

Nadaljevanje z 2. strani

V. PRAVICE IN DOLŽNOSTI ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA IN DRUGIH DRUŽBENIH PRAVNIH OSEB, KI IMAJO PRAVICO UPORABE NA STANOVANJSKIH IN POSLOVNIH PROSTORIH V STANOVANJSKIH HIŠAH.

25. člen

Pravice in dolžnosti organizacij združenega dela in drugih družbeno pravnih oseb, ki so vložile stanovanjske hiše, na katerih imajo pravico uporabe, v sklad s stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti po določbah 24. člena zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Uradni list SRS, št. 8/74) se določijo s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti ter s pogodbo, ki jo sklenejo s stanovanjsko skupnostjo. Določbe prejšnjega odstavka veljajo tudi za stanovanjsko hišo vloženo v sklad s stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti po določbah 3. člena tega zakona.

26. člen

S pogodbo iz prejšnjega člena se določijo zlasti način in pogoji za odplačevanje anuitet iz sredstev amortizacije stanovanjske hiše in za reprodukcijo stanovanjske hiše, pogoji za morebiten prenos pravice oddajanja stanovanj v tej stanovanjski hiši na stanovanjsko skupnost ter pogoji za pridobitev pravice oddajanja stanovanj, ki jih je stanovanjska skupnost zgradila ali pridobila iz amortizacije ali iz drugih svojih dohodkov.

27. člen

Organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe, ki so vložile poslovne prostore v stanovanjski hiši v družbeni lastnini v sklad s stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti po prvem odstavku 24. člena tega zakona, določijo v okviru stanovanjske skupnosti s posebnim samoupravnim sporazumom osnove za vzdrževanje, obnavljanje in modernizacijo teh prostorov.

VI. GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI HIŠAMI

28. člen

Stanovanci, organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe gospodarijo s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini tako, da se ne zmanjšuje vrednost sklada stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti in da sredstva, namenjena za vzdrževanje tega sklada, smotno izkoriščajo.

29. člen

Sredstva za pokrivanje stroškov amortizacije, investicijskega in tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, stroškov za revitalizacijo obstoječih stanovanj in stroškov upravljanja sklada stanovanjskih hiš zagotavlja stanovanjska skupnost na podlagi letnega programa in finančnega načrta iz stanarin, iz prispevkov lastnikov posameznih delov stanovanjske hiše in imetnikov pravice uporabe na poslovnem prostoru k stroškom tekočega in investicijskega vzdrževanja skupnih delov in naprav stanovanjske hiše ter iz najemnin za poslovne prostore.

30. člen

Stanovanci upravljajo s sredstvi, namenjenimi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, v skladu z letnim programom in finančnim načrtom in s sredstvi obratovanja stanovanjske hiše.

Stanovanjska skupnost določi s svojim splošnim aktom, normative za tekoče vzdrževanje

in obratovanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

31. člen

Organizacija združenega dela ali druga družbena pravna oseba, ki ima pravico uporabe na stanovanjski hiši v družbeni lastnini, je dolžna ugotovljene pomanjkljivosti v zvezi s tekočim vzdrževanjem skupnih delov in naprav, ki lahko vplivajo na povečanje stroškov za investicijsko vzdrževanje, naznaniti organu delavske kontrole stanovanjski skupnosti in občinskemu upravnemu organu pristojnemu za stanovanjske zadeve.

32. člen

Zbor stanovalec lahko odda organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš v celoti ali samo v nekaterih zadevah tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje.

V pogodbi, ki jo skleneheta o prenosu tekočega vzdrževanja oziroma obratovanju po prejšnjem odstavku, določijo stanovalec in organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš, vrsto opravil, oziroma del tekočega vzdrževanja, način in rok njihovega opravljanja ter plačilo storitev za prevzeta opravila oziroma dela.

S prenosom tekočega vzdrževanja in obratovanja na organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš po prvem in drugem odstavku tega člena ne preneha odškodninska odgovornost stanovalec.

33. člen

Stanovanjska skupnost vodi za vsako stanovanjsko hišo posebej evidenco o sredstvih stanarine in prispevkov lastnikov posameznih delov stanovanjske hiše in to za vsak posamezen element stanarine (drugi odstavek 1. člena zakona o stanarinah, Uradni list SRS, št. 50/72).

34. člen

Stanovanci morajo uporabljati sredstva, s katerimi samostojno upravljajo, samo v skladu z njihovim namenom.

Če pride do poškodb stanovanjske hiše zaradi okoliščin, na katere stanovanci niso mogli vplivati, lahko stanovanci, da se zagotovi varnost hiše in stanovalec, uporabijo vsa sredstva, s katerimi upravljajo po določbah tega zakona za odpravo poškodb.

V primerih iz drugega odstavka tega člena je stanovanjska skupnost dolžna nadomestiti stanovalcem vsa sredstva vložena v odpravo poškodb.

35. člen

Stanovanci ne morejo brez soglasja imetnika pravice uporabe na stanovanjski hiši in stanovanjske skupnosti preurejati skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ali teh naprav nadomeščati z drugimi napravami.

Stanovanjska skupnost lahko odkloni soglasje za preureditve iz prejšnjega odstavka samo v primeru, če se z njimi zmanjša vrednost stanovanjske hiše ali če bi preureditve predstavljale večje stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše ali za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v taki hiši.

36. člen

Stanovanci lahko na lastne stroške s soglasjem stanovanjske skupnosti in z dovoljenjem pristojnega organa, če je to predpisano, vgrajujejo v stanovanjsko hišo novo opremo (skupne antenske naprave in podobno).

Za vgrajeno novo opremo ni mogoče uporabljati sredstev, namenjenih za tekoče vzdrževanje

skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši (30. člen).

37. člen

Če stanovalec v roku, ki ga določijo hišni svet, ne plača dobavljene vode, odvoza smeti, dimnikarske in podobne komunalne storitve ter stroškov obratovanja, za katerih plačilo je obvezan, vložijo hišni svet zoper stanovaleca tožbo zaradi izplačila terjatve in zamudnih obresti.

Za čas, dokler sodni postopek ni dokončan, začasno krije stroške iz prejšnjega odstavka hišni svet iz sredstev, namenjenih za obratovalne stroške.

Če stanovalec zaporedoma tri mesece ne plača obveznosti iz prvega odstavka tega člena ali tri mesece v zadnjih dveh letih, lahko zahteva hišni svet od stanodajalca, da stanovalcu odpove stanovanjsko pogodbo po določbah 62. člena zakona o stanovanjskih razmerjih.

38. člen

Da se zagotovijo pogoji za nemoteno uporabo stanovanjskih hiš in določijo obveznosti, ki jih imajo stanovanci, predpiše občinska skupščina za stanovanjske hiše na svojem območju hišni red.

VII. ORGANIZACIJE ZA VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH HIŠ

39. člen

Organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš je organizacija združenega dela, ki opravlja dejavnost posebnega družbenega pomena.

Statut organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš potrди skupščina občine, na katere območju ima ta organizacija svoj sedež.

40. člen

Status organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš lahko pridobi organizacija, ki se pretežno ukvarja z dejavnostjo stanovanjsko-komunalnega gospodarstva, gradbeno obrtjo in slično, če sklene ena ali več stanovanjskih skupnosti z njo dolgoročno pogodbo za opravljanje določenih strokovnih nalog.

Organizacija za vzdrževanje hiš je lahko tudi del organizacije združenega dela (TOZD) ali pogodbeno organizacija združenega dela, če izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka.

Organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš vzdržuje stanovanjske hiše v družbeni lastnini in opravlja druga strokovna opravila v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini na podlagi pogodbe, ki jo sklene s stanovanjsko skupnostjo, s hišnim svetom oziroma posameznim stanovalcem.

Posamezna dela v zvezi z vzdrževanjem stanovanjskih hiš v družbeni lastnini in opravljanjem strokovnih opravil pri gospodarjenju s temi hišami lahko poveri stanovanjska skupnost, hišni svet oziroma posamezni stanovalec tudi drugim ustreznim organizacijam združenega dela, oziroma tistim, ki s samostojnim osebnim delom z lastnimi delovnimi sredstvi opravljajo ustrezno dejavnost.

41. člen

S pogodbami iz prejšnjega člena mora biti zagotovljeno vzdrževanje stanovanj v skladu z zakonom in normativi za vzdrževanje stanovanj v okviru sredstev, ki jih stanovalcem zagotavlja stanovanjska skupnost s svojim finančnim načrtom.

42. člen

Občinska skupščina predpiše na predlog Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije v skladu z

zakonom o stanarinah z odlokom minimalne tehnične in druge normative za vzdrževanje stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini.

Na podlagi odloka iz prejšnjega odstavka določijo stanovanjske skupnosti s svojim splošnim aktom tehnične in druge normative za vzdrževanje stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini.

Minimalni tehnični in drugi normativi za vzdrževanje stanovanjskih hiš iz prvega odstavka tega člena so obvezni tudi za stanovanjske hiše, v katerih so vsa stanovanja lastnina občanov ali civilnih pravnih oseb.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

43. člen

Zbori stanovalec izvolijo nove hišne svete v skladu s določbami tega zakona najpozneje do 31. decembra 1974.

Krajevne skupnosti pomagajo stanovalcem pri oblikovanju hišnih svetov.

44. člen

Organizacije za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini uskladijo svoje poslovanje z določbami tega zakona najpozneje do 31. decembra 1974.

45. člen

Z dnem, ko začne veljati ta zakon se prenehajo uporabljati na območju SR Slovenije temeljni zakon o gospodarskem poslovanju (gospodarjenju) s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Uradni list SFRJ, št. 35/65-611 in 50/68-561) in določbe 14., 16. in 17. člena zakona o lastnini na delih stavb (Uradni list SFRJ, št. 43/65 in 57/65).

Z dnem, ko začne veljati ta zakon, preneha veljati zakon o pravicah in dolžnostih stanovalec pri upravljanju stanovanjskih hiš (Uradni list SRS, št. 35-371/65).

46. člen

Ta zakon začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.

Krajevna skupnost Tabor v novem duhu

Prvi primer utiranja poti k uveljavitvi nove vloge krajevne skupnosti po določilih ustave

Na raznih sestankih, ki smo jih v zadnjem času sklicevali v Krajevni skupnosti Tabor, smo veliko razmišljali, kako uveljaviti v praksi ustavna določila glede nove opredelitve krajevnih skupnosti. Nova določila ustave določajo, naj krajevna skupnost preraste iz okvirov teritorialne samoupravne skupnosti občanov in se uveljavi kot družbenoekonomski odnos, to je, da postane sestavni del združenega dela. Tako preoblikovanje osebnosti oziroma preoblikovanje zavesti našega delovnega človeka za katerega je sedaj, če se bolj grobo izrazim načelna dvojna opredelitev. Na eni strani se pojavlja osebnost proizvajalca, ki kot član organizacije združenega dela dobi svojstvene poglede na družbenoekonomske in samoupravne odnose. Na drugi strani pa se ta isti proizvajalec kot občan pojavlja v krajevni skupnosti v vlogi potrošnika, v kateri dobiva zopet svojstvene družbenoekonomske in samoupravne poglede na naš družbenoekonomski in politični sistem, ki pa niso identični z njegovimi pogledi kot proizvajalec.

Novi odnosi katere moramo vzpostavljati v novo oblikovani krajevni skupnosti, so začel prekinjenja te dvojnosti osebnosti našega občana, ki bo z uveljavljanjem novih samoupravnih odnosov na področju krajevne skupnosti, v OZD in v samoupravnih interesnih skupnostih bolj enovito obravnaval družbenoekonomske in samoupravne probleme na osnovi svobodne menjave dela. Ob tem bo vse bolj ugotavljal soodvisnost svojih interesov nasproti družbenim interesom, ki izvirajo iz obeh do sedaj ločenih družbenih vlog. Na osnovi tega bomo lažje selekcionirali svoje lastne potrebe in potrebe v okviru krajevne skupnosti, katere morajo biti skladne z materialnimi možnostmi in sposobnostmi organizacij združenega dela s področja krajevne skupnosti in občine.

V krajevni skupnosti Tabor smo izvedli že več poizkusov povezovanja občanov oziroma organov krajevne skupnosti z organizacijami združenega dela. Tako je več let uspešno deloval »klub gospodarstvenikov« kot metoda dela na zbljevanju občanov krajevne skupnosti s problematiko gospodarskih delovnih organiza-

cij. Nadalje smo v pomembnih političnih nalogah vključili v akcijske odbore tudi predstavnike organizacij združenega dela. V zadnjih nekaj letih smo vse bolj vključevali v razne organe krajevne skupnosti in odbore družbenopolitičnih organizacij predstavnike delovnih organizacij s področja naše krajevne skupnosti. Krajevna konferenca socialistične zveze je v predvolilni aktivnosti za volitve delegacij vzpostavila kontakt s sindikalnimi podružnicami OZD z območja krajevne skupnosti. Vsi ti stiki in oblike sodelovanja, katerih ni bilo malo, vendar niso ustvarili nekih trajnejših in poglobljenjših stikov med krajevno skupnostjo in delovnimi organizacijami.

Delegatski sistem nam sedaj odpira nove možnosti za vzpostavljane tesnejših in trajnejših stikov krajevne skupnosti z OZD. Odločili smo se za nov korak. V četrtek, 26. septembra 1974 smo v OZD Kemofarmacija organizirali posvet z voditelji delegacij iz Kemofarmacije, Velektekstila, Roga in Iskre — Vega z vodjo delegacije krajevne skupnosti. Ko smo skupaj razglabljali in iskali izhodiščne probleme za skupno reševanje, so vsi prisotni ugotovili, da obstaja cela vrsta vprašanj, katere bi uspešneje reševala bodisi krajevna skupnost v povezavi z OZD oziroma OZD v povezavi z organi krajevne skupnosti.

Tesnejše stike bomo ustvarili ob skupnem obravnavanju gradiv iz razprave dela občinske skupščine. V predloženem gradivu za 3. sejo zborov združenega dela in krajevnih skupnosti smo ugotovili tri stična vsebinska področja in to so: štipendiranje, kriteriji za dodeljevanje socialnih pomoči in poročilo o izgradnji osnovnih šol in VVZ iz samopriskevka. Takih skupnih vprašanj iz programa dela skupščine občine Ljubljana-Center bo v bodoče še več. Zato smo se dogovorili, da bodo pred sklicem sej delegacij oziroma konferenc delegacij sklicali skupni sestanki vseh vodij delegacij na katerem se bodo obravnavale tiste točke dnevnega reda, ki so v interesu obeh strani.

To je le ena izmed možnih oblik povezovanja krajevne skupnosti z organizacijami združenega dela, ki se odpira ob uveljavljanju novega družbenega sistema.

JANEZ HAFNER