

NA PODLAGI 147. ČLENA USTAVE SR SLOVENIJE TER 579 ČLENA ZAKONA O  
ZDRUŽENEM DELU (URADNI LIST SFRJ ŠT. 53/76) SKLENEJO:

Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije,  
Gospodarska zbornica SR Slovenije,  
Zveza sindikatov Slovenije,  
Izvršni svet Skupščine SR Slovenije in  
Skupščine občin v Sloveniji  
(v nadaljnjem besedilu: udeleženci) naslednji

## DRUŽBENI DOGOVOR

### o oblikovanju cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji

#### 1. člen

Udeleženci tega družbenega dogovora so sporazumni, da se cene stanovanj oblikujejo po določenih tega dogovora.

Udeleženci bodo v okviru svojih pristojnosti vplivali na usklajevanje cen stanovanjske gradnje.

#### 2. člen

Ta družbeni dogovor velja za graditev vseh stanovanj ne glede na lastništvo, lokacijo ali velikost objektov, ter način financiranja graditve, razen za gradnjo stanovanjskih hiš občanov v tistem delu, ki ga izvajajo občani v lastni režiji.

S tem družbenim dogovorom se določajo merila in izhodišča za oblikovanje cen v stanovanjski izgradnji ter postopek za sporazumevanje med dejavniki, ki sodelujejo pri stanovanjski izgradnji.

#### 3. člen

Udeleženci tega družbenega dogovora so sporazumni, da se družbena sredstva za graditev stanovanj ne smejo uporabljati, če cene niso oblikovane po določenih tega dogovora.

Cena stanovanj se določi s samoupravnim sporazumom, ki ga v skladu s tem družbenim dogovorom sklenejo dejavniki, ki sodelujejo pri njegovi izgradnji.

#### 4. člen

Pri sporazumevanju o cenah stanovanj je treba izhajati iz načela, da se doseže optimalna cena tako, da se bo to odrazilo v relativnem znižanju stroškov graditve stanovanj, ob upoštevanju uporabe vrednosti in čim manjših stroškov vzdrževanja.

#### 5. člen

Udeleženci so sporazumni, da za urejanje cen uporabljajo naslednja izhodišča:

- racionalizacijo programiranja in projektiranja stanovanjske graditve, ob racionalni uporabi produkcijskih faktorjev,
- standardizacijo stanovanjske graditve,
- opredeljenost stanovanjske graditve v družbenih planih ter v drugih samoupravnih aktih, ki urejajo to področje,
- urejanje in oblikovanje cen v skladu z ekonomsko politiko in politiko cen, opredeljeno v planih družbenopolitičnih skupnostih oziroma resolucijah o uresničevanju plana v določenem letu,

in naslednja merila:

- standardizirane opise in normative del za gradbeništvo, zaključna in inštalacijsko montažna dela in opremo ter metodologije za določanje cen projektiranja in nadzorstva,
  - kazalce o rezultatih dela in poslovanja organizacij združenega dela v stanovanjski gradnji,
  - kazalce rezultatov dela in poslovanja OZD gradbeništva v stanovanjski graditvi v primerjavi z dohodkovnim položajem industrije gradbenega materiala, panogami gradbeništva (projektiva, gradnja, montaža, zaključna dela itd.) gospodarstvom SR Slovenije, ob upoštevanju specifičnih pogojev, ki so pomembni za urejanje in oblikovanje cen v stanovanjski gradnji.
- Navedena merila so osnova za sporazumevanje o izhodiščni ceni in razliki med izhodiščno in končno ceno stanovanj in se uporabljajo kot to določa metodologija za izračun izhodiščne in končne cene.

#### 6. člen

Upoštevajoč izhodišča in merila v prejšnjem členu je treba pri določanju cen stanovanj po 3. členu tega družbenega dogovora spremljati in usklajevati rezultate dela OZD, ki neposredno sodelujejo pri izgradnji stanovanj in to z naslednjimi osnovnimi kazalci:

- dohodek v primerjavi s povprečno uporabljenimi sredstvi,
- akumulacija v primerjavi s povprečno uporabljenimi sredstvi,
- akumulacija v primerjavi z dohodkom,
- akumulacija v primerjavi s čistim dohodkom,
- osebni dohodki in sredstva skupne porabe na zaposlenega,
- dohodek na zaposlenega.

Dejavniki primerjajo rezultate osnovnih kazalcev rezultatov dela z rezultati dela iste dejavnosti in v gospodarstvu SR Slovenije.

#### 7. člen

Sklepi, doseženi s sporazumevanjem o cenah stanovanj so javni. Za javnost podatkov in cen skrbi samoupravna stanovanjska skupnost tako, da omogoči zainteresiranim organizacijam in občanom, da pregledajo podatke. V ta namen hrani zapiske in dokumentacijo ter vodi evidenco.

Veljavno izhodiščno in končno ceno stanovanj samoupravna stanovanjska skupnost javno objavi.

#### 8. člen

Dejavniki v smislu tega dogovora so:

- samoupravna stanovanjska skupnost,
- sindikalni svet v občini (mestu),
- organizacija, ki opravi urbanistično planiranje,
- organizacije, ki opravljajo projektiranje,
- samoupravna interesna skupnost za distribucijo električne energije,
- samoupravne interesne skupnosti za ptt promet,
- samoupravna komunalna skupnost,
- izvajalec gradbenih del,
- izvajalci zaključnih in inštalacijskih montažnih del,
- organizacija, ki kreditira izvedbo del oziroma nakup stanovanj,
- stavbna zemljiška skupnost,
- krajevna skupnost.

Za dejavnike se štejejo poleg organov in organizacij iz prejšnjega odstavka tudi druge organizacije, ki sodelujejo pri izgradnji stanovanj.

#### 9. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost organizira postopek za sklenitev samoupravnega sporazuma o ceni posameznega stanovanjskega objekta med dejavniki iz 8. člena, po določitih tega dogovora.

Samoupravni sporazum iz prvega odstavka tega člena mora vsebovati zlasti:

- a) nosilca investitorstva,
- b) strukturo in višino gradbene cene iz 11. člena tega dogovora,
- c) udeležbo na skupaj ustvarjenem prihodku,
- č) elemente, sprejete metodologije za določanje cen stanovanj,
- d) pričetek in dokončanje gradnje (gradbeni dnevnik),
- e) način reševanja sporov med dejavniki.

#### 10. člen

Dejavniki se po načelu sočasnega celovitega programiranja sporazumejo še o naslednjih zadevah:

- a) preizkus in sprejem zazidalnega načrta z investicijskim programom,
- b) preizkus in sprejem načrtov za objekte in naprave,
- c) določitev časovnih planov za izvedbo posameznih del in njihovo spremljanje, ob upoštevanju določil diagrama optimalnih rokov,
- č) določitev finančnega načrta, ki zajema financiranje izvedbe del in nakupa stanovanj ter spremljanje njegove realizacije,
- d) določitev načina, kako naj se ugotavlja kvaliteta opravljenih del ter kako se opravljata primopredaja stanovanj in končni prevzem stanovanj,
- e) ugotovitev oziroma določitev končnih cen za posamezna stanovanja, glede na njihovo velikost in lego v objektu,
- f) določitev načina in roka odprave pomanjkljivosti po primopredaji stanovanj v garancijski dobi.

#### 11. člen

Ceno stanovanja sestavljajo samo naslednji elementi:

- a) odškodnina za zemljišče ter za nasade, naprave in objekte na njem in nadomestne objekte in stanovanja,
- b) delež stroškov zazidalnega načrta, ki odpade na stanovanjske objekte,
- c) stroški za izdelavo in odobritev tehnične dokumentacije (grad-

benega objekta), v odvisnosti o racionalnosti projekta in števila ponovitev,

- č) stroški za pripravljajanje dela (odpiranje in odstranitev gradbišča), na osnovi načrta organizacija gradbišča in gradnje,
- d) stroški za posebna zemeljska dela in temeljenje,
- e) stroški gradbenih del,
- f) stroški zaključnih in inštalacijsko-montažnih del, ločeno po posameznih izvajalcih in vrstah del,
- g) stroški opreme stanovanj,
- h) stroški priključitve objekta na komunalne naprave ločeno po posameznih napravah,
- i) stroški nadzorstva gradnje in stroški za pripravo in realizacijo investicij,
- j) stroški neposredne zunanje ureditve objekta,
- k) stroški izgradnje skupnih zaklonišč,
- l) stroški izgradnje kotlarn, internih razvodov in priključnih postaj stanovanjskih objektov.

Za izračun izhodiščne in končne cene stanovanja se uporabljajo metodologije, ki so sestavni del tega dogovora.

Izhodiščne cene morajo biti dogovorjene najkasneje do pričetka gradnje (pred izdajo gradbenega dovoljenja), končne cene pa najkasneje dva meseca pred oddajo objekta po pogodbi.

#### 12. člen

Izhodiščna in končna cena sprejeta na osnovi tega dogovora se šteje za maksimalno.

Pri določanju izhodiščne in končne cene dejavniki upoštevajo sprejeto politiko cen, pri čemer razlika med izhodiščno in končno ceno ne more biti večja, kot jo izkazujejo uradni statistični podatki za materiale in storitve, ki se uporabljajo pri gradnji stanovanj.

#### 13. člen

Samoupravni sporazum o izhodiščni ceni konkretnega stanovanjskega objekta, mora samoupravna stanovanjska skupnost dostaviti Zavodu SR Slovenije za cene v roku 8 dni po podpisu, da ga ta evidentira. Samoupravna stanovanjska skupnost dostavi Zavodu SR Slovenije za cene tudi končno ceno stanovanj, določeno po 3. odstavku 11. člena tega dogovora.

#### 14. člen

Splošno problematiko v zvezi z izvajanjem tega dogovora, ter drugo splošno problematiko oblikovanja cen novih stanovanj bo spremljal odbor udeležencev tega dogovora, ki se organizira pri Zvezi stanovanjskih skupnosti Slovenije.

V odbor imenuje vsak izmed udeležencev po enega člana in enega namestnika. Skupščine občin se v okviru skupnosti slovenskih občin dogovorijo za svojega predstavnika.

#### 15. člen

Vsak udeleženec, ki ugotavlja, da se cene stanovanj ne oblikujejo po kriterijih tega dogovora, po krivdi udeležencev tega dogovora, lahko sproži postopek pred arbitražo, ki jo imenuje odbor udeležencev iz 14. člena tega dogovora.

Arbitražo sestavljajo trije člani, ki izmed sebe izvolijo predsednika. Sklepi in odločitve arbitraže so za vsakega udeleženca in dejavnike tega družbenega dogovora obvezni.

Arbitražna postopa in odloča po načelih zakona o pravnem postopku.

#### 16. člen

Vsak udeleženec tega dogovora ima poleg predloga iz 15. člena pravico opozoriti na družbenopolitično odgovornost, če ugotavlja, da kateri od udeležencev ne ukrene kar je dolžan po tem dogovoru.

#### 17. člen

Ta družbeni dogovor se uporablja skupaj z družbenim dogovorom o racionalizaciji stanovanjske gradnje.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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