

# Temeljne celice hišne samouprave

V decembru preteklega leta je v naši občini potekal posvet s predsedniki HS. V uvodnem delu so jih seznanili z nalogami, ki izhajajo iz zakona o stanovanjskem gospodarstvu. Na samem posvetu je bilo postavljenih več vprašanj, ki smo jih strnili v današnjem prispevku. V sodelovanju z uvodničarjem s posveta Vladislavom Horvatom skušamo na ta način posredovati v skrajšani obliki povzetek s posvetovanja, kot pripomoček pri delu hišne samouprave, poleg brošure Skupnosti slovenskih občin.

## Preobrazba hišne samouprave

Z ustavo SRS, z zakonom o samoupravni stanovanjski skupnosti, predvsem pa z zakonom o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini smo že leta 1974 prenesli skrb za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini na neposredne uporabnike. V stanovanjskem gospodarstvu smo uveljavili delegatsko načelo in pri tem dosegli velik in pomemben napredek.

Vzdrževanje stanovanj je že zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini opredelil kot dejavnost posebnega družbenega pomena. Zakon o stanovanjskem gospodarstvu pa izpostavlja neposredno odločanje pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini s tem, ko določa, da imajo stanovalci v skladu z zakonom in samoupravnimi sporazumi pravico in dolžnost, da gospodarijo s stanovanjskimi hišami, v katerih stanujejo ter skupaj z drugimi stanovalci in delavci temeljnih in drugih organizacij združenega dela, ki razpolagajo z družbenimi stanovanji, določajo politiko gospodarjenja s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Pomembno pri tem je tudi skupno gospodarjenje z delom stanarine, ki jo skupnosti stanovalcev (stanovanjske hiše) združujejo v samoupravni stanovanjski skupnosti za vzajemno gospodarjenje z vsemi stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini v občini.

Ustanovitev skupnosti stanovalcev kot temeljne celice hišne samouprave zahteva aktivnost in mobilnost vseh subjektov, ki so odgovorni za delovanje in razvoj samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu od samoupravne stanovanjske skupnosti kot nosilca nalog za ustanovitev skupnosti stanovalcev do KS, ki naj pri tem sodeluje v okviru krajevne konference SZDL.

Novi zakon o stanovanjskem gospodarstvu določa, da se skupnost stanovalcev oblikuje za stanovanjske hiše, ki imajo pet ali več stanovanj. Hiše, ki imajo manj kot pet stanovanj, oblikujejo skupnost stanovalcev s sosednjimi stanovanjskimi hišami. Zakon dopušča možnost, da – kjer je za to podan skupni interes – oblikuje skupnost stanovalcev več hiš skupaj, čeprav bi vsaka zase lahko ustanovila svojo skupnost stanovalcev.

Z oblikovanjem skupnosti stanovalcev določijo stanovalci in uporabniki poslovnih prostorov območje skupnosti stanovalcev. Na delegatskem načelu oblikovan zbor stanovalcev sprejme statut skupnosti stanovalcev in izvoli hišni svet.

## Ustanavljanje skupnosti stanovalcev

Za organizacijo skupnosti stanovalcev je pomembno zatečeno stanje in cilji, ki jih pri novi organizaciji hišne samouprave želimo doseči v okviru stanovanjske hiše, skupine hiš, KS ali samoupravne stanovanjske skupnosti občine.

V praksi bomo imeli različno organizirane stanovanjske hiše. Imamo organizirane hišne svete za posamezno stanovanjsko hišo ali več stanovanjskih hiš skupaj. Imamo primere, da imajo posamezna stopnišča ali stanovanjske hiše svoj hišni svet, več teh hišnih svetov pa ima kot koordinacijsko telo svoj centralni hišni svet, čeprav taka oblika organiziranosti zakonsko ni bila in tudi sedaj ni predvidena. To so že prvi zametki skupnosti stanovalcev, saj so stanovalce pripeljali skupni interesi pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami do organizacije v obliki koordinacijskega telesa med hišnimi sveti. Imamo pa tudi primere, kjer hišni sveti niso izvoljeni. Hišni sveti so lahko aktivni, manj aktivni ali neaktivni. V primerih, ko hišni sveti niso izvoljeni ali so ti neaktivni, je lahko uvedena tako imenovana prisilna uprava. Tam je zadolžena pooblaščenca organizacija združenega dela za opravljanje nujnih nalog hišnega sveta, za gospodarjenje s stanovanjsko hišo. Zahtevo za to poda samoupravna stanovanjska skupnost ali upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve pri skupščini občine.

V stanovanjskih hišah, kjer je izvoljen hišni svet in opravlja svoje naloge, je najprimerneje, da HS sprejme sklep o izvedbi postopka za ustanovitev skupnosti stanovalcev v vlogi iniciativnega odbora za ustanovitev skupnosti stanovalcev.

Dosedanji hišni svet ali iniciativni odbor za ustanovitev skupnosti stanovalcev pripravi osnutek statuta skupnosti stanovalcev s pomočjo strokovne službe stanovanjske skupnosti in ga da v javno obravnavo stanovalcem vsaj 15 dni pred predvidenim sklicom zbora stanovalcev za ustanovitev skupnosti stanovalcev. Odločitev o ustanovitvi skupnosti stanovalcev lahko sprejme tudi dosedanji zbor stanovalcev. Za enega od navedenih načinov se opredelijo stanovalci sami ali njihovi dosedanji organi upravljanja.

Sklicatelj zbora stanovalcev dostavi z vabilom za sklic vsem stanovanjskim in poslovnim enotam bodoče skupnosti stanovalcev predlog kandidatne liste za novi hišni svet, ki ga

pripravi v sodelovanju s krajevno konferenco SZDL.

V vabilu za sklic zbora stanovalcev je treba stanovalce v družbeno najemnih stanovanjih, etažne lastnike ter uporabnike poslovnih prostorov opozoriti na delegatsko načelo zbora stanovalcev. Po zakonu o stanovanjskem gospodarstvu sestavljajo zbor stanovalcev delegati vsakega stanovanja in poslovnega prostora v stanovanjski hiši ali več hiš, če se združujejo v eno skupnost stanovalcev in sicer za vsako enoto po en delegat.

Na prvi seji zbora stanovalcev sprejmejo delegati sklep o ustanovitvi skupnosti stanovalcev, statut skupnosti stanovalcev in izvolijo hišni svet. Ena skupnost stanovalcev ima en hišni svet. Z izvolitvijo novega hišnega sveta preneha mandat staremu hišnemu svetu, zato zbor stanovalcev določi tudi datum prevzema in predaje poslovanja med obema hišnimi svetoma. Predsednik hišnega sveta po zakonu o stanovanjskem gospodarstvu zastopa skupnost stanovalcev. Zbor stanovalcev odloči ali pooblasti predsednika hišnega sveta, da sklicuje in vodi zbor stanovalcev. Lahko pa izvoli predsednika zbora stanovalcev posebej.

V primerih, ko se stanovalci več stanovanjskih hiš odločijo za eno skupnost stanovalcev, je primerno, da vsi dosedanji hišni sveti ali zbori stanovalcev pooblastijo enega od hišnih svetov, da v funkciji iniciativnega odbora za ustanovitev skupnosti stanovalcev opravi naloge za ustanovitev skupnosti stanovalcev. Lahko pa izvolijo iniciativni odbor in ta opravi naloge za ustanovitev skupnosti stanovalcev.

Stanovalci stanovanjske hiše, kjer hišni svet ni izvoljen ali ne opravlja svojih nalog, izvolijo iniciativni odbor za ustanovitev skupnosti stanovalcev neposredno ali pa v sodelovanju s krajevno konferenco SZDL in samoupravno stanovanjsko skupnostjo, ki nudi vso strokovno pomoč stanovalcem pri ustanavljanju skupnosti stanovalcev.

Ustanovitev skupnosti stanovalcev ni pogojena s primopredajo stanovanj in stanovanjskih hiš od samoupravne stanovanjske skupnosti oz. vlagateljev, temveč nasprotno, skupnost stanovalcev mora biti oblikovana, da ji lahko vlagatelji prenesejo stanovanja ali stanovanjsko hišo v gospodarjenje.

Skupnosti stanovalcev bodo organizirane za različna območja, združuje

vale bodo različno število stanovanjskih enot ali stanovanjskih hiš. Zato bodo zbori stanovalcev določali, katere samoupravne splošne akte bodo sprejeli, da se zagotovi nemoteno delovanje samoupravnih organov skupnosti stanovalcev. Prav je, da manjših skupnosti stanovalcev ne obremenjujejo z večjim številom splošnih aktov, kot so poslovnik o delu organov skupnosti stanovalcev, pravilnik o medsebojnih pravicah in obveznostih stanovalcev in podobno. Potrebna določila lahko vnesejo v svoj skupen akt, to je v statut skupnosti stanovalcev.

## Prenos upravljanja na skupnosti stanovalcev

Skupnosti stanovalcev se ustanavljajo postopoma. Strokovne službe, ki opravljajo finančno poslovanje v zvezi z gospodarjenjem s stanovanji in stanovanjskimi hišami, imajo navodila za izvedbo prenosa v imenu vlagateljev pa vsa stanovanja in stanovanjske hiše, s katerimi gospodarijo. Novo pridobljena, kupljena ali zgrajena stanovanja bodo vlagatelji prenesli v gospodarjenje skupnosti stanovalcev neposredno.

Prenos se izvede s posebnim aktom vlagateljev. Vse strokovne službe za gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini imajo navodila od ZSSS, po katerih bodo od 1/1-1982 do ustanovitve skupnosti stanovalcev vodile ločeno evidenco o sredstvih hiše za vsako stanovanjsko hišo posebej. Skupnosti stanovalcev, ki so že ali bodo ustanovljene, imajo že vse finančne podatke za svojo hišo za pretekli del leta 1982. Omogočen mora biti prenos v vsakem času, nastavljen je evidenca za bodoče finančno poslovanje stanovanjske hiše, skupnost stanovalcev pa se opredeli ali jo vodi naprej sama ali pa ta strokovna opravila poverijo že organizirani strokovni službi.

Zbiranje podatkov o potrebah za vzdrževanje stanovanjskih hiš so opravile in opravljajo strokovne službe s sodelovanjem stanovalcev ali dosedanjih hišnih svetov.

S programom gibanja stanarin v letu 1982, ki sta ga izdelali Republiška skupnost za cene in ZSSS, so znane osnove za oblikovanje stanarin in najemnin ter so tako znani dohodki stanovanjske hiše za leto 1982 in skupni dohodki iz naslova stanarin in najemnin v občini. Stanovalci in uporabniki poslovnih prostorov bi morali biti dejavniki, ki odloča o uporabi stanarine in najemnine za vzdrževanje stanovanjske hiše, v kateri stanujejo, kakor tudi o delu stanarine, ki jo bodo vzajemno združevali za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v okviru stanovanjske skupnosti, kar pa bo težavno, če niso za tako odločanje organizirani v skupnosti stanovalcev.

Težave bodo nastale tudi v primerih, ko posamezniki ne bodo redno plačevali stanarine ali obratovalnih stroškov, saj ni možno izvajati v zakonu določenih posegov, ker se le-te lahko izvajajo le na pobudo skupnosti stanovalcev.

Torej je razlogov za to, da stanovalci pohitijo z ustanavljanjem skupnosti stanovalcev dovolj, zato se morajo zavzeti vsi subjekti in doseči, da se zamujeno nadoknadi brez večjih posledic.

