSKIH AKTOV ZA SREDNJEROČNO PLANSKO OBDOBJE, DA BODO STANOVANJSKE SKUPNOSTI IZPELJALE VSE POSTOPKE ZA SAMOUPRAVNO SPORAZUMEVANJE O ZDRUŽEVANJU SREDSTEV ZA DELAVCE, KI SE DNEVNO VOZIJO NA DELO IZ DRUGIH OBČIN.

6. člen

UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI, DA BODO K SAMOUPRAVNEMU SPORAZUMU O TEMELJIH PLANA STANOVANJSKE SKUPNOSTI V OBČINI PRISTOPILI LAHKO TUDI DELAVCI, ZAPOSLENI V OBRATIH OZIROMA DELOVNIH ENOTAH V OBČINI, KI NIMAJO STATUSA TEMELJNE ORGANIZACIJE ZDRUŽENEGA DELA, DA BI LAHKO ENAKOPRAVNO Z DRUGIMI DELAVCI V OBČINI OBLIKOVALI IN ZAGOTAVLJALI SREDSTVA ZA REŠEVANJE SVOJIH STANOVANJSKIH POTREB TER ZA VZAJEMNOST IN SOLIDARNOST PRI REŠEVANJU STANOVANJSKIH VPRAŠANJ ZAPOSLENIH V OBRATIH OZIROMA DELOVNIH ENOTAH.

MOŽNOST PRISTOPANJA DELAVCEV K SAMOUPRAVNEMU SPORAZUMU O TEMELJIH PLANA STANOVANJSKE SKUPNOSTI V OBČINI NAJ SE TUDI OPREDELI V SAMOUPRAVNIH SPLOŠNIH AKTIH ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA.

7. člen

UDELEŽENCI SE BODO ZAVZEMALI, DA BODO DELOVNI LJUDJE, KI SAMOSTOJNO OPRAVLJAJO DEJAVNOST Z OSEBNIM DELOM S SREDSTVI V LASTI OBČANOV, NEPOVRATNO ZDRUŽEVALI SREDSTVA VZAJEMNOSTI SKLADNO S KOLEKTIVNO POGODBO.

III. VZAJEMNOST IN SOLIDARNOST PRI REŠEVANJU STANOVANJSKIH VPRAŠANJ

8. člen

Stanovanjske skupnosti bodo OBSEG IN POGOJE za pridobivanje posojil iz združenih sredstev vzajemnosti, do katerih so upravičene temeljne organizacije združenega dela, delovne skupnosti, delavci ter upokojevalci DOLOČILE S SVOJIMI PLANSKIMI AKTI PODROBNEJŠE POGOJE IN MERILA PA DOLOČILE s svojimi samoupravnimi splošnimi akti, PRI ČEMER BODO PREDNOSTNO KREDITIRALE GRADNJO DRUŽBENO NAJEMNIH STANOVANJ.

Stanovanjske skupnosti bodo pri kreditiranju stanovanjske gradnje iz sredstev vzajemnosti V ZASEBNEM SEKTORJU LASTNIŠTVA uveljavile ugodnejše pogoje za kreditiranje etažne in zadružne etažne stanovanjske gradnje V STRNJENI POZIDAVI v odnosu na gradnjo stanovanjskih hiš v zasebni lasti, razen na območjih, kjer je planirana predvsem gradnja stanovanjskih hiš v zasebni lasti.

Stanovanjske skupnosti bodo pri kreditiranju stanovanjske gradnje uveljavile tudi načelo, da so do posojil iz združenih sredstev vzajemnosti upravičene ZLASTI temeljne organizacije združenega dela in delovne skupnosti, ki začasno ne morejo zagotoviti dovolj čistega dohodka, da bi v skladu skupne porabe oblikovale sredstva za reševanje stanovanjskih potreb, opredeljenih s planom in usklajenih s planom stanovanjske skupnosti.

9. člen

Stanovanjske skupnosti bodo pogoje in merila za pridobivanje posojil iz združenih sredstev vzajemnosti, do katerih so upravičeni delovni ljudje, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov in pri njih zaposleni delavci ter delovni ljudje, ki samostojno kot poklic opravljajo umetniško ali drugo dejavnost, določile s pravilniki.

10. člen

UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI, DA BODO DELAVCI V TEMELJNIH ORGANIZACIJAH ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIH SKUPNOSTIH RAZREŠEVALI STANOVANJSKA VPRAŠANJA DELAVCEV, KI SO PRI NJIH ZDRUŽEVALI DELO PRED UPOKOJITVIJO, SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI PA BODO STANOVANJSKA VPRAŠANJA UPOKOJENCEV IN INVALIDOV REŠEVALE S POMOČJO SREDSTEV SOLIDARNOSTI IN VZAJEMNOSTI V STANOVANJSKEM GOSPODARSTVU.

IV. VZAJEMNO GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI V DRUŽBENI LASTNINI

11. člen

UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI, DA BODO STANOVALCI V SKUPNOSTIH STANOVALCEV NA RAVNI STANOVANJSKE SKUPNOSTI SKRBELI ZA VZAJEMNO GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI V DRUŽBENI LASTNINI, SKLADNO S KRITERIJI IN MERILI SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA O TEMELJIH PLANA STANOVANJSKE SKUPNOSTI.

V TA NAMEN SE BODO UDELEŽENCI DRUŽBENEGA DOGOVORA ZAVZEMALI ZA POSTOPNO OBLIKOVANJE STANARIN, KI ZAGOTAVLJAJO ENOSTAVNO REPRODUKCIJO STANOVANJSKEGA SKLADA.

V. NAMENI PORABE SREDSTEV, NAMENJENIH ZA STANOVANJSKO GRADITEV

12. člen

DELAVCI V TEMELJNIH ORGANIZACIJAH ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIH SKUPNOSTIH NAMENJAJO ZA VSE FAZE DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE SREDSTVA IZ ČISTEGA DOHODKA ZA:

- PRIDOBIVANJE IN UREJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ V NOVIH IN OBSTOJEČIH STANOVANJSKIH SOSESKAH V DELU, KI GRE V CENO M_2 ;
- ZA VSE OBLIKE STANOVANJSKE GRADNJE, SKLADNO Z ZAKONOM O STANOVANJSKEM GOSPODARSTVU TER SPREJETIMI PLANSKIMI AKTI.

Temeljne banke bodo določile v svojih planskih aktih in v samoupravnih sporazumih o združevanju sredstev za določen namen ter v skladu s samoupravnimi sporazumi o temeljih planov stanovanjskih skupnosti IN DRUGIH SAMOUPRAVNIH INTERESNIH SKUPNOSTI namen in obseg sredstev za kreditiranje VSEH FAZ DRUŽBENO USMERJENE stanovanjske gradnje IN PRIPADAJOČE KOMUNALNE GRADITVE.

VI. LASTNA UDELEŽBA PRI PRIDOBITVI DRUŽBENEGA STANOVANJA

13. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da se v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti ter stanovanjskih skupnosti pri uveljavljanju obvezne lastne udeležbe za rešitev stanovanjskega vprašanja upošteva zlasti naslednje osnove in merila:

- REVALORIZIRANO vrednost stanovanja;
- socialno ekonomski položaj delavca in njegove družine;
- zdravstveno stanje delavca in njegove družine.

14. člen

Udeleženci se zavzemajo, da bodo uveljavili višino lastne udeležbe glede na poprečni mesečni dohodek na družinskega člana gospodinjstva v letu pred vselitvijo v družbeno stanovanje.

ZA IZRAČUN DOHODKOV IN PREJEMKOV SE ŠTEJEJO VSI DOKAZLJIVI DOHODKI IN PREJEMKI SKLADNO S 7. ČLENOM SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA O URESNIČEVANJU SOCIALNO VARSTVENIH PRAVIC.

V posebnih primerih, zlasti ko se ocenjuje, da družina živi v težjih razmerah, se pred določitvijo višine lastne udeležbe pridobi mnenje Centra za socialno delo; na njegov predlog pa je možna tudi popolna oprostitve lastne udelebe v izredno težkih socialnih primerih (npr.: upravičenost do stalne družinske denarne

pomoči, dolgotrajna težja bolezen in drugi izjemno povečani izdatki družine, vezani na zadovoljevanje osnovnih življenjskih pogojev).

15. člen

Udeleženci se bodo zavzemali, da bodo konkretno višino in pogoje lastne udeležbe ter rok vračila opredelili delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih v svojih samoupravnih splošnih aktih skladno s samoupravnim sporazumom o temeljnih plana stanovanjske skupnosti.

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih vnesli v samoupravne splošne akte določilo, da se lastna udeležba plača pred vselitvijo oziroma preselitvijo, vrne pa po 10-tih letih v enkratnem znesku s tem, DA VIŠINO OBRETNOSTNE MERE ZA VRAČILO LASTNE UDELEŽBE UREJAJO SAMOUPRAVNI SPLOŠNI AKTI TEMELJNIH ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIH SKUPNOSTI.

UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI, DA BO POSOJILA ZA LASTNO UDELEŽBO BANKA ODOBRILO ZA DOBO NAJVEČ 7 LET.

16. člen

ODBOR UDELEŽENCEV SPREMLJA RAZMERJE MED RASTJO OSEBNIH DOHODKOV IN CENE M₂ STANOVANJSKE POVRŠINE IN DOLOČA LESTVICO ZA IZRAČUN VIŠINE LASTNE UDELEŽBE, KI JO TUDI JAVNO OBJAVI.

17. člen

Udeleženci se dogovorijo, da bodo imetniki stanovanjske pravice na družbenem stanovanju vplačali denarna sredstva lastne udeležbe v sklad skupne porabe temeljne organizacije združenega dela ali delovne skupnosti, ki jim je stanovanje dodelila, imetnik stanovanjske pravice na stanovanju, zgrajenem iz sredstev solidarnosti in iz sredstev Skupnosti pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SR Sloveniji ter na stanovanju, nad katerim ima razpolagalno pravico stanovanjska skupnost, pa bodo vplačali denarna sredstva lastne udeležbe na poseben račun sredstev solidarnosti stanovanjske skupnosti. Ta načela se smiselno uporabljajo tudi v vseh drugih primerih, ko se zahteva lastna udeležba.

Lastna udeležba se bo vračala iz skladov skupne porabe temeljne organizacije združenega dela oziroma delovne skupnosti in iz združenih sredstev solidarnosti pri stanovanjski skupnosti.

ZA PLAČILO LASTNE UDELEŽBE SME DODELJEVATI POSOJILA SAMO BANKA IN SICER NA PODLAGI VARČEVANJA IN VEZAVE SREDSTEV OBČANOV PO VELJAVNIH PRAVILNIKIH.

18. člen

UDELEŽENCI SE BODO ZAVZEMALI, DA BODO DELAVCI V TEMELJNIH ORGANIZACIJAH ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIH SKUPNOSTIH PRI SPREJEMANJU SAMOUPRAVNIH SPLOŠNIH AKTOV UVELJAVILI MOŽNOST, DA BODO OBČANI IN DRUŽINE V TEŽKEM GIMOTNEM POLOŽAJU IN TISTE MLADE DRUŽINE (ZA MLADO DRUŽINO SE ŠTEJE DRUŽINA, KI IMA VSAJ ENEGA OTROKA IN V KATERI NOBEDEN OD STARŠEV NIMA VEČ KOT 30 LET), KI NE MOREJO PLAČATI LASTNE UDELEŽBE PRED VSELITVIJO, VPLAČALE LASTNO UDELEŽBO PO VSELITVI V STANOVANJE IN SICER NAJKASNEJE V ROKU DVEH LET – VARIANTA; TREH LET, S TEM, DA SE ZAVEŽEJO NAMENSKO VARČEVATI PRI BANKI ZA LASTNO UDELEŽBO, ZA KAR NAJ BI DOVOLILI TUDI ADMINISTRATIVNO PREPOVED NA OSEBNI DOHODEK.

UDELEŽENCI SE BODO ZAVZEMALI, DA BODO V STANOVANJSKIH SKUPNOSTIH OMOGOČILI MLADIM DRUŽINAM IN UPOKOJENCEM OBROČNO PLAČILO LASTNE UDELEŽBE IN SICER NAJKASNEJE V ROKU DVEH LET – VARIANTA; TREH LET PO VSELITVI V STANOVANJE.

V primerih iz prvega in drugega odstavka naj se višina lastne udeležbe določi v znesku in po kriterijih, ki veljajo na dan, ko nastopi pogoj vplačila lastne udeležbe.

VII. STANOVANJSKI STANDARDI

19. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da se v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnostih, stanovanjskih skupnostih in bank ter pri oblikovanju samoupravnih sporazumov o temeljnih planov stanovanjske skupnosti uveljavijo stanovanjski standardi, ki bodo temeljili na stvarnih materialnih možnostih združenega dela.

20. člen

Udeleženci dogovora se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih ter stanovanjskih skupnostih upoštevali pri dodeljevanju družbenih stanovanj naslednje standarde, ki ne bodo preseglili naslednjih normativov:

število družinskih članov	stanovanjska površina do m ²
1	32
2	45
3	58
4	70

Pri tem se bodo udeleženci zavzemali, da se bodo dodeljevala družbena stanovanja znotraj teh normativov, razen v izjemnih primerih, ko razmere v družini narekujejo odstopanja od gornjih normativov (tri generacije v družini, bolezen, ki terja trajno nego in podobno).

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se stanovanjska površina lahko poveča največ do 15 m².

V PRIMERU ZAČASNEGA REŠEVANJA STANOVANJSKIH VPRAŠANJ, SE LAHKO DODELI DRUŽBENO STANOVANJE POD RAVNIJO NORMATIVA IZ PRVEGA ODSTAVKA TEGA ČLENA.

21. člen

UDELEŽENCI DOGOVORA SE BODO ZAVZEMALI, DA BODO TEMELJNE ORGANIZACIJE ZDRUŽENEGA DELA, DELOVNE SKUPNOSTI, STANOVANJSKE SKUPNOSTI IN BANKE, KREDITIRALE SAMO DO VREDNOSTI 90 M² STANOVANJSKE POVRŠINE V SKLADU Z 51. ČLENOM TEGA DRUŽBENEGA DOGOVORA.

22. člen

STANOVANJSKE SKUPNOSTI BODO VSAKO LETO DO KONCA MARCA DOLOČILE CENO M² STANOVANJSKE POVRŠINE, KI SE UPORABLJA ZA IZRAČUN PREDRAČUNSKE VREDNOSTI PRI DODELITVI STANOVANJSKIH POSOJIL V INDIVIDUALNI STANOVANJSKI GRADNJI.

ZA GRADNJO, KI JO IZVAJA DRUŽBENI IZVAJALEC IN STANOVANSKA ZADRUGA PO INVESTICIJSKEM PROGRAMU, SE UPOŠTEVA CENA M² STANOVANJSKE POVRŠINE IZ INVESTICIJSKO TEHNIČNE DOKUMENTACIJE.

VIII OSNOVE IN MERILA ZA DODELJEVANJE DRUŽBENIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH POSOJIL IZ STANOVANJSKIH SREDSTEV

23. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da se v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela, delovnih skupnosti pri kreditiranju stanovanjske gradnje iz stanovanjskih sredstev uveljavi za dodeljevanje družbenih stanovanj in stanovanjskih posojil zlasti naslednje v občini poenotene osnove in merila:

- ocena stanovanjskih razmer, v katerih živi delavec in njegova družina;
- socialni in materialni položaj delavca in njegove družine;
- delovni prispevek;
- zdravstveno stanje delavca in njegove družine;
- udeležba v NOV.

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo delavci v samoupravnih splošnih aktih temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti posebej spodbujali skupno reševanje stanovanjskih vprašanj družinskih članov, zaposlenih v različnih temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, opredelili v samoupravnih splošnih aktih, kako bodo spodbujali mlade

delavce za namensko varčevanje za reševanje svojih stanovanjskih vprašanj ter opredelili tudi kadrovske potrebe in posamezne profile kadrov, ki bodo imeli pravico pridobiti stanovanja izven kriterijev iz prejšnjega odstavka ter s srednjeročnimi in letnimi plani predvideli potrebna sredstva čistega dohodka in konkretne pogoje za pridobivanje stanovanj.

UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI, DA BODO DELAVCI V SAMOUPRAVNIH SPLOŠNIH AKTIH TEMELJNIH ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIH SKUPNOSTI TER STANOVANJSKIH SKUPNOSTI, POSEBEJ OPREDELJEVALI REŠEVANJE STANOVANJSKIH VPRASHANJ OBČANOV, KI SE MORAJO NA PODALGI DOLOČB 102. in v povezavi z 82. ČLENOM ZAKONA O STANOVANJSKIH RAZMERJIH IZSELITI IN JIM NE PRIPADA NITI NAJPOTREBNEJŠI NADOMESTNI PROSTOR IN JIH UVRSTILI MED PREDNOSTNE PRIČAKOVALCE STANOVANJ.

IX. OSNOVE IN MERILA ZA DODELJEVANJE SOLIDARNOSTNIH STANOVANJ IN DELNO NADOMEŠČANJE STANARIN

24. člen

STANOVANJSKE SKUPNOSTI BODO PRI DODELJEVANJU SOLIDARNOSTNIH STANOVANJ IN PRI DELNEM NADOMEŠČANJU STANARIN UPOŠTEVALE OSNOVE IN MERILA ZA DODELJEVANJE SOLIDARNOSTNIH STANOVANJ TER ZA DELNO NADOMEŠČANJE STANARIN, OPREDELJENE V SAMOUPRAVNEM SPORAZUMU O URESNIČEVANJU SOCIALNO VARSTVENIH PRAVIC.

X. NADOMEŠČANJE IN PRENOVA DRUŽBENIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ

25. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih namenili za nadomeščanje in prenovo družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš tudi del sredstev čistega dohodka.

UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI, DA SE V PRENOVO DRUŽBENIH STANOVANJ VKLJUČUJEJO TUDI OBČANI KOT BODOČI LASTNIKI OZIROMA BODOČI IMETNIKI STANOVANJSKE PRAVICE. PRI BODOČIH IMETNIKIH STANOVANJSKE PRAVICE VLOŽENA SREDSTVA NE VPLIVAJO NA ODmero STANARINE. RAZMERJA MED OBČANOM IN STANOVANJSKO SKUPNOSTJO SE UREDIJO S POGODBO.

26. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da naj se pri vlaganjih v prenovo upošteva načelo smotrnosti ter da se pri obnovitvenih ali prenovitvenih delih na objektih, ki so del kulturno-zgodovinske dediščine, stanovanjska sredstva porabljajo le do višine cene za ustrezno novo stanovanjsko površino, med tem ko se preostala sredstva zagotavljajo iz drugih virov, kot so:

- sredstva imetnikov pravice uporabe na stanovanjskih in poslovnih stavbah v družbeni lastnini;
- sredstva imetnikov stanovanjske pravice na stanovanjih in najemnih poslovnih prostorov v lasti občanov;
- sredstva lastnikov stanovanj in poslovnih prostorov;
- namenska združena sredstva temeljnih organizacij združenega dela in delovnih skupnosti iz čistega dohodka;
- SREDSTVA SKLADOV STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA PRENOVO KOMUNALNIH NAPRAV;
- sredstva kulturne skupnosti;
- sredstva družbenopolitičnih skupnosti;
- sredstva drugih zainteresiranih samoupravnih organizacij in skupnosti.

UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI, DA BODO STANOVANJSKE SKUPNOSTI IN DRUGI DEJAVNIKI NA PODROČJU PRENOVE S SAMOUPRAVNIMI SPORAZUMI O TEMELJNIH PLANOV STANOVANJSKIH SKUPNOSTI IN PLANSKIMI AKTI DRUGIH DEJAVNIKOV NA PODROČJU PRENOVE ZAHOTAVLJALI SREDSTVA, POTREBNA ZA IZVEDBO PROGRAMA PRENOVE.

XI. SKUPNA IZHODIŠČA ZA OBLIKOVANJE CEN STANOVANJ

27. člen

UDELEŽENCI SO SPORAZUMNI, DA SE PRI DRUŽBENO USMERJENI STANOVANJSKI GRADNJI DOSLEDNO UVELJAVI

ORGANIZIRANI DRUŽBENI VPLIV NA CELOTNI PROCES GRADITVE STANOVANJ IN V TEM OKVIRU SE POSEBEJ PRI OBLIKOVANJU CEN STANOVANJ.

UDELEŽENCI SE ZAVZEMAJO, DA SE PRI OBLIKOVANJU CEN STANOVANJ V OKVIRU DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE UPOŠTEVAJO NASLEDNJA SKUPNA IZHODIŠČA:

– DRUŽBENA SREDSTVA ZA GRADITEV STANOVANJ SE SMEJO UPORABLJATI, ČE SO CENE ZA TA STANOVANJA OBLIKOVANE V SKLADU S TEMI SKUPNIMI IZHODIŠČI;

– PRED PRIČETKOM GRADNJE STANOVANJ MORA BITI NA RAZPOLAGO VSA POTREBNA DOKUMENTACIJA S POPISI KOLIČIN IN VREDNOSTI TER SE MED GRADNJO PRAVILOMA NE SME SPREMINJATI;

– UPORBNIKI IN IZAJALCI V SAMOUPRAVNEM SPLOŠNEM AKTU DOLOČIJO TUDI POGOJE, OSNOVE IN MERILA ZA OBLIKOVANJE CEN STANOVANJ TER NAČIN ODDAJE DEL IN IZVAJANJA DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE;

– POGOJE ZA DAJANJE PREDUJMA, S KATERIM SI IZVAJALEC ZAGOTOVI POTREBNE ZMOGLJIVOSTI V GRADBENI MEHANIZACIJI, MATERIALU IN OPREMI, NAČELA ZA OBRACUNAVANJE IZVRŠNIH DEL PO RAZČLENJENEM TERMINSKEM PLANU TER MERILA ZA SANKCIONIRANJE ODPOTANJA OD TERMINSKEGA PLANA GRADITVE;

– CENA M² STANOVANJA MORA BITI ODVISNA OD NJEGOVE UPORABNE VREDNOSTI IN PREDVIDENIH STROŠKOV VZDRŽEVANJA TER DOGOVORJENIH POGOJEV GRADNJE;

– ZA SPREMLJANJE PORASTA CEN POSAMEZNIH MATERIALOV IN STORITEV V STANOVANJSKI GRADNJI SE UPORABLJA ANALITIČNI INDEKS GRADBENIH STROŠKOV, KI GA IZVAJA ZAVOD SR SLOVENIJE ZA STATISTIKO;

– IZVAJALCI IN UPORABNIKI, KOT TUDI ORGANIZIRANI KUPCI STANOVANJ OPRAVLJAJO DRUŽBENO KONTROLO CEN STANOVANJ, ZGRAJENIH V DRUŽBENO USMERJENI STANOVANJSKI GRADNJI V ODNOSIH MEDSEBOJNE ODVISNOSTI TAKO, DA PREKO ORGANOV STANOVANJSKE SKUPNOSTI SPREMLJAJO UPORABO ELEMENTOV ZA OBLIKOVANJE CEN STANOVANJ, OBLIKOVANJE CEN STANOVANJ;

– UGOTAVLJAJO RAVEN IN STRUKTURO CEN, PRISTOJNIM ORGANOM IN ORGANIZACIJA PA DAJEJO TUDI POBUDE ZA SPREJEM UKREPOV NEPOSREDNE KONTROLE CEN STANOVANJ.

28. člen

UDELEŽENCI SOGLAŠAJO, DA CENO M² STANOVANJA LAHKO SESTAVLJAJO SAMO NASLEDNJI ELEMENTI;

A. STROŠKI PRIDOBIVANJA IN UREJANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA:

- ODŠKODNINA ZA PRIDOBITEV STAVBNEGA ZEMLJIŠČA;
- SORAZMERNI DEL STROŠKOV ZA PRIPRAVO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA;
- SORAZMERNI DEL STROŠKOV OPREMLJANJA STAVBNEGA ZEMLJIŠČA;

B. GRADBENO PROIZVODNI STROŠKI:

- STROŠKI ZA LOKACIJSKE POSTOPKE IN TEHNIČNO DOKUMENTACIJO TER SOGLASJA;
- STROŠKI POSEBNIH ZEMLJSKIH DEL IN SPRECIJALNEGA TEMELJENA;

- STROŠKI ZA IZGRADNJO OBJEKTA;
 - PRIPRAVLJALNA DELA;
 - ZAKLJUČNA DELA;
 - INSTALACIJSKO-MONTAŽNA DELA;
 - OPREMA;
- STROŠKI ZA IZGRADNJO KOTLARNE, INTERNIH RAZVODOV, RAZDELILNIH IN PRIKLJUČNIH POSTAJ (KADAR TO NISO KOMUNALNI OBJEKTI IN NAPRAVE);
- STROŠKI PRIKLJUČITVE OBJEKTA NA KOMUNALNE NAPRAVE;
- STROŠKI UREDITVENE NEPOSREDNE OKOLICE OBJEKTA (VKLJUČNO PROSTORI ZA ODLAGANJE ODPAKOV IZVEN OBJEKTA);
- STROŠKI SKUPNIH PROSTOROV ZA HIŠNO SAMOUPRAVO IN HIŠNIŠKO STANOVANJE;
- STROŠKI ZA IZGRADNJO ZAKLONIŠČ IN OPREME;

C. OSTALI STROŠKI:

- STROŠKI PRIPRAVE IN REALIZACIJE INVESTICIJE;
- STROŠKI FINANCIRANJA.

29. člen

PO POSTOPKU, DOLOČENEM PO SAMOUPRAVNEM SPLOŠNEM AKTU TER PO ELEMENTIH IZ PREJŠNJEGA ČLENA TEGA DOGOVORA OBLIKUJE INVESTITOR NA PODLAGI POGOJEV, OSNOV IN MERIL IZ SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA O TEMELJIH PLANA SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI CENO M2 Z UPORABO ANALITIČNEGA INDEKSA GRADBENIH STROŠKOV IN IZBERE IZVAJALCI DEL PO NAČELU NAJUGODNEJŠE PONUDBE.

PONUDBA PO PREJŠNJEM ODSTAVKU TEGA ČLENA MORA VSEBOVATI KALKULACIJE Z ANALIZAMI CEN ZA VSE POSTOPKE, KATERIH VREDNOST PRESEGA 2% - **I. VARIANTA:** 5%, **II. VARIANTA:** 10% SKUPNE VREDNOSTI PONUDBE IN OPERATIVNI MREŽNI PLAN DELA, RAZČLENJEN TUDI PO POSTAVKAH PREDRAČUNA.

TAKO DOBLJENO CENO M2 STANOVANJA DOLOČI INVESTITOR KOT PRODAJNO CENO V FIKSNEM ZNESKU. TA CENA MORA BITI DOLOČENA NAJPOZNEJE PRED PRIČETKOM PRODAJE STANOVANJ, ČE SE STANOVANJA PRODAJAJO PRED PRIČETKOM GRADNJE, SICER PA PRED PRIČETKOM GRADNJE OBJEKTA.

30. člen

UDELEŽENCI SE ZAVZEMAJO, DA BODO CENE M2 STANOVANJA, DOLOČENE PO TEM DOGOVORU JAVNE.

INVESTITOR MORA PODATKE O PRODAJNI CENI M2 STANOVANJA, V FIKSNEM ZNESKU POŠILJATI NA ENOTNEM OBRAZCU PRISTOJNEMU OBČINSKEMU ORGANU ZA CENE IN STANOVANJSKI SKUPNOSTI OBČINE TAKOJ, KO JO DOLOČI, ČE NI Z DRUGIM PREDPISOM DOLOČENO DRUGAČE.

INVESTITOR MORA OMOGOČITI ZINTERESIRANIM SAMOUPRAVNIM ORGANIZACIJAM IN SKUPNOSTIM, KOT TUDI PREDSTAVNIKOM ORGANIZIRANIH PRIČAKOVALCEV STANOVANJ, DA PREGLEDAJO PODATKE O CENI STANOVANJA, ZATO JE DOLŽAN HRANITI VSO POTREBNO DOKUMENTACIJO.

PRODAJNO CENO M2 STANOVANJA V FIKSNEM ZNESKU OBJAVI INVESTITOR V URADNEM GLASILU OBČINE, KJER SE STANOVANJA GRADIJO V ROKU IZ TRETJEGA ODSTAVKA 29. ČLENA TEGA DOGOVORA.

31. člen

UDELEŽENCI SE PRAVITAKO ZAVZEMAJO, DA BO MOGOČE PRODAJNO CENO M2 STANOVANJA V FIKSNEM ZNESKU SPREMENITI LE POD POGOJI IN V ROKIH, DOLOČENIH V POGODBI.

NA PODLAGI MERIL IN SAMOUPRAVNEM SPLOŠNEM AKTU IMA IZVAJALEC STANOVANJSKE GRADNJE PRAVICO ZAHTEVATI SPREMEMBO CENE V FIKSNEM ZNESKU NA PODLAGI SPREMEMBE CEN POSAMEZNIH VHODNIH ELEMENTOV CENE PO ANALITIČNO RAZČLENJENEM PREDRAČUNU. SPREMEMBO JE MOGOČE ZAHTEVATI V POGODBENIH ROKIH, Vendar KONČNI ROK ZA UVELJAVLJANJE SPREMEMBE CENE NE MORE BITI KRAJŠI KOT DVA MESECA PRED POGODBENIM ROKOM ZA DOKONČANJE OBJEKTA. SPREMEMBA CENE SE LAHKO ZAHTEVA LE ZA ŠE NEIZVRŠENA DELA. KOT STROKOVNI PRIPOMOČEK PRI ODLOČANJU O VSEH SPREMEMBAH CENE STANOVANJ SE UPORABLJA ANALITIČNI INDEKS GRADBENIH STROŠKOV, KI GA SPREMLJA ZAVOD SR SLOVENIJE ZA STATISTIKO IN OBJAVLJA DVAKRAT LETNO IN SICER 30. 3. IN 30. 9. OBRAČUN IZVRŠENIH DEL ZA DOLOČENO OBDOBJE OZIROMA GRADBENO FAZO JE MED INVESTITORJEM IN IZVAJALCEM PRAVILOMA DOKONČEN.

PRODAJNA CENA M2 STANOVANJA V FIKSNEM ZNESKU MORA UPOŠTEVATI TUDI KAKO IN KDAJ JE KUPEC STANOVANJE VPLAČAL POGODBENI ZNESEK.

32. člen

UDELEŽENCI SE DOGOVORIJO, DA JE POTREBNO ODSTOPANJE OD DOGOVORJENEGA TERMSKEGA IZVAJANJA DEL PRI STANOVANJSKI GRADNJI USTREZNO SANKCIONIRATI Z REALNO POMEMBNI PENALI TER PREDČASNO, Vendar V VSEH OZIRIH KAKOVOSTNO IZPOLNITEV POGODBENIH

OBVEZNOSTI IZVAJALCA STANOVANJSKE GRADNJE, USTREZNO NAGRADITI.

MERILA ZA SANKCIONIRANJE OZIROMA NAGRAJEVANJE PO PRVEM ODSTAVKU TEGA ČLENA, KOT TUDI POSTOPKI ZA UVAJANJE SPREMLJANJE IN SPODBUJANJE RACIONALIZACIJSKIH UKREPOV NA STANOVANJSKI GRADNJI SE OPREDELIJO V SAMOUPRAVNEM SPORAZUMU O TEMELJIH PLANA STANOVANJSKE SKUPNOSTI.

33. člen

UDELEŽENCI SOGLAŠAJO, DA SE TA SKUPNA IZHODIŠČA UPORABLJAJO KOT PODLAGA ZA DOLOČANJE POGOJEV IN MERIL ZA OBLIKOVANJE CEN STANOVANJSKE GRADITVE V SAMOUPRAVNEM SPORAZUMU O TEMELJIH PLANA STANOVANJSKE SKUPNOSTI IN POSTOPKOV DOLOČANJA CEN STANOVANJ V SAMOUPRAVNIH SPLOŠNIH AKTIH INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV STANOVANJSKE GRADITVE.

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST OBČINE JE ODGOVORNA, DA V FAZAH PRIPRAVE IN SPREJEMANJA INVESTICIJSKEGA PROGRAMA TER IZDELAVE IZVEDENE DOKUMENTACIJE ZA GRADNJO STANOVANJ ZAGOTOVI ORGANIZIRANJE IN VPLIV BODOČIH NEPOSREDNIH PORABNIKOV STANOVANJ.

INVESTITORJI DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE SO ODGOVORNI, DA V VSEH FAZAH IZVAJANJA GRADITVE STANOVANJ ZAGOTOVIJO UVELJAVLJANJE EKONOMSKIH UKREPOV, KI BODO VZPOSTAVLJALI PROCES RACIONALIZACIJE STANOVANJSKE GRADITVE S CILJEM KVALITETNEJŠE GRADNJE, SPOŠTOVANJA IN SKRAJŠEVANJA ROKOV TER DOSEGANJA V NAPREJ DOLOČENIH IN DRUŽBENO UPRAVIČENIH CEN STANOVANJ.

34. člen

UDELEŽENCI SE DOGOVORIJO, DA BODO NAJKASNEJE V ROKU DVEH LET OD SKLENITVE TEGA DOGOVORA SPREJELI:

- SMERNICE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADITEV STANOVANJ;
- STANDARDE IN OPISE DEL TER NORMATIVE ZA OPREMLJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ;
- STANDARDE IN NORMATIVE ZA POSAMEZNE ELEMENTE STRUKTURE CENE ZA GRADBENA, ZAKLJUČNA IN INSTALACIJSKA DELA;
- METODOLOGIJO ZA ANALITIČNI INDEKS GRADBENIH STROŠKOV;
- MERILA ZA DOLOČANJE CEN PROJEKTIRANJA IN NADZORSTVA V ODVISNOSTI OD UPORABNE VREDNOSTI IN RACIONALNOSTI OBJEKTOV TER KVALITETO OPRAVLJANJA NADZORSTVA;
- KRITERIJE IN MERILA ZA OPRAVLJANJE INVESTITORSKIH DEL IN NALOG V DRUŽBENO USMERJENI STANOVANJSKI GRADNJI.

XII. IZHODIŠČA ZA PRODAJO STANOVANJSKIH HIŠ IN STANOVANJ V DRUŽBENI LASTNINI.

35. člen

UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI, DA BODO DELAVCI V TEMELJNIH ORGANIZACIJAH ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIH SKUPNOSTIH PRODAJALI STANOVANJSKE HIŠE IN STANOVANJA V DRUŽBENI LASTNINI OB UPOŠTEVANJU NASLEDNJIH POGOJEV:

- KADAR JE IZKAZANO, DA JE PRODAJA DRUŽBENO SMOTRANA IN EKONOMSKO UPRAVIČENA, ZLASTI V PRIMERIH, KADAR GRE ZA STANOVANJSKE HIŠE IN STANOVANJA, KI ZAHTEVAJO SORAZMerno VELIKE VZDRŽEVALNE STROŠKE, KADAR JE V STANOVANJSKI HIŠI V DRUŽBENI LASTNINI VEČINA STANOVANJSKIH ENOT V ZASEBNI LASTI IN KADAR GRE ZA POSAMEZNE STANOVANJSKE HIŠE OZIROMA STANOVANJA IZVEN STRNJENIH OBMOČIJ MEST IN DRUGIH NASELIJ;
- ČE JE ZAGOTOVLJENO, DA BO PRODAJALEC KUPNINO VLOŽIL ZA PRIDOBITEV NOVIH ALI ZA PRENOVO OZIROMA REKONSTRUKCIJO OBSTOJEČIH STANOVANJSKIH HIŠ IN STANOVANJ V DRUŽBENI LASTNINI;
- ČE JE TAKA PRODAJA PREDVIDENA V PROGRAMIH DRUŽBENIH PRAVNIH OSEB ZA REŠEVANJE STANOVANJSKIH VPRA-

ŠANJ DELAVCEV IN DRUGIH DELOVNIH LJUDI TER OBČANOV;
– DA KUPNINA NI NIŽJA OD VREDNOSTI NEZASEDENE STANOVANJSKE HIŠE ALI STANOVANJA NA DAN PRODAJE, IZRAČUNANE NA PODLAGI ENOTNE METODOLOGIJE ZA IZRAČUN PROMETNE VREDNOSTI STANOVANJSKIH HIŠ IN STANOVANJ.

XIII. ZAMENJAVA STANOVANJ

36. člen

Stanovanjske skupnosti IN ORGANIZACIJE ZDRUŽENEGA DELA bodo v okviru svojih pristojnosti reševale stanovanjska vprašanja z zamenjavo stanovanj v vseh primerih, ko je to mogoče, zlasti bodo spodbujale in zagotavljale možnosti zamenjave večjih stanovanj, ki so neracionalno izkoriščena z ustreznimi funkcionalnimi manjšimi stanovanji. PRI ČEMER BODO PREDNOSTNO OBRAVNAVALE VLOGE ZA ZAMENJAVO NASLEDNJIH UPRAVIČENCEM:

– INVALIDOM TER OSTARELIM IN BOLNIM OBČANOM, KI JIM JE PREDVSEM ZARADI ZDRAVSTVENIH RAZLOGOV BISTVENO OTEŽENO BIVANJE V SEDANJEM STANOVANJU;

– OBČANOM, KI ŽIVJO V IZREDNO TEŽKIH MATERIALNIH RAZMERAH Z NAMENOM, DA SE JIM OMOGOČI PRIDOBITEV PRIMERNEGA STANDARDNEGA STANOVANJA Z NIŽJIMI OBRAVOVALNIMI STROŠKI IN STANARINO;

– OBČANOM, KI IMAJO SOLIDARNOSTNO STANOVANJE NAD STANDARDNO POVRŠINO ZA MANJŠE STANOVANJE S PRIPADAJOČO STANDARDNO POVRŠINO;

– TISTIM DRUŽINAM, KI JIM JE SEDANJE SOLIDARNOSTNO STANOVANJE ZARADI POVEČANJA ŠTEVILA DRUŽINSKIH ČLANOV POSTALO PREMAJHNO;

– UDELEŽENCEM NOB, KI SO PRIDOBILI STANOVANJA SKLADA »SLP« OD OBČINE ALI STANOVANJSKE SKUPNOSTI IN JIM JE ZARADI ZDRAVSTVENIH RAZLOGOV BISTVENO OTEŽENO BIVANJE V SEDANJEM STANOVANJU.

Udeleženci si bodo prizadevali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnosti sprejeli kriterije, ki bodo spodbujali zamenjave in racionalno porabo stanovanj.

Stanovanjske skupnosti bodo v okviru svojih strokovnih služb zagotovile strokovna opravila, povezana z zamenjavo stanovanj, zlasti pa vzpostavile ustrezno informativno službo.

STANOVANJSKE SKUPNOSTI IN ORGANIZACIJE ZDRUŽENEGA DELA SO DOLŽNE SPREMLJATI ZASEDENOST STANOVANJ IN PREDLAGATI NOSILCEM ODLOČANJA UKREPE ZA SMOTRNO IZRABO STANOVANJ.

XIV. NALOGE SPLOŠNE LJUDSKE OBRAMBE IN DRUŽBENE SAMOZAŠČITE

37. člen

Udeleženci se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, pri oblikovanju planov s področja stanovanjskega gospodarstva upoštevali potrebe splošne ljudske obrambe in civilne zaščite ter posebej skrbeli za zagotavljanje sredstev za financiranje zaklonišč v stanovanjskih hišah oziroma stanovanjskih soseskah.

XV. STANOVANJSKO KREDITIRANJE IN EVIDENCA STANOVANJSKIH POSOJIL

38. člen

Udeleženci družbenega dogovora soglašajo, da se za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva namenja NAJMANJ 20% OD STANJA KRATKOROČNIH DINARSKIH SREDSTEV OBČANOV V BANKAH.

Udeleženci družbenega dogovora tudi soglašajo, da se razlika med obrestno mero za dolgoročne kredite in med ceno teh sredstev pokriva solidarnostno na račun celotnega bančnega poslovanja.

39. člen

Udeleženci se bodo zavzemali, da bodo delavci v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, stanovanjske skupnosti ter BANKE uveljavili kot enotne osnove in merila za stanovanjsko kreditiranje zlasti:

- SPODBUJANJE NAMENSKEGA VARČEVANJA;
- najdaljšo dobo vračanja posojila 20 let; **VARIANTA:** 30 let;
- najnižjo obrestno mero 4% – **VARIANTA:** NAJVIŠJO OBRESTNO MERO 8%;
- najkrajša doba vračanja 24 mesecev (ZA VSE NAMENE, TUDI ZA LASTNO UDELEŽBO);
- PRILAGAJANJE DOBE VRAČANJA POSOJIL, UPOŠTEVAJE SPREMENJENE EKONOMSKE RAZMERE S TEM, DA SE ANULIRATE POVEČUJEJO IN S TEM SKRAJŠA ODPLAČILNA DOBA.

40. člen (VARIANTA)

UDELEŽENCI SE BODO ZAVZEMALI, DA BODO DELAVCI V TEMELJNIH ORGANIZACIJAH ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIH SKUPNOSTIH, STANOVANJSKIH SKUPNOSTIH TER VARČEVALCI V BANKAH UVELJAVILI KOT ENOTNE OSNOVE IN MERILA ZA STANOVANJSKO KREDITIRANJE ZLASTI:

- NAJDALJŠO DOBO VRAČANJA POSOJIL 30 LET;
- NAJVIŠJO OBRESTNO MERO 8%;
- NAJKRAJŠO DOBO VRAČANJA 5 LET ZA NAKUP IN GRADNJO NOVIH STANOVANJSKIH ENOT OZIROMA ZA ADAPTACIJO, 2 LETI ZA ZAGOTOVITEV LASTNE UDELEŽBE.

UDELEŽENCI SE ZAVEZUJEJO, DA BO DOBA VRAČANJA POSOJIL ODVISNA OD EKONOMSKIH RAZMER POSOJILJEMALCEV.

41. člen

VSA STANOVANJSKA POSOJILA SO NAMENSKA IN SE DAJEJO LE NA PODLAGI INVESTICIJSKO TEHNIČNE DOKUMENTACIJE TER PORABLJAJO DOKUMENTARNO.

42. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da bo pri nakupu etažnega ter zadruženega etažnega stanovanja maksimalna vsota kreditov 80%, pri zadružni INDIVIDUALNI stanovanjski gradnji 75%, pri gradnji individualne stanovanjske hiše pa 60% od predračunske vrednosti oziroma končne cene po kupoprodajni pogodbi, upoštevaje standardno stanovanjsko površino.

VARIANTA: UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI, DA BO ZA VSE VRSTE GRADENJ IN NAKUPOV MAKSIMALNA VSOTA POSOJIL 60% OD PREDRAČUNSKE VREDNOSTI.

PRI PRENOVI STANOVANJA JE MAKSIMALNA VSOTA KREDITOV NAJVEČ 80% VREDNOSTI.

POSOJILA IZ NAMENSKEGA DINARSKEGA VARČEVANJA IN POSOJILA DO VIŠINE VEZANIH SREDSTEV SO IZVZETA IZ MAKSIMALNE VSOTE KREDITOV.

43. člen

Udeleženci družbenega dogovora so sporazumni, da se pri temeljnih bankah vzpostavi enotna evidenca vseh stanovanjskih posojil občanov po stanovanjih oziroma stanovanjskih hišah.

ZA ZAGOTOVITEV ENOTNE EVIDENCE SE VSI POTREBNI PODATKI VODIJO NA ENOTNEM EVIDENČNEM LISTU STANOVANJSKIH POSOJIL, KI GA PREDPIŠE REPUBLIŠKI KOMITE ZA VARSTVO OKOLJA IN UREJANJE PROSTORA IN JE SESTAVNI DEL INVESTICIJSKO TEHNIČNE DOKUMENTACIJE.

Pri tem se bodo zavzemali, da naj se za zagotovitev evidence iz prejšnjega odstavka obvezno priloži gradbeno dovoljenje, gradbena prijava, kupoprodajna pogodba in evidenčni list, v katerega naj vsak posojiljemalec vpiše odobreno posojilo.

XVI. ORGANIZIRANJE TEMELJNIH BANK OZIROMA POSLOVNIH ENOT, SPECIALIZIRANIH ZA KREDITIRANJE STANOVANJSKEGA IN KOMUNALNEGA GOSPODARSTVA V TEMELJNIH BANKAH

44. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da se za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva in opravljanje finančnih poslov vseh dejavnikov na področju stanovanjskega in komunalnega gospodarstva ustanovijo po podpisu tega družbenega dogovora temeljne banke oziroma poslovne enote temeljne banke za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva.

45. člen

Temeljne banke oziroma poslovne enote temeljnih bank sklepijo s stanovanjskimi skupnostmi samoupravne sporazume o združevanju sredstev za določen namen v skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjske skupnosti.

46. člen

Temeljne banke in poslovne enote temeljnih bank bodo opravljale in razvijale vse druge bančne dejavnosti, ki so v zvezi z zbiranjem in pospeševanjem zbiranja sredstev za stanovanjsko in komunalno gospodarstvo.

XVII. VIRI SREDSTEV IN NAMENI KREDITIRANJA TEMELJNIH BANK OZIROMA POSLOVNIH ENOT TEMELJNIH BANK ZA KREDITIRANJE STANOVANJSKEGA IN KOMUNALNEGA GOSPODARSTVA V TEMELJNIH BANKAH

47. člen

KOT DOLGOROČNE VIRE SREDSTEV ZA KREDITIRANJE SE UPORABLJA:

- PRIVARČEVANA SREDSTVA OBČANOV NA PODLAGI NAMENSKEGA STANOVANJSKEGA VARČEVANJA;
- DOLGOROČNE »DINARSKÉ IN DEVIZNE« DEPOZITE OBČANOV ZA PRIDOBITEV STANOVANJSKEGA POSOJILA;
- DOLGOROČNE DEPOZITE TEMELJNIH ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIH SKUPNOSTI ZA PRIDOBITEV STANOVANJSKIH POSOJIL;
- ZDRUŽENA SREDSTVA ZA FINANCIRANJE STANOVANJSKEGA IN KOMUNALNEGA GOSPODARSTVA;
- ZDRUŽENA SREDSTVA SKLADA SKUPNE PORABE – STANOVANJSKI DEL;
- SREDSTVA KOMUNALNIH IN DRUGIH SAMOUPRAVNIH INTERESNIH SKUPNOSTI, KOMUNALNIH ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA, KRAJEVNIH SKUPNOSTI, KI PO POSEBNIH SPORAZUMIH ZDRUŽUJEJO SREDSTVA ZA GRADNJO KOMUNALNIH IN DRUGIH OBJEKTOV IN NAPRAV;
- SREDSTVA STANOVANJSKIH SKUPNOSTI, ZDRUŽENA PRI BANKI NA PODLAGI POSEBNIH SAMOUPRAVNIH SPORAZUMOV;
- NAMENSKA SREDSTVA SAMOPRISPEVKOV;
- 20% OD STANJA KRATKOROČNIH DINARSKIH SREDSTEV OBČANOV V BANKAH;
- DOLGOROČNA POSOJILA NARODNE BANKE, DRUGIH BANK IN FINANČNIH ORGANIZACIJ;
- DELE SKLADOV BANK;
- DRUGA NAMENSKA DOLGOROČNA SREDSTVA.

48. člen

TEMELJNE BANKE OZIROMA POSLOVNE ENOTE SE BODO VKLJUČEVALE V FINANCIRANJE DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE IN TO ZA:

- IZDELAVO PROSTORSKE IZVEDBENE DOKUMENTACIJE;
- PRIDOBIVANJE IN UREJANJE (PRIPRAVA IN OPREMLJANJE) STAVBNIH ZEMLJIŠČ;
- IZDELAVO IN PRIDOBIVANJE INVESTICIJSKO-TEHNIČNE DOKUMENTACIJE ZA STANOVANJSKO GRADNJO IN PRENOVO STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ DO PRIDOBITVE GRADBENEGA DOVOLJENJA;
- IZVAJANJE DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE V BLOKOVNI GRADNJI;
- VLAGANJE V DOKONČNO PRIDOBITEV NOVIH TER IZBOLJŠANJE OBSTOJEČIH STANOVANJSKIH ENOT.

49. člen

KOT KRATKOROČNE VIRE SREDSTEV ZA KREDITIRANJE SE UPORABLJA:

- VPOGLEDNA SREDSTVA DRUŽBENO PRAVNIH OSEB NA RAČUN STANOVANJSKEGA DELA SKLADA SKUPNE PORABE;
- VPOGLEDNA SREDSTVA SKUPNOSTI STANOVALCEV, STANOVANJSKIH ZADRUG TER VPOGLEDNA SREDSTVA STANOVANJSKIH, KOMUNALNIH IN DRUGIH INTERESNIH SKUPNOSTI;
- VPOGLEDNA SREDSTVA SKLADOV STAVBNIH ZEMLJIŠČ;
- VPOGLEDNA SREDSTVA KOMUNALNIH ORGANIZACIJ

ZDRUŽENEGA DELA, SPECIALIZIRANIH ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA ZA VZDRŽEVANJE STANOVANJSKEGA SKLADA TER VZDRŽEVALCE STANOVANJSKE GRADNJE;

- VPOGLEDNA SREDSTVA DRUŽBENO PRAVNIH OSEB, KI ZDRUŽUJEJO SVOJA SREDSTVA ZA KREDITIRANJE KRATKOROČNIH IN DOLGOROČNIH POTREB STANOVANJSKEGA IN KOMUNALNEGA GOSPODARSTVA;
- SREDSTVA SAMOPRISPEVKA, NAMENJENA ZA KOMUNALNO INFRASTRUKTURO;
- NAMENSKA KRATKOROČNA POSOJILA NARODNE BANKE IN DRUGIH BANK;
- DRUGA NAMENSKA KRATKOROČNA SREDSTVA.

50. člen

KRATKOROČNO KREDITIRANJE STANOVANJSKEGA IN KOMUNALNEGA GOSPODARSTVA OBSEGA:

- KREDITIRANJE SKLADOV STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA PRIDOBIVANJE IN UREJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ;
- KREDITIRANJE INVESTITORJEV OZIROMA IZVAJALCEV TER NOSILCEV INVESTITORSKIH POSLOV VSEH FAZ DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE;
- PREMOSTITVENO KREDITIRANJE OBČANOV – VARČEVALCEV;
- KREDITIRANJE KOMUNALNIH IN DRUGIH SAMOUPRAVNIH INTERESNIH SKUPNOSTI;
- KREDITIRANJE PRIMANJKLJAJA OBRATNIH SREDSTEV ZA IZVAJANJE KOMUNALNIH DEJAVNOSTI.

XVIII. FINANCIRANJE DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE

51. člen

UDELEŽENCI SI BODO PRIZADEVALI UVELJAVITI V OBČINAH GLEDE FINANCIRANJA DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE NASLEDNJA NAČELA:

- OBČINA NAROČA IN FINANCIRA IZDELAVO PROSTORSKIH SESTAVIN IN DOLGOROČNIH IN SREDNJEROČNIH DRUŽBENIH PLANOV OBČINE;
- V SKLADU Z ZAKONOM O STAVBNIH ZEMLJIŠČIH OBČINA PRIDOBIVA STAVBNA ZEMLJIŠČA ZA POTREBE DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE;
- IZVRŠNI SVET SKUPŠČINE OBČINE SPREJME V OKVIRU PROGRAMA PRIPRAVE PROSTORSKIH IZVEDBENIH AKTOV TUDI PROGRAM PRIPRAVE PROSTORSKIH IZVEDBENIH AKTOV ZA POTREBE DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE OB UPOŠTEVANJU SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA O TEMELJIH PLANA STANOVANJSKE SKUPNOSTI;
- SKLAD STAVBNIH ZEMLJIŠČ FINANCIRA PRIDOBIVANJE IN UREJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ V NASELJIH IN NA DRUGIH OBMOČJIH, NAMENJENIH ZA KOMPLEKSNO STANOVANJSKO GRADITEV;
- SKLAD STAVBNIH ZEMLJIŠČ JE INVESTITOR IZGRADNJE NADOMESTNIH OBJEKTOV V ZVEZI PRIDOBIVANJA IN UREJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V DRUŽBENI LASTNINI;
- STANOVANJSKA SKUPNOST JE LAHKO INVESTITOR STANOVANJSKE GRADNJE ZA SREDSTVA, KI SE V NJEJ ZDRUŽUJEJO NA PODLAGI SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA O TEMELJIH PLANA STANOVANJSKE SKUPNOSTI;
- KOT INVESTITOR DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE LAHKO NASTOPA POLEG STANOVANJSKE SKUPNOSTI TUDI ORGANIZACIJA ZDRUŽENEGA DELA, DELOVNA SKUPNOST, POSLOVNA SKUPNOST, STANOVANJSKA ZADRUGA, CIVILNO PRAVNA OSEBA IN IZVAJALSKA ORGANIZACIJA ZDRUŽENEGA DELA.

52. člen

UDELEŽENCI SE BODO ZAVZEMALI, DA SE BODO ZA PRIDOBIVANJE IN UREJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ ZA POTREBE DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE UPORABLJALA NASLEDNJA SREDSTVA:

- SREDSTVA ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA S PODROČJA KOMUNALE, PTT, ELEKTRO GOSPODARSTVA IN ENERGETIKE, NAMENJENA ZA RAZŠIRJENO REPRODUKCIJO;
- SREDSTVA SKLADOV STAVBNIH ZEMLJIŠČ, NAMENJENA

ZA UREJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ (NADOMESTILO ZA UPO-RABO STAVBNEGA ZEMLJIŠČA, RENTA, DAVKI OD PROMETA NEPREMEČNIN);

- ZDRUŽENA SREDSTVA ZA RAZŠIRITEV MATERIALNE OSNOVE ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA NA PODLAGI SAMOUPRAVNIH SPORAZUMOV O TEMELJIH PLANA SAMOUPRAVNIH INTERESNIH SKUPNOSTI, KI SO DELUJEJO PRI DRUŽ-BENO USMERJENI STANOVANJSKI GRADNJI;

- SREDSTVA INVESTITORJEV STANOVANJSKIH, SPREMLJA-JOČIH IN DRUGIH OBJEKTOV V STANOVANJSKEM NASELJU, KOT PLAČILO SORAZMERNEGA DELEŽA UREJANJA STAVB-NEGA ZEMLJIŠČA;

- PRORAČUNSKA SREDSTVA OBČINE, (DAVKI NA NEPRE-MIČNINE, DAVKI OD PROMETA Z NEPREMEČNINAMI IN DRUGI VIRI);

- NAMENSKA SREDSTVA SAMOPRISPEVKOV;
- KREDITNA SREDSTVA BANK OZIROMA POSEBNIH POSLOVNIH ENOT TEMELJNIH BANK IN DRUGIH UPORABNI-KOV DRUŽBENIH SREDSTEV.

53. člen

UDELEŽENCI SE BODO ZAVZEMALI, DA SE BODO ZA FINAN-CIRANJE DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE NAMENJALA NASLEDNJA SREDSTVA:

- SREDSTVA TEMELJNIH ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIH SKUPNOSTI IZ ČISTEGA DOHODKA IN DOHODKA;
- LASTNA SREDSTVA DELAVCEV, DELOVNIH LJUDI IN OB-ČANOV;

- SREDSTVA ČISTEGA DOHODKA IN DOHODKA KMETOV TER DRUGIH DELOVNIH LJUDI;

- DEL INVESTICIJSKIH SREDSTEV TEMELJNIH ORGANIZA-CIJ ZDRUŽENEGA DELA, KI SO NAMENJENA ZA REŠITEV STA-NOVANJSKIH VPRAŠANJ NOVO ZAPOSLENIH DELAVCEV ZARADI RAZŠIRITVE MATERIALNE OSNOVE DELA;

- DEL AMORTIZACIJE STANOVANJ IN STANOVANJSKIH HIŠ V DRUŽBENI LASTNINI;

- SREDSTVA ANUITET NAMENSKIH KREDITOV, DANIH ZA STANOVANJSKO GRADNJO;

- KREDITNA SREDSTVA BANK OZIROMA POSEBNIH POSLOVNIH ENOT TEMELJNIH BANK IN DRUGIH UPORABNI-KOV DRUŽBENIH SREDSTEV;

- SREDSTEV IZVAJALCEV STANOVANJSKE GRADNJE.

XIX. IZVAJANJE DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE

54. člen

DRUŽBENO USMERJENA STANOVANJSKA GRADNJA JE OPREDELJENA Z ZAKONOM O STANOVANJSKEM GOSPODAR-STVU KOT KOMPLEKSNA STANOVANJSKA GRADNJA, KI JE DOLOČENA S PLANSKIMI AKTI DRUŽBENOPOLITIČNE SKUP-NOSTI OBČINE. TO JE GRADNJA, PRI KATERI IMA DRUŽBA KOT CELOTA OZIROMA POSAMEZNA DRUŽBENOPOLITIČNA SKUP-NOST OSREDNJI INTERES, KI SE URESNIČUJE Z DRUŽBENIM DOGOVARJANJEM IN SAMOUPRAVNIM SPORAZUMEVANJEM MED IZVAJALCI IN UPORABNIKI V VSEH FAZAH DRUŽBENEGA PLANIRANJA, NAČRTOVANJA IN GRADITVE.

UDELEŽENCI DOGOVORA SI BODO PRIZADEVALI, DA BODO UPORABNIKI, T.J. BODOČI STANOVALCI, IMETNIKI STANO-VANJSKE PRAVICE, ETAŽNI LASTNIKI, LASTNIKI POSLOVNIH IN DRUGIH SPREMLJAJOČIH PROSTOROV V STANOVANJSKI HIŠI V DRUŽBENI LASTNINI OZIROMA INVESTICIJI IMELI ODLOČU-JOČ VPLIV NA CELOTEN POTEK NAČRTOVANJA IN IZVAJANJA DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE GRADNJE, ZLASTI PA

- NA PRIPRAVO, IZDELAVO IN SPREJEMANJE PROSTORSKE IZVEDBENE DOKUMENTACIJE, (V SKLADU Z ZAKONOM O URE-JANJU NASELJ IN DRUGIMI POSEGI V PROSTOR TER PRAVIL-NIKOM O VSEBINI POSEBNIH STROKOVNIH PODLAG TER O IZVEDBENIH PROSTORSKIH AKTIH);

- ZA IZDELAVO IN SPREJEM INVESTICIJSKEGA PROGRAMA OBJEKTA ALI NASELJA;

- NA IZBOR RACIONALNIH PROJEKTOV;

- NA OBLIKOVANJE STROŠKOV GRADITVE IN CEN STANO-VANJ;

- NA NAČIN ODDAJE IN IZVAJANJA INVESTITORSKIH IN IZVA-JALSKIH DEL;

- NA ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV ZA GRADITEV;

- NA VRSTO IN KVALITETO STANOVANJ;

- NA UVAJANJE RACIONALIZACIJSKIH POSTOPKOV;

- NA DINAMIKO STANOVANJSKE GRADITVE;

- NA STANDARD IN STOPNJO OPREMLJENOSTI STANO-VANJ, OBJEKTOV IN NASELJA.

55. člen

UDELEŽENCI SE BODO ZAVZEMALI, DA BODO PROIZVA-JALCI STANOVANJ V OKVIRU DRUŽBENO USMERJENE STANO-VANJSKE GRADNJE GRADILI STANOVANJA V SKLADU S PLAN-SKIMI AKTI DRUŽBENOPOLITIČNE SKUPNOSTI, SAMOUPRAV-NIM SPORAZUMOM O TEMELJIH PLANA STANOVANJSKE SKUPNOSTI IN INVESTICIJSKEM PROGRAMU, NA KATEREGA JE DALA SVOJE SOGLASJE TUDI STANOVANJSKA SKUPNOST OZI-ROMA ENOTA STANOVANJSKE SKUPNOSTI ZA GRADITEV STA-NOVANJ NA DOLOČENEM KOMPLEKSU OZIROMA LOKACIJI.

56. člen

UDELEŽENCI SE BODO ZAVZEMALI, DA BODO IZVAJALCI INVESTITORSKIH DEL V IMENU IN PO POOBLASTILU INVESTI-TORJEV STANOVANJSKE GRADNJE OPRAVLJALI ZLASTI NASLEDNJA DELA:

- PRIPRAVILI INVESTICIJSKI PROGRAM;

- SKRBELI ZA PRIPRAVO IN IZDELAVO INVESTICIJSKO TEH-NIČNE DOKUMENTACIJE;

- PREVERILI IN ORGANIZIRALI ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV ZA GRADITEV STANOVANJ;

- OPRAVILI POSTOPEK IZBORA IZVAJALCEV STANOVANJ-SKE GRADNJE;

- OPRAVLJALI STROKOVNI NADZOR PRI GRADNJI STANO-VANJSKIH OBJEKTOV V OKVIRU DRUŽBENO USMERJENE STA-NOVANJSKE GRADNJE;

- OPRAVILI FINANČNI IN TEHNIČNI PREVZEM ZGRAJENIH STANOVANJ IN STANOVANJSKIH OBJEKTOV;

- SKRBELI ZA IZVEDBO POSTOPKA OBLIKOVANJA IN SPREMLJANJA CEN STANOVANJ;

- ZAGOTOVILI ODPRAVO NAPAK V GARANCIJSKEM ROKU.

XX. POSEBNE NALOGE UDELEŽENCEV

57. člen

Republiška konferenca SZDL Slovenije bo:

- uskladila politično akcijo za uresničevanje stališč, sklepov in priporočil Skupščine SR Slovenije za nadaljnji razvoj samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu v združenem delu, zakona o stanovanjskem gospodarstvu in tega družbenega dogovora;

- vodila in usklajevala politično akcijo in kadrovske priprave za vzpostavitev zborov stanovalcev, hišnih svetov, svetov za stano-vanjsko dejavnost pri krajevnih skupnostih ter delegacij za stano-vanjsko skupnost.

58. člen

Zveza sindikatov Slovenije bo:

- spodbujala dejavnost organov sindikatov na vseh ravneh za uveljavljanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva;

- spodbujala uveljavljanje samoupravnega družbenega plani-ranja, usklajevanje planov, dohodkovno povezovanje, racional-nejšo gradnjo in gospodarjenje, VARSTVO STANOVANJSKEGA OKOLJA ter uresničevanje nalog splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite;

- usmerjala člane sindikata v temeljnih organizacijah združe-nega dela in delovnih skupnostih in na področju samostojnega osebnega dela pri uveljavljanju sistema vzajemnosti ter solidar-nosti, zagotavljanju lastne udeležbe za pridobitev stanovanja ter uveljavljanju ekonomske stanarine;

- sodelovala pri oblikovanju stanovanjskih standardov;

- sodelovala pri sprejemanju kriterijev za delno nadomeščanje

stanarin ter kriterijev za dodeljevanje solidarnostnih stanovanj;

- sodelovala pri uveljavljanju sistema samoupravnega sporazumevanja o cenah stanovanjske graditve;
- sodelovala z Zvezo stanovanjskih skupnosti Slovenije pri okvirnem opredeljevanju pogojev in meril za reševanje stanovanjskih vprašanj na načelih vzajemnosti in solidarnosti;
- se zavzemala za izvajanje določil družbenega dogovora o uresničevanju standardov za zagotavljanje življenjskih in kulturnih potreb delavcev;
- sodelovala pri izdelavi programa raziskav in študij na področju stanovanjskega in komunalnega gospodarstva.

59. člen

Republiška konferenca Socialistične mladine Slovenije bo:

- spodbujala dejavnost organizacij Zveze socialistične mladine Slovenije v združenem delu pri uveljavljanju samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva;
- usmerjala dejavnost organizacij Zveze socialistične mladine Slovenije v združenem delu pri uveljavljanju sistema vzajemnosti in solidarnosti na področju stanovanjskega gospodarstva, še posebej pri oblikovanju pogojev in meril za reševanje stanovanjskih vprašanj mladih družin;
- usmerjala dejavnost Zveze socialistične mladine Slovenije pri oblikovanju samoupravnih splošnih aktov v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih s poudarkom na opredelitvi takšnih pogojev in meril, ki bodo omogočali prednostno reševanje stanovanjskih vprašanj tistih delavcev, ki živijo v težjih stanovanjskih-socialnih razmerah, ob čemer bo dan poseben poudarek uveljavljanju sistema vzajemnosti, solidarnosti in lastni udeležbi pri reševanju stanovanjskih vprašanj;
- sodelovala pri oblikovanju, sprejemanju in spremljanju izvajanja programa PRENOVE ZMOGLJIVOSTI DOLOČENIH ORGANIZACIJ ZA IZOBRAŽEVANJE IN USPOSABLJANJE OTROK IN MLADOSTNIKOV Z MOTNJAMI V TELESNEM IN DUŠEVNEM RAZVOJU;
- sodelovala pri SPREJEMANJU kriterijev za pridobitev solidarnostnega stanovanja IN ZA DELNO NADOMEŠČANJE STANARIN.

60. člen

Izvršni svet Skupščine SR Slovenije bo:

- spremljal uveljavljanje samoupravnega družbenega planiranja ter usklajevanje planov stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;
- spremljal in pospeševal razvoj industrializacije stanovanjske gradnje;
- spremljal izvajanje sistemskih rešitev na področju financiranja stanovanjske gradnje;
- v mejah svojih pristojnosti predlagal Skupščini SR Slovenije ukrepe za nadaljnji razvoj stanovanjskega gospodarstva in izdajal predpise za njihovo izvrševanje;
- spremljal izvajanje plana stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;
- sodeloval pri uveljavljanju sistema samoupravnega sporazumevanja o cenah stanovanjske gradnje;
- SPREMLJAL CENE STANOVANJ;
- sodeloval pri izdelavi programa raziskav in študij na področju stanovanjskega in komunalnega gospodarstva.

61. člen

Gospodarska zbornica Slovenije, medobčinske gospodarske zbornice, Splošno združenje komunalnega in stanovanjskega gospodarstva Slovenije, Splošno združenje gradbeništva in IGM Slovenije bodo:

- spodbujali uveljavljanje družbenega in samoupravnega planiranja ter dohodkovne odnose med dejavniki na področju stanovanjskega gospodarstva;
- sodelovali pri oblikovanju in ustanavljanju poslovnih skupnosti in drugih skupnosti združenega dela za medsebojno plansko in poslovno sodelovanje pri izgradnji in vzdrževanju stanovanjskih naselij;
- sodelovali pri oblikovanju stanovanjskih, KOMUNALNIH IN URBANIH standardov;
- sodelovali pri izdelavi programa raziskav in študij na področju izgradnje stanovanj in stanovanjskih naselij;
- sodelovali pri uveljavljanju sistema samoupravnega sporazumevanja in družbenega dogovarjanja o usmerjeni stanovanjski gradnji ter o cenah stanovanjske gradnje;

- sodelovali pri uveljavljanju racionalizacijskih ukrepov na področju stanovanjske gradnje;
- pospeševali razvoj obrtnih in servisnih dejavnosti, potrebnih za gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj.

62. člen

Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije bo:

- sodelovala pri pripravi in usklajevanju srednjeročnega plana stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;
- sodelovala pri UVELJAVLJANJU samoupravne organiziranoosti stanovanjskih skupnosti kot mesta usklajevanja interesov uporabnikov in izvajalcev;
- sodelovala pri uveljavljanju sistema vzajemnosti ter solidarnosti v stanovanjskih skupnostih;
- PRIPOROČILA STANOVANJSKIM SKUPNOSTIM LESTVICO O ZNOSNI STANARINI PO USKLADITVI V SKUPNOSTI SOCIALNEGA VARSTVA SLOVENIJE;
- SODELOVALA PRI SPREJEMANJU SPLOŠNIH POGOJEV, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI UPRAVIČENCI DO NADOMESTITVE STANARINE TER SPLOŠNIH IN POSEBNIH POGOJEV ZA DODELITEV SOLIDARNOSTNEGA STANOVANJA V OKVIRU SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA O URESNIČEVANJU SOCIALNO VARSTVENIH PRAVIC;
- SODELOVALA PRI UVELJAVLJANJU SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA O URESNIČEVANJU SOCIALNO VARSTVENIH PRAVIC;
- sodelovala pri uveljavljanju sistema samoupravnega sporazumevanja o cenah stanovanjske gradnje;
- pripravila in sprejela program raziskav in študij na področju stanovanjskega IN KOMUNALNEGA GOSPODARSTVA.

63. člen

Zveza komunalnih skupnosti Slovenije bo:

- sodelovala pri pripravi in usklajevanju srednjeročnega plana stanovanjske gradnje v SR Sloveniji;
- sodelovala pri dograjevanju in uresničevanju sistema komunalnega in STAVBNO zemljiškega gospodarstva, sistema financiranja, pridobivanja in komunalnega opremljanja stavbnih zemljišč;
- sodelovala pri dograjevanju sistema financiranja komunalnega gospodarstva;
- pripravila metodologijo vrednotenja in ugotavljanja cen pri komunalnem opremljanju stavbnih zemljišč;
- sodelovala pri uveljavljanju sistema samoupravnega sporazumevanja o cenah stanovanjske gradnje;
- PRIPRAVILA IN SPREJELA PROGRAM RAZISKAV IN ŠTUDIJ na področju komunalnega in stanovanjskega gospodarstva.

64. člen

Skupnost socialnega varstva Slovenije bo:

- usklajevala in spodbujala izvajanje socialno varstvenih ukrepov bistvene sestavine samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu;
- uskladila kriterije za projektiranje in graditev prilagojenih stanovanj občanov s posebnimi potrebami ter standarde za gradnjo domov za upokojece;
- sodelovala pri uveljavljanju sistema vzajemnosti ter solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu;
- USKLADILA LESTVICO O ZNOSNI STANARINI;
- SODELOVALA PRI SPREJEMANJU SPLOŠNIH POGOJEV, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI UPRAVIČENCI DO DELNE NADOMESTITVE STANARINE TER SPLOŠNIH IN POSEBNIH POGOJEV ZA DODELITEV SOLIDARNOSTNEGA STANOVANJA V OKVIRU SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA O URESNIČEVANJU SOCIALNO VARSTVENIH PRAVIC;
- SODELOVALA PRI UVELJAVLJANJU SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA O URESNIČEVANJU SOCIALNO VARSTVENIH PRAVIC.

65. člen

Skupnost pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SR Sloveniji bo:

- sodelovala pri ugotavljanju potreb in financiranju izgradnje domov za upokojece;
- SPodbujala UČINKOVITO REŠEVANJE STANOVANJSKIH VPRAŠANJ UPKOJENCEV IN INVALIDOV;

– sodelovala s Skupnostjo socialnega varstva Slovenije pri oblikovanju kriterijev, ki se nanašajo na reševanje stanovanjskih vprašanj upokoјencev in invalidov.

66. člen

Skupnost socialnega skrbstva Slovenije bo:

- sodelovala pri uveljavljanju sistema vzajemnosti in solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu;
- sodelovala pri oblikovanju standardov in normativov domov za upokoјence.

67. člen

Skupščine občin v SR Sloveniji, Skupščina mesta Ljubljane in Skupščina obalne skupnosti KOPER bodo:

- skrbele za izdelavo in sprejemanje urbanistične dokumentacije v skladu z družbenim planom občine;
- sodelovale pri uveljavljanju družbeno usmerjene stanovanjske gradnje ter industrializacije stanovanjske gradnje;
- s svojimi ukrepi podpirale družbeno usmerjeno zadržno gradnjo;
- zagotavljale pogoje za razvoj obrtnih in servisnih dejavnosti, potrebnih pri prenovi in vzdrževanju stanovanjskega sklada;
- spremljale izvajanje planov stanovanjske gradnje;
- zagotavljale v mejah svojih pristojnosti davčne olajšave pri zamenjavi in nakupu stanovanj;
- usmerjale v svojih planskih aktih del sredstev prebivalstva za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva;
- ZADOVOLJEVANJE SKUPNE POTREBE IN INTERESE NA PODROČJU PRIDOBIVANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V DRUŽBENO LASTNINO, RAZPOLAGANJA S STAVBNIMI ZEMLJIŠČI, UREJANJA STAVBNIH ZEMLJIŠČ V NASELJIH IN NA DRUGIH OBMOČJIH, NAMENJENIH ZA KOMPLEKSNO GRADITEV TER UPRAVLJALI Z DENARNIMI SREDSTVI, NAMENJENIMI ZA PRIDOBIVANJE IN UREJANJE STAVBNIH ZEMLJIŠČ.

68. člen

Samoupravne stanovanjske skupnosti v občinah in posebnih družbenopolitičnih skupnostih bodo:

- sodelovale pri uveljavljanju sistema vzajemnosti in solidarnosti v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnosti ter pri zagotavljanju lastne udeležbe za pridobitev družbenega stanovanja in uveljavljanju ekonomske stanarine;
- USKLADILE SAMOUPRAVNE SPLOŠNE AKTE O DODELJEVANJU SOLIDARNOSTNIH STANOVANJ IN O DELNEM NADOMEŠČANJU STANARIN S SAMOUPRAVNIM SPORAZUMOM O URESNIČEVANJU SOCIALNO VARSTVENIH PRAVIC;
- sprejele pravilnike o pogojih in merilih za pridobivanje posojil iz združenih sredstev vzajemnosti;
- SPREJELE SAMOUPRAVNE SPORAZUME SKLADNO Z 20. ČLENOM ZAKONA O STANOVANJSKEM GOSPODARSTVU;
- organizirale pričakovalce stanovanj;
- sodelovale pri oblikovanju stanovanjskih standardov;
- skrbele za izvajanje planov stanovanjskega gospodarstva;
- organizirale zamenjavo stanovanj.

69. člen

Občinske skupnosti socialnega varstva bodo:

- usklajevale minimalne standarde za stanovanja, zgrajena s sredstvi solidarnosti;
- sodelovale pri uveljavljanju sistema vzajemnosti ter solidarnosti v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnosti ter pri zagotavljanju lastne udeležbe za pridobitev družbenega stanovanja in uveljavljanju ekonomske stanarine;
- SPODBUJALE UVELJAVLJANJE SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA O URESNIČEVANJU SOCIALNO VARSTVENIH PRAVIC;
- sodelovale pri pripravi samoupravnih splošnih aktov stanovanjske skupnosti za dodeljevanje stanovanj, zgrajenih s sredstvi solidarnosti;
- sodelovale pri projektiranju in gradnji prilagojenih stanovanj za občane s posebnimi potrebami.

70. člen

Občinske skupnosti socialnega skrbstva bodo:

- sodelovale pri uveljavljanju sistema vzajemnosti in solidarnosti v stanovanjskem gospodarstvu;

nosti v stanovanjskem gospodarstvu;

- sodelovale pri oblikovanju standardov in normativov domov za upokoјence;
- ugotavljale potrebe za gradnjo domov za upokoјence ter sprejemale programe njihovega dela in razvoja;
- nudile strokovno pomoč pri reševanju stanovanjskih problemov občanov;
- dajale ustrezna mnenja o socialnem stanju družine oziroma posameznika.

71. člen

Temeljne bane v SR Sloveniji bodo:

- ustanovile SPECIALIZIRANE TEMELJNE BANKE OZIROMA poslovne enote, SPECIALIZIRANE za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva ter tako prilagodile svoje poslovanje in notranjo organiziranost potrebam nadaljnjega razvoja samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu;
- sklepale s stanovanjskimi skupnostmi, temeljnimi organizacijami združenega dela ter delovnimi skupnostmi pogodbe o opravljanju vseh poslov stanovanjskega kreditiranja;
- sodelovale pri pripravi samoupravnih sporazumov o temeljnih planov stanovanjskih skupnosti;
- spodbujale namensko stanovanjsko varčevanje;
- spremljale in sodelovale pri izvajanju planov stanovanjske gradnje;
- SKLEPALE POSEBNE SAMOUPRAVNE SPORAZUME S TEMELJNIMI ORGANIZACIJAMI ZDRUŽENEGA DELA IN DELOVNIMI SKUPNOSTMI O ZDRUŽEVANJU IN PORABI SREDSTEV STANOVANJSKEGA DELA SKLADA SKUPNE PORABE;
- medsebojno usklajevale svoje pravilnike za kreditiranje stanovanjske graditve.

72. člen

Udeleženci družbenega dogovora so sporazumni, da izvajanje tega dogovora spremlja odbor udeležencev, ki ima sedež pri Zvezi stanovanjskih skupnosti Slovenije.

V odbor udeležencev imenujejo po enega delegata:

- Republiška konferenca SZDL Slovenije;
- Republiški svet Zveze sindikatov Slovenije;
- Republiška konferenca Zveze socialistične mladine Slovenije;
- Izvršni svet Skupščine SR Slovenije;
- Gospodarska zbornica Slovenije;
- Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije;

Zveza komunalnih skupnosti Slovenije;

- skupnost socialnega varstva Slovenije;
- Skupnost pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SR Sloveniji;

- Skupnost socialnega skrbstva Slovenije;
- Skupščine občine in posebnih družbenopolitičnih skupnosti v SR Sloveniji prek Skupnosti slovenskih občin;
- Temeljne banke v SR Sloveniji prek Združenja poslovnih bank SR Slovenije.

Udeleženci se bodo v okviru odbora udeležencev dogovorili glede kriterija stroškov za posebne naloge, ki jih bodo sprejeli v okviru tega družbenega dogovora.

XXI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

73. člen

Udeleženci si bodo prizadevali, da se bodo načela, kriteriji, pogoji in merila ter usmeritve, opredeljene v tem družbenem dogovoru uveljavila v temeljnih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih, stanovanjskih skupnostih in bankah najkasneje do 30. 6. 1987.

Udeleženci so družbenopolitično odgovorni, če se ne ravnaajo po določbah tega dogovora.

74. člen

Spremembe in dopolnitve tega družbenega dogovora se sprejemajo na enak način kot ta družbeni dogovor.

75. člen

UDELEŽENCI BODO USKLJEVALI NALOGE IN AKTIVNOSTI PRI

76. člen

DO SPREJETJA NOVE LESTVICE ZA IZRAČUN VIŠINE LASTNE UDELEŽBE SE UPORABLJA LESTVICA, OPREDELJENA S SPREMEMBO IN DOPOLNITVIJO 13. DRUŽBENEGA DOGOVORA (UR. LIST SRS, ŠT. 28/85).

77. člen

IZHODIŠČA ZA SAMOUPRAVNO SPORAZUMEVANJE O ZDRUŽEVANJU SREDSTEV ZA DELAVCE, KI SE DNEVNO VOZIJO NA DELO IZ DRUGIH OBČIN, PRIPRAVI ZA POSAMEZNO SREDNJE-ROČNO OBDOBJE ZVEZA STANOVANJSKIH SKUPNOSTI SLOVENIJE.

78. člen

NOSILCI NALOG, OPREDELJENIH V 34. ČLENU DRUŽBENEGA DOGOVORA SO ZVEZA STANOVANJSKIH SKUPNOSTI SLOVENIJE, ZVEZA KOMUNALNIH SKUPNOSTI SLOVENIJE, SPLOŠNO ZDRUŽENJE GRABENIŠTVA IN IGM SLOVENIJE TER IZVŠRNI SVET SKUPŠČINE SR SLOVENIJE.

79. člen

DO VZPOSTAVITVE SISTEMA SPREMLJANJA PORASTA CEN POSAMEZNIH MATERIALOV IN STORITEV Z ANALITIČNIM INDEKSEM CEN, SE LAHKO ZAČASNO UPRAVLJAJO KOT STROKOVNI PRIPOMOČEK INDEKSI SPLOŠNEGA ZDRUŽENJA GRADBENIŠTVA IN IGM SLOVENIJE.

80. člen

Z dnem uveljavitve tega družbenega dogovora preneha veljati DRUŽBENI DOGOVOR O SKUPNIH OSNOVAH ZA ZAGOTAVLJANJE IN USKLAJEVANJE SAMOUPRAVNIH DRUŽBENO EKONOMSKIH ODNOSOV NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA V SR SLOVENIJI (UR. LIST SRS, ŠT. 15/81 IN ŠT. 28/85).

81. člen

Ta družbeni dogovor je sklenjen, ko ga podpišejo pooblašeni organi udeležencev in začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SR Slovenije.

Ljubljana, 25. novembra 1986

UDELEŽENCI:

OBRAZLOŽITEV:

Odbor udeležencev družbenega dogovora je po razpravi na 14. seji odbora udeležencev določil besedilo osnutka sprememb in dopolnitev družbenega dogovora. Osnutek sprememb in dopolnitev družbenega dogovora je oblikovan na podlagi daljše razprave o predlaganih spremembah in dopolnitvah na ravni odbora udeležencev družbenega dogovora ter stališč, sprejetih na 14. seji Koordinacijskega odbora za uresničevanje stanovanjske politike pri Predsedstvu RK SZD Slovenije glede nekaterih temeljnih vprašanj in stališč.

V povzetku osnutka sprememb in dopolnitev družbenega dogovora smo opozorili na najpomembnejše spremembe in dopolnitve družbenega dogovora, ki jih na tem mestu želimo še dodatno pojasniti.

K preambuli:

Iz kroga podpisnikov družbenega dogovora je črtano Splošno združenje državnega gospodarstva, črtane so tudi stavbno-zemljiške skupnosti.

K I. poglavju – Splošne določbe:

Družbeni dogovor je razširjen s tremi novimi poglavji in sicer s poglavjem o vzajemnem gospodarjenju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, s poglavjem o skupnih izhodiščih za oblikovanje cen stanovanj ter s poglavjem o izhodiščih za prodajo stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

K II. poglavju: – Oblikovanje in zagoravljanje sredstev:

V tem poglavju je zapisana usmeritev o združevanju vseh sredstev, namenjenih za stanovanjsko gradnjo v stanovanjskih skupnostih, v tem tudi za združevanje sredstev stanovanjskega dela sklada skupne porabe.

Pri tej usmeritvi gre vsekakor za eno najpomembnejših novosti v tem poglavju družbenega dogovora, s tem, da je pri realizaciji teh usmeritev potrebno dopustiti več oblik združevanja sredstev sklada skupne porabe, tj. s sklepanjem samoupravnega sporazuma, kakor tudi s pogodbo med OZD in banko, katere podpisnik naj bo tudi samoupravna stanovanjska skupnost. V postopku dogajanja predloga sprememb in dopolnitev družbenega dogovora bo potrebno glede združevanja stanovanjskega dela sklada skupne porabe in stanovanjskih skupnosti, kolikor bo ta usmeritev in razprava tudi podprta, pri opredeljevanju odnosov med OZD, banko in stanovanjsko skupnostjo upoštevati načelo po katerem imajo delavci pravico razpolagati s sredstvi sklada skupne porabe.

V tem poglavju so zapisane tudi usmeritve o razreševanju stanovanjskih vprašanj delavcev, ki so v TOZD-ih združevali delo pred upokojitvijo ter o

razreševanju stanovanjskih vprašanj upokojencev in invalidov v stanovanjski skupnosti s pomočjo sredstev solidarnosti in vzajemnosti.

To poglavje je sedaj razširjeno tudi z usmeritvijo o pristopanju delavcev zaposlenih v obratih oziroma v enotah, ki nimajo statusa TOZD k samoupravnem sporazumu o temeljnih plana stanovanjske skupnosti.

Novost v tem poglavju je tudi usmeritev o nepovratnem združevanju sredstev vzajemnosti, ki jih ustvarjajo delovni ljudje, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom s sredstvi v lasti občanov.

Iz prejšnjega III. poglavja smo v II. poglavje ugradili tudi usmeritev o prizadevanju za obvezno namensko stanovanjsko varčevanje.

K III. poglavju: – Vzajemnost in solidarnost pri reševanju stanovanjskih vprašanj:

V tem poglavju je zapisana usmeritev o prednostnem kreditiranju gradnje družbenonajemnih stanovanj, sicer pa naj bodo posojili iz zruženih sredstev vzajemnosti deležne zlasti temeljne organizacije združenega dela in delovne skupnosti, ki začasno ne morejo zagotoviti dovolj čistega dohodka, da bi v skladu skupne porabe oblikovali sredstva za reševanje stanovanjskih potreb.

K IV. poglavju: – Vzajemno gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini:

V tem poglavju je zapisana usmeritev o odgovornosti stanovalcev v skupnostih stanovalcev, da na ravni stanovanjske skupnosti skrbijo za vzajemno gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, skladno s kriteriji in merili samoupravnega sporazuma o temeljnih plana stanovanjske skupnosti.

Udeleženci družbenega dogovora naj bi tudi v tem dokumentu podprli sprejeto politiko stanovalcev, ki naj postopno zagotovijo enostavno reprodukcijo stanovanjskega sklada.

K V. poglavju: – Nameni porabe sredstev za stanovanjsko graditev:

V tem poglavju so usmeritve o zagotavljanju sredstev za vse faze družbeno usmerjene stanovanjske gradnje, zato je dodana prva alineja, ki zadeva pridobivanje in urejanje stavbnih zemljišč v novih in obstoječih stanovanjskih soseskah v delu, ki gre v ceno m², medtem ko so vsi ostali nameni porabe, ki so bili doslej zelo podrobno opredeljeni, skrženi na splošno formulacijo.

K VI. poglavju: – Lastna udeležba pri pridobitvi družbenega stanovanja:

V tem poglavju je predlagano pooblastilo odbora udeležencev družbenega dogovora, da določa lestvico za izračun višine lastne udeležbe, kolikor to zahteva ugotovljeno neskladje med rastjo osebnih dohodkov in cene m² stanovanjske površine. Posojila za lastno udeležbo naj bi v bodoče dodeljevala samo banka in sicer za dobo največ 7 let. V tem poglavju zaenkrat ni usmeritve o višini obrestne mere za vračilo lastne udeležbe, ki jo bodo podrobno urejali samoupravni splošni akti v združenem delu in v stanovanjskih skupnostih. V tem poglavju so tudi variantne opredelitve o možnosti odloka plačila oziroma obročnega plačila lastne udeležbe, na kar udeležence javne razprave še posebej opozarjamo.

K VII. poglavju: – stanovanjski standardi:

Novost v tem poglavju je možnost, da se v primerih začasnega reševanja stanovanjskih vprašanj lahko dodeli družbeno stanovanje pod ravnijo dogovorjenega površinskega standarda.

V tem poglavju je zapisana obveza stanovanjskih skupnosti, da do konca marca vsako leto določijo ceno m² stanovanjske površine, ki se uporablja za izračun predračunske vrednosti posojil v individualni stanovanjski gradnji.

K VIII. poglavju: – Osnove in merila za dodeljevanje družbenih stanovanj in stanovanjskih posojil iz stanovanjskih sredstev:

To poglavje je razširjeno z usmeritvijo o razreševanju stanovanjskih vprašanj občanov, ki se morajo na podlagi določb 102. in v povezavi z 82. členom zakona o stanovanjskih razmerjih izseliti in jim ne pripadajo niti najpotrebnejši nadomestni prostori.

K IX. poglavju: – Osnove in merila za dodeljevanje solidarnostnih stanovanj in delno nadomeščanje stanovalcev:

V tem poglavju, ki združuje dosedaj dve poglavji, je zapisana usmeritev, da stanovanjske skupnosti upoštevajo pri dodeljevanju solidarnostnih stanovanj in delnem nadomeščanju stanovalcev sprejeti samoupravni sporazumi o uresničevanju socialno varstvenih pravic (UR. LIST SRS, ŠT. 26/84).

K X. poglavju: – Nadomeščanje in prenova družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš

To poglavje je razširjeno z usmeritvijo o vključevanju občanov v prenovi in sicer kot bodočih etažnih lastnikov ter bodočih imetnikov stanovanjske pravice, pri slednjih naj vložena sredstva ne vplivajo na odmero stanovalcev.

K XI. poglavju: – Skupna izhodišča za oblikovanje cen stanovanj:

Zakon o sistemu družbene kontrole cen in zakon o družbeni kontroli cen sta dala osnovo za novo urejanje področja oblikovanja cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji. Zakonodajno-pravna komisija Skupščine SR Slovenije pa je ob ugotovitvi »da obstoječi družbeni dogovor o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji ne more biti več neposredna podlaga za oblikovanje cen stanovanj« menila, da je »potrebno v SR Sloveniji

poenotiti izhodišča za oblikovanje cen stanovanjske graditve» in jih »urediti z družbenim dogovorom«.

S skupnimi izhodišči za oblikovanje cen stanovanj se določijo predvsem elementi cene stanovanj ter osnovna skupna izhodišča za oblikovanje, določanje in družbeno kontrolo cen stanovanj.

V stanovanjski gradnji ločimo več ravni cen stanovanj in sicer od t.j. ožje cene gradnje, do t.j. uradne cene gradnje stanovanjskega objekta, ki vsebuje poleg ožje cene gradnje (stroški gradnje objekta s pripravljalnimi deli in nadzorom) še ceno zemljišča z družbenimi dajatvami, stroške urejanja stavbnega zemljišča ter stroške programske, projektne in tehnične dokumentacije, kot tudi administrativne, bančne in druge funkcionalne stroške, potrebne za realizacijo investicije.

Elementi cene stanovanj, navedeni v 28. členu osnutka predstavljajo urbano ceno stanovanja, ki jo moramo priznati in uveljaviti v stanovanjski gradnji, pri tem pa jasno določiti vpliv na kasnejšo morebitno odmero stanarine. To bo zagotavljal enotni obrazec (člen 30) za prikaz prodajne cena m² stanovanja v vseh elementih cene.

Skupna izhodišča, v delu, ki se neposredno nanaša na postopek oblikovanja cen stanovanj, izhajajo iz dejstva, da gre med investitorjem in izvajalcem za proizvodni proces, v katerem mora biti cena strokovno utemeljena in analitsko razčlenjena, vse na podlagi konkretnih projektov, ki naj se med samo gradnjo praviloma ne spreminjajo. Torej se cena stanovanj oblikuje na podlagi analitično razčlenjene kalkulativne cene, ki je podana s ponudbo izvajalca. Ponudba mora vsebovati tudi operativni plan dela. Cena stanovanja mora biti obvezno določena pred pričetkom gradnje (člen 29).

Kot pripomoček investitorju (in izvajalcu) za odločanje o ponudbeni ceni, kot tudi kasneje za spremljanje sprememb cene med gradnjo, se uvaja analitični indeks gradbenih stroškov s katerim se glede na nosilce in mesto stroškov ugotavlja delež posameznih elementov cene, delež posameznih izvajalcev, sledi pa se tudi raven produktivnosti dela.

Cena stanovanj, oblikovana na ta način, je osnova za pogodbeni odnos med investitorjem in izvajalcem. Sprememba cene je mogoče uveljaviti samo v naprej določenem pogodbenem roku (končni rok za spremembo ne more biti krajši kot dva meseca pred pogodbenim rokom za dokončanje objekta), vendar le za še neizvršena dela. Pri tem so obračuni izvršenih del za določeno fazo ali obdobje dokončni, sama cena m² stanovanja pa mora upoštevati tudi kako in kdaj je kupec vplačal oziroma vplačeval kupnino (člen 31).

Predvideno je nagrajevanje in sankcioniranje izvajalcev stanovanjske gradnje ter upravljanje, spremljanje in spodbujanje racionalizacijskih ukrepov v stanovanjski gradnji (32. člen), kar vse je potrebno razdelati v obliki meril ter postopkov v samoupravnem sporazumu o temeljih plana samoupravne skupnosti občine.

Skupna izhodišča so podlaga za opredeljevanje in določanje natančnejših pogojev in meril za oblikovanje cen stanovanjske gradnje v posameznih okoljih. Pogoji in merila se razdelajo in vnesejo v samoupravni sporazum o temeljih plana samoupravne stanovanjske skupnosti, ki ga sprejmejo uporabniki in izvajalci. Na tak način so tudi izvajalci stanovanjske graditve – podpisniki samoupravnega sporazuma o temeljih plana – zavezani upoštevati skupna izhodišča, ko v svojih samoupravnih splošnih aktih natančneje določijo postopke oblikovanja cen stanovanj (člen 33).

Osnutek določa, da bodo najkasneje v dveh letih od sklenitve družbenega dogovora (člen 34) pripravljeni vsi spremljajoči akti, ki bodo omogočili lažje postopke oblikovanja in odločanja posameznih subjektov o cenah stanovanj, ki pa niso ovira, da se skupna izhodišča ne bi takoj in neposredno uporabljala za oblikovanje cen stanovanj v SR Sloveniji.

Do vzpostavitve sistema analitičnega indeksa gradbenih stroškov, ki izhaja iz dolgoročnega programa ekonomske stabilizacije stanovanjskega in komunalnega gospodarstva, pa lahko investitorji in izvajalci kot strokovni pripomoček za odločanje o cenah stanovanj in njihovih sprememb, uporabljajo indeks Splošnega združenja gradbeništva in IGM Slovenije.

K XII. poglavju: – Izhodišča za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini:

V tem poglavju so skladno z zakonom o prodaji stanovanj in stanovanjski hiši v družbeni lastnini zapisane le temeljne usmeritve.

K XIII. poglavju: – Zamenjava stanovanj:

To poglavje je razširjeno z usmeritvami o prednostnem obravnavanju vlog nekaterih kategorij občanov, stanovanjske skupnosti in organizacije združenega dela pa naj bi v bodoče spremljale tudi podatke o zasedenosti stanovanj in tudi predlagale nosilec odločanja ukrepe za smotno izrabo stanovanj.

K XIV. poglavju: – Naloge splošne ljudske obrambe in družbene samozaščite:

V tem poglavju ni sprememb.

K XV. poglavju: – Stanovanjsko kreditiranje in evidenca stanovanjskih posojil:

V tem poglavju so variantne opredelitve o uveljavljanju enotnih osnov in meril za stanovanjsko kreditiranje. Poudariti moramo, da varianta k 39. členu izhaja iz raziskovalne naloge »Poskovanje LB, Stanovanjsko komunalne banke v inflaciji« ter predvideva tudi valorizacijo hranišnih vlog namenjenih stanovanjski gradnji in revalorizacijo posojil v skladu z rasto cen.

K XVI. poglavju: – Organiziranje temeljnih bank oziroma poslovnih enot, specializiranih za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva v temeljnih bankah:

To poglavje je zaenkrat nespremenjeno.

K XVII. poglavju: – Viri sredstev in nameni kreditiranja temeljnih bank oziroma poslovnih enot temeljnih bank za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva v temeljnih bankah:

To poglavje zaenkrat dokaj podrobno ureja vire sredstev in namene kreditiranja. Odbor udeležencev je sklenil, da v času javne razprave o osnutku sprememb in dopolnitve družbenega dogovora pridobimo stališče Narodne banke Slovenije oziroma Ljubljanske banke, Združene banke o eventualnem skrčenju tega poglavja.

K XVIII. poglavju: – Financiranje družbeno usmerjene stanovanjske gradnje:

Tudi glede tega poglavja je odbor udeležencev sklenil, da se v času javne razprave o osnutku sprememb in dopolnitve družbenega dogovora prouči možnost o zreduciranju poglavja na en člen, ker je sicer vsebina opredeljena v zakonih in drugih predpisih s tega področja.

K XIX. poglavju: – Izvajanje družbeno usmerjene stanovanjske gradnje:

Tudi to poglavje želimo v postopku priprave predloga sprememb in dopolnitve družbenega dogovora podrobno pregledati in izločiti morebitno ponavljanje dikcije veljavnih zakonov.

K XX. poglavju: – Posebne naloge udeležencev:

Dopolnitve tega poglavja izhajajo predvsem iz razprave na ravni odbora udeležencev družbenega dogovora, zato bo potrebno v času javne razprave podrobno pregledati in po potrebi tudi dopolniti posebne naloge udeležencev.

K XXI. poglavju: – Prehodne in končne določbe:

V tem poglavju je več dopolnitev, ki zadevajo uporabo lestvice za izračun lastne udeležbe, spremenjene v letu 1985, naloge Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije za pripravo izhodišč za samoupravno sporazumevanje o združevanju sredstev solidarnosti za delavce, ki se dnevno vozijo na delo iz drugih občin skladno z 20. členom o stanovanjskem gospodarstvu ter možnosti začasne uporabe indeksov Splošnega združenja gradbeništva in IGM Slovenije do vzpostavitve sistema spremljanja porasta cen posameznih materialov in storitev z analitičnim indeksom cen.

V tem poglavju so določeni tudi nosilci priprav smernic, standardov in metodologij, ki jih je potrebno družbeno verficirati v svrhu izvajanja predvidenega sistema oblikovanja cen stanovanj. Pri tem naj opozorimo, da so nekatera strokovna gradiva že pripravljena.

Ljubljana, 25. novembra 1986

ODBOR UDELEŽENCEV
Družbenega dogovora

Delegatsko gradivo izhaja v okviru občinskega glasila SZDL Ljubljana Vič-Rudnik Naša komuna. Gradivo pripravlja za tisk sekretariat skupščine občine Ljubljana Vič-Rudnik.

Tisk: Tiskarna ČGP »Delo« – Po mnenju sekretariata za informacije izvršnega sveta SRS je Naša komuna oproščena prometnega davka.