

Ko začne veljati ta dogovor, preneha veljati „Družbeni dogovor o načinu oblikovanja cen o stanovanjski graditvi v SR Sloveniji“ (Uradni list SRS, št. 6/75).

19. člen

Cene stanovanj, ki so bile ob podpisu tega dogovora že določene

po veljavnem načinu, ostanejo v veljavi. Stanovanja, ki so ob uveljavitvi tega dogovora še v gradnji pa jim še niso določene cene, se te določijo po kriterijih tega dogovora.

20. člen

Ta dogovor prične veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu SRS.

Obrazložitev

V februarju 1975 je bil podpisan družbeni dogovor o načinu oblikovanja cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji. Z uveljavitvijo tega dogovora se je prenehal uporabljati odlok IS SR Slovenije o neposredni družbeni kontroli cen v stanovanjski izgradnji za tista stanovanja katerih cene so se oblikovale po določilih tega dogovora. Gibanje cen stanovanj, oblikovanih na osnovi navedenega družbenega dogovora pa je pokazalo na nekatere slabosti izražene v nesorazmerni rasti cen m² stanovanj v primerjavi s splošno rastjo cen. Predvsem je bilo opaziti, da družbeni dogovor ne zagotavlja pravih dohodkovnih odnosov med številnimi dejavniki, ki nastopajo v stanovanjski izgradnji in ki jih opredeljuje zakon o združenem delu. Neugodna gibanja cen pa je pripisati tudi nezadostni družbeni kontroli teh cen.

Našteti razlogi in pojavi na področju cen stanovanj in možnosti, ki jih daje zakon o združenem delu, so terjali, da se to področje ponovno uredi na osnovi družbenega dogovarjanja in sporazumevanja med vsemi družbenimi dejavniki in dejavniki, ki neposredno nastopajo s svojim delom in sredstvi pri gradnji stanovanj. Družbeni interes za vzpostavitev čistih odnosov v sferi stanovanjske izgradnje je izredno velik. Zlasti je to čutili v zadnjih nekaj letih, ko smo s široko solidarnostno akcijo zastavili obsežne programe izgradnje stanovanj. Družbeni dogovor mora zato določeno urediti naslednja vprašanja:

1. Jasno opredeliti obveznosti in pravice samih podpisnikov tega dogovora, kot tudi vseh ostalih dejavnikov, ki so neposredno udeleženi z delom in sredstvi pri stanovanjski izgradnji.
2. Zagotoviti pogoje za vzpostavitev pravih dohodkovnih odnosov med vsemi neposrednimi udeleženci stanovanjske izgradnje.
3. Vnesti v družbeni dogovor določilo o ukrepih, ki bodo dosledno zagotovili izvajanje dogovora.

Po določilih zakona o združenem delu zavezujejo samoupravni splošni akti le tistega, ki ga podpiše oziroma k njemu pristopi. Z ozirom na podpisnike tega dogovora, ki so navedeni v uvodu, se pojavlja formalno pravno vprašanje usklajenosti in povezanosti med tem družbenim dogovorom in samoupravnimi sporazumi, ki se bodo sklepali po 3. členu za posamezne stanovanjske objekte in katerih podpisniki bodo v glavnem neposredni izvajalci del pri izgradnji stanovanj. Zato je izrednega pomena, da med dejavnike, ki bodo sklenili samoupravni sporazum o cenah konkretnega stanovanjskega objekta vključimo tudi tiste, ki jih kot podpisnike zavezuje tudi ta družbeni dogovor in tako tvorijo člen med družbenim dogovorom in samoupravnim sporazumom. Tako bo samoupravni sporazum o ceni konkretnega stanovanjskega objekta v bistvu izvršilni predpis tega dogovora in bo s tem obenem tudi sredstvo za njegovo izvršitev.

S tem družbenim dogovorom želimo doseči odločilni in učinkovit družbeni vpliv tako na oblikovanje cen stanovanj kot na smotrno uporabo sredstev zbranih za stanovanjsko izgradnjo. Zato je izrednega pomena določba 3. člena, ki določa, da se družbena sredstva namenjena za izgradnjo stanovanj lahko uporabljajo le, če so cene oblikovane po določilih tega dogovora. Z istim namenom je v dogovor vnesena tudi bistvena vsebina samoupravnih sporazumov s katerimi bodo neposredni udeleženci v stanovanjski izgradnji določili ceno in medsebojne odnose glede udeležbe na skupaj ustvarjenem dohodku (9. člen). S tem je podano tudi zagotovilo za realizacijo določb 4. in 5. člena tega dogovora.

Za ugotovitev pogojev urejanja medsebojnih dohodkovnih odnosov je izrednega pomena osvojiti enotne normative za časovno in vrednostno določanje posameznih del v stanovanjski izgradnji. Pri stopanju v medsebojne odnose pri udeležbi na ustvarjenem prihodku mora biti že v osnovi in pod enakimi kriteriji vsakemu pri-

znana njegova udeležba pri skupnem ustvarjanju prihodka. Le pri taki izenačenosti izhodiščni osnovi je možno zagotoviti enakopravnost vseh partnerjev sporazumevanja o udeležbi na skupaj ustvarjenem prihodku. V ta namen naj služijo izhodišča in merila 8. člena tega dogovora. Medsebojno primerjanje in usklajevanje poslovnih rezultatov je določeno v 6. členu, ki je v celoti povzeto po zakonu o združenem delu.

Ugotavljamo, da na ceno stanovanj odločilno vplivajo že osnovni pogoji za izgradnjo določenega stanovanjskega objekta. Zato je potrebno zagotoviti možnost soodločanja vseh dejavnikov stanovanjske izgradnje pri ugotavljanju osnov graditve, kot so naštetih v 10. členu dogovora. S tem pa je možno od sodelujočih dejavnikov zahtevati tudi odgovornost za tako ceno stanovanj, ki bo družbeno sprejemljiva in priznana. K temu pa bo bistveno pripomogla tudi določba 11. člena, ki v bistvu očisti ceno m² stanovanjske površine vseh tistih postavk, ki ne sodijo vanjo, obenem pa daje osnovo za javnost cene, ki je osnovno načelo vsakega družbenega dogovarjanja in sporazumevanja.

V 11. členu je obravnavan eden izmed bistvenih elementov družbenega dogovora, saj gre za opredelitev kaj sploh sestavlja ceno stanovanja in omogoča vpogled in jasnost strukture cene.

Uvodoma je v členu izrecno poudarjeno, da ceno stanovanj sestavljajo samo (le) navedeni elementi, kar pomeni, da vsi drugi eventualni stroški, ki bi pri gradnji stanovanj nastopali, morajo biti financirani iz drugih virov in dejavnosti.

Ker v samem DD ni možno v 11. členu podrobneje opisovati, kaj vsebuje posamezno določilo v navedenih elementih, ki sestavljajo ceno stanovanj, je v naslednjem podan tak vsebinski opis posameznega elementa.

a) Odškodnina za zemljišče, nasade, naprave in objekte na njem ter nadomestne objekte in stanovanja. Zakon o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem, oddaja stavbnega zemljišča v družbeni lastnini v uporabo za gradnjo (Uradni list SRS št. 7/77) določa v 34. členu, da način, pogoje in postopek oddaje stavbnega zemljišča predpiše z odlokom občinska skupščina. Pogoji za oddajo stavbnega zemljišča pa morajo biti v skladu s politiko stanovanjske in druge graditve v občini. Iz navedenega zakona sledi, da bo upravljalec stavbnega zemljišča oddal investitorju stanovanjske gradnje zemljišče za nadomestilo, ki bo v skladu z občinskim odlokom o urejanju in oddajanju stavbnega zemljišča (34. člen zakona o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem).

b) Stroške zazidalnega načrta po 22. členu zakona o upravljanju in razpolaganju s stavbnim zemljiščem nosi občina, če tega ne financira, katera izmed drugih interesnih skupnosti ali drugih skupnosti ali skupine občanov. V primeru, da zazidalni načrt financira investitor stanovanjske gradnje gre v ceno stanovanj le tisti del stroškov zazidalnega načrta, ki se nanaša neposredno na stanovanjsko gradnjo, ne pa tudi za vse ostale objekte in naprave v sklopu soseske ali zazidalnega območja.

c) Stroški za izdelavo in odobritev tehnične dokumentacije (gradbenega objekta) morajo biti oblikovani v odvisnosti od kvalitete izdelanega načrta pri čemer mora biti upoštevana racionalnost, funkcionalnost, smotrna uporaba materialov in elementov in oblikovno dognana arhitektura. Stroški se v primeru enkratne ali večkratne ponovitve istega projekta temu primerno zmanjšujejo, ter se procent zmanjšanja določi v sporazumu za graditev soseske ali posameznega objekta.

č) Stroški za pripravljala dela, ki so vezana na odpiranje gradbišča in po končani gradnji na odstranitev vseh objektov in naprav, ki niso z zazidalnim ali drugim načrtom predvidene za potrebe

stanovanjskih in drugih objektov. Stroški morajo biti predračunsko ločeno prikazani pred pričetkom gradnje istočasno s predračunom odnosno izhodiščno ceno stanovanj, in sicer izven faktorja OZD kot izvajalca, odnosno mora biti faktor OZD tako razčlenjen, da so stroški za pripravo in odstranitev gradbišča posebej prikazani.

Stroški za pripravljala dela se ugotavljajo na podlagi obveznega načrta organizacije gradbišča in gradnje, ki mora biti izdelan pred izdajo gradbenega dovoljenja, kar je osnova za določitev izhodiščne cene prav tako kot načrti stanovanjskih objektov.

- d) Stroški za posebna zemeljska dela in temeljenje se določijo na podlagi izvedenih količin in materialov ter enotnih dogovorjenih cenah. Vsi stroški za normalna zemeljska dela in običajno temeljenje pa se določijo na podlagi izvedbene projektne dokumentacije in po predhodno dogovorjenih cenah.
- e) Stroški gradbenih del se določijo na podlagi projektne dokumentacije in sporazumno dogovorjenih enotnih cenah.
- f) Stroški zaključnih in montažno instalacijskih del morajo biti prikazani ločeno po organizacijah odnosno izvajalcih za posamezno vrsto del.
- g) Stroški opreme stanovanj, če je ta s samoupravnim sporazumom odnosno s občinskimi odloki o standardnem stanovanju določeno, se prikazujejo ločeno, in sicer ločeno kuhinjsko in drugo vgrajeno opremo. Sanitarna oprema pa mora biti zajeta v instalacijskih delih in materialu.
- h) Stroški priključitve objekta na komunalne naprave ločeno po posameznih napravah, so mišljeni kot neposredni stroški priključka konkretnega objekta na naprave, ki služijo izključno samo določenemu objektu. V strošek se upošteva izvedba komunalnega priključka do najbližjega priključnega mesta (jašek, ventil, kabelska ali druga omarica in podobno). Priključna in toplotna postaja toplovodnega omrežja spada k komunalnim napravam, ki se tam vključujejo v ceno in ne gredo v ceno stanovanja v primerih, ko gre za centralne toplotne kot osnovno sredstvo komunalnih organizacij. V primeru, ko se gradijo hišne in druge manjše kotlarne, ki so v upravljanju hišnih svetov ali samoupravne stanovanjske skupnosti pa gredo v ceno stanovanja.
- i) Stroški nadzorstva gradnje, priprave in realizacije se vključujejo v ceno stanovanja v višini sporazumno dogovorjenih stroškov, ki nastopajo v času priprav in odločanja za določeno gradnjo, v fazi realizacije (nadzor) in oddaje objekta v uporabo. Obseg pripravljanih del za posamezno investicijo in investicijski program je določen z Zakonom o investicijski dokumentaciji (Ur. list SRS št. 7/76). Nadzorstvo gradnje mora v skladu s sporazumom vključevati zlasti kontrolo izvajanja del po odobreni investicijski dokumentaciji, kvaliteto del, vgrajevanje kvalitete materialov, terminskih planov, odprave pomanjkljivosti v garancijskem roku in podobno.
- j) Pod stroški zunanje ureditve so glede na Dogovor o ukrepih za realizacijo politike cen izdelkov in storitev iz pristojnosti re-

publik in občin v letu 1977, mišljeni le stroški neposredne ureditve ob objektu, ki je potrebno za zaščito in uporabo objekta.

k) Stroški izgradnje skupnih zaklonišč bremenijo ceno stanovanj. V kolikor so zaklonišča grajena v stanovanjskih objektih in služijo le potrebam teh objektov tudi v celoti bremenijo ceno stanovanja odnosno stanovanjskega objekta. Ko se pa gradijo skupna zaklonišča za več različnih objektov (stanovanjski, družbeni, servisni in podobno) pa se stroški porazdelijo na vse koristnike, ki gravitirajo na določeno skupno zaklonišče.

l) Stroški izgradnje kotlarn, internih razvodov, toplotnih in priključnih postaj stanovanjskih objektov gredo v ceno stanovanj kadar se gradijo v stanovanjskem objektu ali kot samostojne kotlarne, ki niso v upravljanju komunalnih organizacij (glej obrazložitev čl. 11, točka h).

V končnih določilih 11. člena je predvideno, da se kot sestavni del DDC za izračun izhodiščne in končne cene stanovanja uporabljajo metodologije, ki so sestavni del tega dogovora. Tu gre za metodologije, ki so bile v praksi že dosedaj uporabljene in na podlagi dosedanjih izkušenj tudi dopolnjene, to pa ne pomeni, da so konstantne in da jih ni več možno dopolnjevati ter prilagajati vsakodnevnih praksi.

Osvajeno je bilo določilo, da se morajo izhodiščne cene dogovoriti najkasneje do pričetka gradnje, to je pred izdajo gradbenega dovoljenja. To tudi pomeni, da se noben stanovanjski objekt ne bo mogel pričeti graditi, dokler ne bo dosežen sporazum o izhodiščni ceni po elementih navedenih v 11. členu dogovora.

Končna cena stanovanja pa se določi ob uporabi določil tega družbenega dogovora in samoupravnega sporazuma za konkreten objekt in metodologiji za določanje razlik v ceni, najkasneje dva meseca pred oddajo objekta v uporabo po pogodbi o gradnji objekta.

Kot je uvodoma navedeno so cene stanovanj pod neposredno družbeno kontrolo in v pristojnosti republike. V tej ugotovitvi je tudi osnova za določbo 14. člena, ki urejuje pristojnost Republiškega zavoda za cene SR Slovenije pri samoupravnem določanju cen stanovanj. Namen te kontrole Zavoda SRS za cene je zagotoviti gibanje cen v skladu s sprejetimi plani družbenoekonomskega razvoja in gibanja cen v določenem obdobju. Razumljivo pa je, da ta organ uprave ne bo imel nobenega vpliva na vzpostavitev drugih odnosov med udeleženci v stanovanjski gradnji, zato je bilo potrebno za izvajanje tega dogovora zagotoviti še druga sredstva, kot to določata 16. in 17. člen dogovora.

Stališče izvršnega sveta skupščine občine
bo podano na sami seji.

BELEŽKE: