

Osnutek

*Samoupravna
stanovanjska skupnost
Ljubljana Bežigrad*

**JAVNA RAZPRAVA
O SAMOUPRAVNEM
SPORAZUMU
O USTANOVITVI
SAMOUPRAVNE
STANOVANJSKE
SKUPNOSTI
LJUBLJANA
BEŽIGRAD**

novanjskih hiš, stanovanj in poslovnih prostorov (reprodukcija stanovanj).

16. člen

Ustanovitelji – vlagatelji stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini v stanovanjsko skupnost pridobijo pravico uporabe in dodeljevanja stanovanj, pridobljenih iz sredstev amortizacije glede na sorazmerno vrednost vloženi stanovanjskih hiš in stanovanj. Podrobnejše pogoje o načinu pridobitve določa splošni akt stanovanjske skupnosti.

III. PROGRAMSKA IZHODIŠČA POLITIKE STANOVANJSKE SKUPNOSTI

17. člen

Stanovanjska skupnost oblikuje politiko stanovanjskega gospodarstva po načelih resolucije o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva, zlasti pa:

- skrbi, da se stanovanje uveljavi kot ekonomska dobrina dolgoročne porabe s posebnimi socialnimi značilnostmi, in da se stanovanjsko gospodarstvo usmerja kot dejavnik posebnega družbenega pomena

- organizirano izvaja stanovanjsko graditev, da se s tem ustvarjajo pogoji za hitrejšo odpravljanje stanovanjskega primanjkljaja, organizirano zagotavlja izboljšanje stanovanjskih pogojev stanovalcem, ki stanujejo v starih hišah, da se njihov stanovanjski standard čimbolj približa splošno sprejetim standardom

- razvija in utrjuje samoupravljanje na področju stanovanjskega gospodarstva v vseh smereh z namenom, da pride do izraza interes varčevalcev in pričakovalcev stanovanj, TOZD, SIS in drugih organizacij, kakor tudi interes stanovalcev in vlagateljev stanovanj za smotrno gospodarjenje s stanovanjskim skladom

18. člen

Stanovanjska skupnost se povezuje za obravnavanje vprašanj in opravljanje zadev skupnega pomena, ki presegajo okvir občine oz. mesta Ljubljane in so pomembne za vse delovne ljudi in občane v republiki, v zvezo stanovanjskih skupnosti Slovenije.

19. člen

Stanovanjska skupnost pripravlja in uresničuje programe za graditev stanovanj in ustrezne samoupravne splošne akte, s katerimi zagotavlja sredstva za gradnjo stanovanj in pogoje za dodeljevanje stanovanjskih posojil.

V programu za graditev stanovanj upošteva stanovanjska skupnost tudi programe za reševanje stanovanjskih potreb delavcev TOZD in drugih družbenopravnih oseb, srednjeročni program stanovanjske graditve ter program in akte, ki jih na področju stanovanjske graditve sprejme skupščina mesta Ljubljane.

Pri programiranju stanovanjske graditve vključuje stanovanjska skupnost krajevne skupnosti, OZD, ki projektirajo, gradijo in vzdržujejo stanovanja, pripravljajo urbanistično dokumentacijo ali urejajo zemljišča, stanovanjske zadrage in druge zainteresirane organizacije in skupnosti, če izpolnijo pogoje, določene s tem samoupravnim sporazumom, da se tako doseže usklajena in usmerjena stanovanjska graditev in zagotovi urbanistično skladen razvoj naselij v občini.

20. člen

Stanovanjska skupnost ureja vprašanja stanovalcev kot pomembno materialno osnovo za gospodarjenje s stanovanji in za njihovo razširjeno reprodukcijo ter za krepitev ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu. Zato vodi politiko v smeri hitrejšega uvajanja stroškovne stanarine, ki mora zagotoviti vzdrževanje stanovanjskega sklada in ga usposobiti za večjo reprodukcijsko sposobnost.

V ta namen stanovanjska skupnost v skladu s predpisi občinske in mestne skupščine uveljavlja pri določanju stanovalcev načelo, da se stanarina postopoma povečuje do ravni, ki ustreza dejanskim stroškom vzdrževanja stanovanjskih hiš in stanovanj, stroškov stanovanjske graditve in ravni življenjskih stroškov. Pri tem se v Ljubljani po

načelu solidarnosti in vzajemnosti namenja del stanarine tudi za izboljšanje (revitalizacijo) obstoječih starih stanovanjskih hiš in stanovanj, da bi ob solidarnosti udeležbi vseh imetnikov stanovanjske pravice z obnovo ali zamenjavo gradbenih konstrukcij, elementov in instalacij polno usposobila zastarela stanovanja za normalno uporabo.

21. člen

Stanovanjska skupnost sprejema ukrepe za postopno uveljavljanje ekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva in za odpravljanje socialne diferenciacije na stanovanjskem področju, vzporedno s tem pa na načelih solidarnosti in vzajemnosti oblikuje merila za družbeno pomoč družinam in občanom z nižjimi dohodki, mladim družinam in upokojevcem.

Z namenom, da se spodbudi varčevanje v stanovanjskem gospodarstvu, se stanovanjska skupnost dogovarja v okviru Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije o oblikovanju meril za izvajanje premiranja namenskega varčevanja za stanovanje kot pomembne oblike družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu.

22. člen

Stanovanjska skupnost povezuje in vključuje tudi stanovanjske zadrage z namenom, da občani organizirano uresničujejo svoje potrebe in interese pri graditvi in pri gospodarjenju s stanovanji.

Zato stanovanjskim zadrugam pomaga pri uresničevanju njihovih nalog.

23. člen

Stanovanjska skupnost združuje v okviru Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije na podlagi programa sredstva za raziskovalno in študijsko delo na področju stanovanjskega gospodarstva, da se s tem zagotovi čimbolj smotrna zazidava in izraba stanovanjskih površin, čimracionalnejša graditev stanovanj ter tako vpliva na ceno in kakovost stanovanj.

IV. FINANCIRANJE STANOVANJSKE SKUPNOSTI

24. člen

Stanovanjska skupnost financira svoje naloge iz:

a) združenih sredstev na osnovi samoupravnega sporazuma o združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev, kjer so opredeljena:

- združena sredstva za kreditiranje stanovanjske graditve

- združena sredstva za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu

- združena sredstva za prenavo starih stanovanj in drugi nameni združevanja

b) stanovalcev in najemnikov za namene gospodarjenja in upravljanja z obstoječimi stanovanjskimi hišami, stanovanji in poslovnimi prostori v stanovanjskih hišah

c) prispevkov lastnikov etažnih stanovanj

d) dopolnilnih sredstev kot so:

- prosta sredstva odpravljenih občinskih stanovanjskih skladov

- prosta sredstva iz prispevka za gradnjo stanovanj za udeležence NOB

- bančna posojila

- vsa ostala sredstva, ki jih določi predpis družbenopolitične skupnosti, družbeni dogovor ali samoupravni sporazum.

25. člen

Stanovanjska skupnost z vsakoletnim finančnim načrtom opredeli višino prihodkov in odhodkov za vso svojo dejavnost. Pri tem upošteva vse zakonske in druge predpise, planske dokumente in zastavljene družbene cilje.

26. člen

Med letom stanovanjska skupnost spremlja trimesečno ugotovitev prihodkov in odhodkov in sicer po periodičnih obračunih, konec leta pa ugotovi bilanco prihodkov in odhodkov z rezultatom poslovanja in poslovnim poročilom.

27. člen

Stroški delovanja stanovanjske skupnosti se krijejo iz prihodkov stanovanjske skupnosti. Višino sredstev določijo skupščina stanovanjske skupnosti.

28. člen

Prihodki stanovanjske skupnosti so:

- sredstva za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu
- sredstva stanarin in najemnin
- sredstva prispevkov lastnikov etažnih stanovanj
- dohodek iz združenih sredstev za kreditiranje stanovanjske gradnje
- sredstva za prenovu starih stanovanj
- prosta sredstva odpravljenega občinskega stanovanjskega sklada
- prosta sredstva iz prispevka za gradnjo stanovanj za udeležence NOB

29. člen

Odredbodajalec za sredstva stanovanjske skupnosti je predsednik izvršilnega odbora skupščine stanovanjske skupnosti ali druga pooblaščen oseba.

V. SAMOUPRAVNI ORGANI IN DRUGA SAMOUPRAVNA TELES A STANOVANJSKE SKUPNOSTI

Skupščina stanovanjske skupnosti

30. člen

Stanovanjsko skupnost upravlja skupščina. Skupščino stanovanjske skupnosti sestavljata:

- zbor uporabnikov, ki šteje 77 delegatskih mest
- zbor izvajalcev, ki šteje 23 delegatskih mest.

31. člen

V skupščino stanovanjske skupnosti delegirajo ustanovitelji stanovanjske skupnosti svoje delegate takole:

v zbor uporabnikov:

1. 52 delegatov - delavci v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih
2. 25 delegatov - imetniki stanovanjske pravice in etažni lastniki stanovanj v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini prek zbora stanovalcev KS,
3. 1 delegata - delavci, ki opravljajo dopolnilno delo pri delovnih ljudeh, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom z delovnimi sredstvi v lasti občana prek občinskega sveta sindikatov storitvenih dejavnosti
4. 1 delegata OO ZZB NOV.

Organizacije združenega dela in delovne skupnosti, ki po samoupravnem sporazumu sestavljajo konferenco delegacij za samoupravne skupnosti za socialno varstvo, sestavljajo tudi konferenco delegacij za samoupravno stanovanjsko skupnost in v ta namen sklenejo poseben samoupravni sporazum.

Delegati v delegaciji KS za skupščino samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Bežigrad se pri svojem delu opirajo na stališča, predloge in pobude zbora stanovalcev v KS in mu tudi poročajo o svojem delu.

Zbor stanovalcev v KS obravnava delo delegacije in delo delegatov v organih samoupravne stanovanjske skupnosti in jim daje smernice za njihovo delo. Zbor stanovalcev v KS lahko v soglasju s krajevno konferenco SZDL predlaga razrešitev posameznega ali več članov delegacije in volitve novega člana ali celotne delegacije.

V zbor izvajalcev:

Zbor izvajalcev ima 23 delegatov. Vsaka temeljna organizacija združenega dela, ki pristopi k samoupravnemu sporazumu o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Bežigrad in izvaja delo na stanovanjskem področju na območju občine Ljubljana Bežigrad, delegira v zbor izvajalcev neposredno ali preko konference delegacij.

Občani, ki z osebnim delom (obrtniki) izvajajo delo pri gradnji ali vzdrževanju stanovanjskih hiš in stanovanj, imajo v zboru izvajalcev eno delegatsko mesto, v katerega volijo delegate preko svojega združenja.

Zbora skupščine

32. člen

Zadeve iz pristojnosti skupščin opravljata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev skladno z določbami zakona o stanovanjski skupnosti, tega sporazuma in statuta stanovanjske skupnosti.

Zbora sta v mejah svojih pristojnosti pri svojem delu samostojna, pri skupnem delu pa enakopravna.

33. člen

Zbor uporabnikov in zbor izvajalcev enakopravno obravnavata in sporazumno sprejemata rešitve o naslednjih zadevah:

- sprejemata statut stanovanjske skupnosti, poslovnik o delu skupščine stanovanjske skupnosti ter samoupravne sporazume in družbene dogovore ter sklepe in smernice, ki zadevajo izvajanje družbenega plana občine na področju graditve stanovanj, oblikovanje cen v stanovanjski graditvi v občini, racionalizacijo v stanovanjskem gospodarstvu, pospeševanje zadružne gradnje ter raziskovalno delo v stanovanjskem gospodarstvu;

- sprejemata poročilo o delu stanovanjske skupnosti in njen načrt dela, finančni načrt ter zaključni račun stanovanjske skupnosti;

- volita in razrešujeta predsednika in namestnika predsednika skupščine, predsednika, namestnika predsednika in člana izvršilnega odbora, predsednika in člane odborov ter imenujeta in razrešujeta predsednika in člane drugih delovnih teles skupščine ter delegate v organih drugih samoupravnih organizacij ter skupnosti, razen v skupnosti socialnega varstva;

- sprejemata smernice in stališča za delo delegatov samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Bežigrad na sejah zbora uporabnikov in zbora izvajalcev samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana;

- urejata medsebojne pravice, obveznosti ter odgovornosti med stanovanjsko skupnostjo ter delovno skupnostjo;

- dajeta avtentično razlago samoupravnih splošnih aktov, ki sta jih sprejela.

Sklep o vprašanih in zadevah iz prvega odstavka tega člena velja, če je sprejet v obeh zborih v enakem besedilu, se izvede usklajevalni postopek po določbah poslovnika o delu skupščine stanovanjske skupnosti.

34. člen

Zbor uporabnikov sklepa samostojno o naslednjih zadevah:

- o določanju osnov za oblikovanje stanarin in najemnin v družbenih stanovanjskih hišah ter prispevkov lastnikov posameznih delov zgradb (etažnih lastnikov);

- o predlogih za standarde stanovanj ter normative za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini;

- o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu;
- o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini;

- o sprejemu vseh samoupravnih splošnih aktov s področja družbene pomoči in gospodarjenja s stanovanjskim skladom;

- o smernicah in stališčih za delo delegatov samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Bežigrad na sejah zbora uporabnikov samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana;

- o smernicah za delovanje stanovanjske skupnosti v delu občinske skupnosti socialnega varstva;

- o dajanju soglasja k samoupravnim splošnim aktom skupnosti socialnega varstva;

- o avtentični razlagi samoupravnih splošnih aktov, ki jih je sprejel.

35. člen

Vsak zbor posebej:

- verificira pooblastila delegatov na seji zbora;
- rešuje mandatno imunitetno vprašanje delegatov v zboru;

- izmed delegatov v zboru izvoli ter razrešuje predsednika in podpredsednika zbora.

Na podlagi sklepa izvršilnega odbora skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Bežigrad z dne 14. 9. 1978 dajemo

v javno razpravo delovnim ljudem in občanom

osnutek samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Bežigrad.

Javna razprava traja do 20. oktobra 1978.

Izvršilni odbor bo pri izdelavi dokončnega besedila sporazuma upošteval vse pripombe in predloge izoblikovane v javni razpravi in jih nato vključil v ustrezna določila samoupravnega sporazuma, narkar bo posredovan v sprejem skupščini SSS Ljubljana Bežigrad in podpis vsem ustanoviteljem.

Vse pripombe prosimo posredujete v pisni obliki na naslov: Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana Bežigrad, Vojkova 63.

Zakon o spremembah in dopolnitvah zakona o SSS (Ur. list SR Slovenije, št. 8/78) je odpravil dosednji sistem organiziranosti SSS po samoupravnih enotah in omogočil delovnim ljudem in občanom uveljavljanje temeljnih ustavnih pravic in samoupravne organiziranosti stanovanjskega gospodarstva, kot to določa zakon o združenem delu. Tako se po načelu enovitosti in dvodomnosti organizira na novih osnovah skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti v sestavi zbora uporabnikov in zbora izvajalcev.

Poleg dosedanjih ustanoviteljev oziroma podpisnikov samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana Bežigrad se

med podpisnike vključujejo tudi delavci organizacij združenega dela za pripravo urbanistične in projektne dokumentacije, za urejanje stavbnega zemljišča, za proizvodnjo, gradnjo in montažo stanovanjskih hiš, za vzdrževanje in obnavljanje stanovanj in stanovanjskih hiš in delavci drugih organizacij, ki sodelujejo pri stanovanjski graditvi.

Po ustavi SR Slovenije in po zakonu o združenem delu so temeljni nosilci vseh odločitev v stanovanjskem gospodarstvu delovni ljudje in občani, delavci v OZD in delovnih skupnostih, občani v zboru stanovalcev v krajevni skupnosti ter v samoupravnih stanovanjskih skupnostih. Stanovanjska skupnost mora biti odraz potreb in interesov delovnega človeka, ki mora biti v položaju, da lahko rešuje svoje stanovanjske probleme v skladu z dejanskimi možnostmi in potrebami.

Uveljavljanje delavcev kot nosilcev stanovanjske politike ter celovitega odločanja o delu dohodka, ki ga združujejo za stanovanjske namene terja njihovo odločilno besedo in vpliv na snovanje stanovanjske politike v celoti, vključno z graditvijo v usmerjeni stanovanjski gradnji in gospodarjenju z obstoječim skladom stanovanjskih hiš v družbeni lastnini.

Zato je potrebno oblikovati samoupravni sporazum o ustanovitvi stanovanjske skupnosti tako, da bo omogočil in pospešil usklajevanje dosežene samoupravne prakse, družbenoekonomske odnose in uvedbo novih oblik samoupravne organiziranosti stanovanjskega gospodarstva v občini Ljubljana Bežigrad.

Na podlagi 392. člena zakona o združenem delu (Uradni list SFRJ št. 53/76), 7. člena zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Uradni list SRS, št. 8/78 ter 63. člena statuta občine Ljubljana Bežigrad (Uradni list SRS, št. 3/78), sklenemo

SAMOUPRAVNI SPORAZUM O USTANOVITVI SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI LJUBLJANA BEŽIGRAD

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

- Delavci v temeljnih organizacijah in drugih organizacijah združenega dela, ki za stanovanjsko graditev izločamo del dohodka oziroma del sredstev, s katerimi samostojno razpolagamo, prek temeljnih organizacij združenega dela in drugih družbenopravnih oseb,

- delavci, ki opravljamo dopolnilno delo pri delovnih ljudeh, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom z delovnimi sredstvi v lasti občanov in vplačujemo del dohodka prek občinskega sveta sindikata storitvenih dejavnosti,

- imetniki stanovanjske pravice in etažni lastniki stanovanj v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, prek zbora stanovalcev v krajevni skupnosti, temeljne organi-

zacije združenega dela in druge družbeno pravne osebe, ki imajo pravico uporabe na stanovanjih v družbeni lastnini in pravico uporabe na poslovnih prostorih v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini,

- občani, ki namensko varčujejo za stanovanja v poslovnih bankah.

- Delavci v organizacijah združenega dela za pripravo urbanistične in projektne dokumentacije za urejanje stavbnega zemljišča, za proizvodnjo, gradnjo in montažo stanovanjskih hiš, za vzdrževanje in obnavljanje stanovanj in stanovanjskih hiš in delavci drugih organizacij, ki sodelujejo pri stanovanjski graditvi ustanovimo samoupravno stanovanjsko skupnost Ljubljana Bežigrad (v nadaljnjem besedilu stanovanjsko skupnost) ter v njej po načelih vzajemnosti in solidarnosti zagotavljamo in združujemo sredstva za stanovanjsko gradnjo, zagotavljamo družbeno pomoč, načrtujemo razvoj stanovanjskega gospodarstva, odločamo o uresničevanju programa tega razvoja, skupno s stanovalci upravljamo s skladom stanovanjskih hiš ter zagotavljamo smotno vzdrževanje in obnavljanje ter izgradnjo stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah in uresničujemo druge skupne interese.

2. člen

K temu sporazumu lahko pod pogoji, ki so v njem določeni pristopijo tudi društva lastnikov stanovanj,