

Lokacije	b	i	JLA	b	i	JLA	b	i	JLA	b	i	JLA	b	i	JLA	b	i	JLA
Bežigrad	870	—	—	696	—	—	166	—	176	463	—	—	184	—	—	2379	—	176
Center	84	—	—	95	—	—	90	—	—	39	—	—	25	—	—	333	—	—
Moste	1170	18	—	532	—	—	350	—	—	502	—	20	497	60	—	3051	78	20
Šiška	288	—	—	890	17	—	490	142	88	423	—	67	—	—	61	2091	159	216
Vič	406	41	—	301	197	—	200	177	—	311	31	—	—	48	—	1218	494	—
	2818	59	—	2514	214	—	1296	319	264	1738	31	87	706	108	61	9072	731	412
		2877			2728			1879		1856				875			10215	

## OSNUTEK

Na podlagi določil 11. člena zakona o stanovanjskem gospodarstvu, 44. člena družbenega dogovora o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v Socialistični republiki Sloveniji, samoupravnih sporazumov o temeljnih planov samoupravnih stanovanjskih skupnosti v Ljubljani, 32. člena samoupravnega sporazuma o združitvi v Ljubljansko banko — Stanovanjsko-komunalno banko Ljubljana ter 8. in 9. člena samoupravnega sporazuma o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornostih med LB — SKB in njeno delovno skupnostjo sklenejo:

1. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Bežigrad,

2. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Center,

3. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Moste-Polje,

4. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Šiška,

5. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Vič-Rudnik,

6. Samoupravna stanovanjska skupnost mesta Ljubljane (v nadaljnjem besedilu: stanovanjske skupnosti)

in

LB, Stanovanjsko-komunalna banka Ljubljana (v nadaljevanju: banka)

## SAMOUPRAVNI SPORAZUM O MEDSEBOJNIH PRAVICAH OBVEZNOSTIH IN ODGOVORNOSTIH PRI OPRAVLJANJU STROKOVNIH NALOG V OKVIRU DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE IZGRADNJE IN PRENOVE V LJUBLJANI

### I. SPLOŠNE DOLOČBE

#### 1. člen

Ta sporazum ureja medsebojne pravice, obveznosti in odgovornosti pri opravljanju strokovnih opravil v okviru družbeno usmerjene stanovanjske izgradnje in prenove v Ljubljani. Podpisnice tega sporazuma ugotavljamo, da je že bil sklenjen poseben samoupravni sporazum o opravljanju strokovnih storitev pooblaščenega investitorja s področja stanovanjske graditve in prenove v Ljubljani med samoupravnimi stanovanjskimi skupnostmi ter Zavodom za izgradnjo Ljubljane. Oba sporazuma predstavljata osnovo za delitev strokovnih opravil v okviru družbeno usmerjene stanovanjske izgradnje in prenove v Ljubljani med LB, SKB in ZIL.

#### 2. člen

Samoupravni sporazum ureja:

- strokovna dela in naloge banke za izvajanje družbeno usmerjene izgradnje in prenove Ljubljane,
- način organiziranja banke in delovne skupnosti in temeljne pogoje o številu in potrebni strokovni usposobljenosti za opravljanje dogovorjenih nalog,
- osnove in merila za plačilo storitev,
- medsebojne obveznosti in odgovornosti za opravljanje del,
- način koordiniranja dela med stanovanjskimi skupnostmi in banko ter njeno delovno skupnostjo,
- spremljanje izvajanja samoupravnega sporazuma in način urejanja medsebojnih odnosov,
- prehodne in končne določbe.

#### 3. člen

Stanovanjske skupnosti kot investitorji ter združevalec soinvestitorjev na podlagi svojih samoupravnih aktov in sporazumov o temeljnih srednjeročnih planov za obdobje 1981—1985 pooblaščamo LB, Stanovanjsko-komunalno banko in njeno delovno skupnost za opravljanje poslov zbiranja, združevanja in usmerjanja sredstev v okviru družbeno usmerjene stanovanjske graditve in prenove v Ljubljani v skladu z 11. členom Zakona o stanovanjskem gospodarstvu, 44. členom družbenega dogovora o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SRS ter 11. in 14. členom zakona o temeljnih kreditnega in bančnega sistema.

#### 4. člen

Stanovanjske skupnosti pooblaščamo banko in njeno delovno skupnost za opravljanje vseh strokovnih, finančnih in administrativnih opravil, povezanih z organiziranjem združevanja, zbiranja in usmerjanja sredstev, ki jih organizacije združenega dela, samoupravne interesne skupnosti, druge družbenopravne osebe in občani, namensko združujejo pri stanovanjskih skupnostih na podlagi tega sporazuma ter že posebej sklenjenega sporazuma o vodenju sredstev vzajemnosti pri LB, SKB. Stanovanjske skupnosti organizirajo sprejem samoupravnih odločitev o gospodarjenju in usmerjanju teh sredstev na podlagi predlogov strokovnih služb delovne skupnosti banke.

#### 5. člen

Način urejanja razmerij med banko, delovno skupnostjo in stanovanjskimi skupnostmi mora biti v skladu s samoupravnim sporazumom o združitvi v banko, samoupravnim sporazumom o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornostih med banko in delovno skupnostjo, s sporazumi o ustanovitvi stanovanjskih skupnosti ter planskimi dokumenti skupnosti in banke.

#### 6. člen

Podpisnice tega sporazuma bomo banki in njeni delovni skupnosti zagotavljale povračilo sredstev za izvajanje programa storitev po tem sporazumu, ki je sestavni del letnega programa delovne skupnosti. Pri povračilu sredstev bomo stanovanjske skupnosti ter banka in njena delovna skupnost v odnosih neposredne menjave dela upoštevale osnove in merila, opredeljene s samoupravnim sporazumom o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornostih med LB, SKB in delovno skupnostjo banke.

#### 7. člen

Sporazum se sprejema za nedoločen čas in preneha veljati po preteku enoletnega odpovednega roka s strani posamezne podpisnice. Stanovanjske skupnosti sprejemajo ta sporazum na sejah skupščine, banka pa na zboru banke (alternativa: izvršilni odbor banke).

#### 8. člen

Spremembe in dopolnitve sporazuma lahko predlaga vsaka od podpisnic. Spremembe in dopolnitve sporazuma se sprejemajo po enakem postopku kot ta sporazum.

### II. STROKOVNA DELA IN NALOGE BANKE TER DELOVNE SKUPNOSTI ZA IZVAJANJE DRUŽBENO USMERJENE STANOVANJSKE IZGRADNJE

#### 9. člen

V skladu z dejavnostjo banke bo banka preko svoje delovne skupnosti zagotavljala v okviru družbeno usmerjene stanovanjske izgradnje in prenove v Ljubljani opravljanje naslednjih strokovnih del in nalog:

#### 1. Posli združevanja, zbiranja in usmerjanja sredstev

— pripravlja sklepanje samoupravnih sporazumov in pogodb o združevanju sredstev oziroma vodenja teh sredstev na računih udeležb z udeleženci stanovanjske izgradnje za sosesko oziroma

posamezen objekt v sodelovanju z Zavodom za izgradnjo Ljubljane,

— pripravlja in predlaga sprejem finančnih načrtov za združevanje, zbiranje in uporabo sredstev za te namene,

— usmerja združena in zbrana sredstva za določene namene v skladu s sprejetimi sporazumi oziroma pogodbami in finančnimi načrti,

— vodi in usmerja sredstva vzajemnosti na podlagi planskih dokumentov samoupravnih skupnosti ter na podlagi odločitev organov samoupravljanja stanovanjskih skupnosti,

— organizira, spodbuja in razvija sistem namenskega dinarskega in deviznega varčevanja za bodoče pričakovalce stanovanj v zasebni in družbeni lasti, kakor tudi neposredno varčevanje in združevanje sredstev v organizacijah združenega dela za razreševanje stanovanjskih problemov delavcev,

— organizira in zagotavlja druga dopolnilna dolgoročna in kratkoročna bančna sredstva z združevanjem in zbiranjem vseh vrst depozitov organizacij združenega dela in hranilnih vlog občanov,

— zagotavlja sredstva za zavarovanje plačil udeležencem v stanovanjski izgradnji,

— preverja in usposablja investitorje oziroma pooblaščenec investitorje z dolgoročnim in kratkoročnim kreditiranjem v skladu s svojo poslovno politiko, kakor tudi vse druge organizacije združenega dela in samoupravne interesne skupnosti, ki so dohodkovno in proizvodno vezani na področje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva in ki dopolnjujejo stanovanjska naseja s potrebnimi spremljajočimi objekti in investicijami.

## 2. Plansko-analitski posli

— sodelovanje pri pripravi predlogov letnih, srednjeročnih in dolgoročnih planov samoupravnih stanovanjskih skupnosti ter pri usklajevanju teh planskih dokumentov z drugimi samoupravnimi interesnimi skupnostmi ter banko,

— pripravlja elemente in izhodišča za finančno pokritje planirane gradnje in prenove,

— načrtovanje virov in porabe sredstev po vrstah, obsegu in dinamiki,

— spremljava, izdelava in priprava poročil ter dogovorjenih statističnih podatkov za uresničevanje finančnega načrta samoupravnih stanovanjskih skupnosti,

— sodelovanje pri pripravi predlogov sprememb in dopolnitev finančnih planov ter ugotavljanje odstopanj.

## 3. Priprava investicijskih programov in sprememb stanovanjske gradnje in prenove

— sodelovanje pri pripravi metodologije za izdelavo investicijskih programov,

— sodelovanje pri izdelovanju finančnih konstrukcij za realizacijo teh investicij.

## 4. Izvedba razpisov za soinvestitorje stanovanjske gradnje

— sodelovanje pri oblikovanju vsebine razpisa,

— urejevanje finančnih odnosov za sredstva, plačana na podlagi prijav,

— preverjanje realnosti izpolnitve finančnih obvez udeležencev na podlagi danih prijav,

— priprava elementov za finančni del soinvestitorske pogodbe z organizacijami združenega dela,

— priprava elementov za finančni del dodatkov soinvestitorske pogodbe z zasebnimi pričakovalci.

## 5. Sklepanje soinvestitorskih pogodb in dodatkov k pogodbam

— sprejemanje soinvestitorskih pogodb in na tej podlagi vzpostavitev vseh analitičnih knjigovodskih evidenc za Zavod za izgradnjo Ljubljane,

— izvedba postopka za finančno usposobitev zasebnih pričakovalcev za sklenitev dodatkov k pogodbam,

— sprejemanje dodatkov k soinvestitorskim pogodbam ter vzpostavitev predpisanih analitičnih knjigovodskih evidenc za Zavod za izgradnjo Ljubljane.

## 6. Računovodska opravila v zvezi z zagotavljanjem sredstev po soinvestitorskih pogodbah za stanovanjsko gradnjo konkretne soseske oziroma objekta

— finančno planiranje dinamike prilivov in porabe sredstev po soseskah in objektih,

— izplačilo opravljenih situacij za opravljena dela za konkretno investicijo z računa sredstev udeležbe,

— sprotno obveščanje o opravljenih izplačilih sredstev po soinvestitorjih,

— vodenje analitičnih evidenc po soinvestitorskih pogodbah in dodatkih k pogodbam ter obveščanje Zavoda za izgradnjo Ljubljane o nastalih spremembah,

— izdelava poročil o stanju sredstev, terjatvah in obveznostih za ZIL,

— finančna analiza in nadzor,

— izterjava zapadlih in neporavnanih pogodbenih obveznosti,

— prenos arhiva ZIL po poravnavi pogodbenih obveznosti soinvestitorjev.

## 7. Informativna in svetovalna dejavnost banke

— opravljanje informativne dejavnosti za občane, ki ne združujejo delo v OZD, kot so samostojni obrtniki, delavci svobodnih poklicev, delavci na začasnem delu v tujini, starši za otroke ter za delavce v organizacijah združenega dela,

— priprava obvestil za delavce, ki so na začasnem delu v tujini, prek predstavništva banke in varčevalne mreže v tujini o možnostih, razpisu in pogojih za pridobitev stanovanj in stanovanjskih posojil,

— svetovanje občanom in organizacijam združenega dela pri pripravi finančnih konstrukcij ter o pogojih in možnostih varčevanja in kreditiranja.

### 10. člen

Strokovne naloge, opredeljene v 9. členu tega sporazuma, opravlja za banko delovna skupnost banke v sodelovanju s stanovanjskimi skupnostmi ter drugimi udeleženci v usmerjeni stanovanjski izgradnji. Banka zagotavlja prek svoje delovne skupnosti pravočasno ter učinkovito izvajanje teh nalog, upoštevajoč zakonske predpise ter dobre poslovne običaje. Podrobnejši obseg strokovnih del in nalog bo opredeljen z aktom o notranji organizaciji delovne skupnosti banke ter letnim programom delovne skupnosti kot podlage za neposredno menjavo.

## III. NAČIN ORGANIZIRANJA DELOVNE SKUPNOSTI BANKE IN TEMELJNI POGOJI O ŠTEVILU IN POTREBNI STROKOVNI USPOSOBLJENOSTI ZA OPRAVLJANJE DOGovorjenih NALOG

### 11. člen

Na podlagi tega sporazuma je banka skupaj s samoupravnimi stanovanjskimi skupnostmi dolžna zagotoviti organizacijske, kadrovske ter materialne pogoje za takšno organiziranje delovne skupnosti, ki bo zagotavljalo opravljanje tako opredeljenih nalog. Banka se obvezuje, da bo delovna skupnost prilagodila svojo notranjo organizacijo ter temu ustrezno kadrovsko zasedbo ter tehnologijo dela v celoti do konca tega leta. Z izvajanjem dela teh nalog, ki so neposredno vezana na izvedbo natečaja, bo banka pričela takoj.

### 12. člen

Narava, obseg ter zahtevnost opravljanja poslov so osnova za določanje nalog delovne skupnosti ter za določanje dodatno potrebnih strokovnih kadrov delovne skupnosti.

### 13. člen

Število in struktura potrebnih kadrov za opravljanje teh poslov po tem sporazumu se ugotavljata in določata po posameznih vrstah poslov vsako leto posebej in za srednjeročno obdobje ob upoštevanju vrste, obsega in kakovosti opravil. Plan potrebnih kadrov za opravljanje teh poslov je sestavni del programa storitev in ena od osnov za povračilo sredstev. Banka je predvsem dolžna zagotoviti potrebne strokovne kadre za področje finančnega planiranja, združevanja sredstev ter pripravo investicijskih programov.

### 14. člen

Za izvajanje nalog, opredeljenih s tem sporazumom, ki so množične, kot so vodenje raznih evidenc, računov, udeležb itd., se bomo podpisnice zavzemale, da se delo organizira tako, da se zagotovi ustrezna računalniška obdelava ter na tej podlagi zasnovan informacijski sistem. V ta namen bomo podpisnice tega sporazuma zagotovile potrebna materialna sredstva.

## IV. OSNOVA IN MERILA ZA PLAČILO STORITEV

### 15. člen

Samoupravne stanovanjske skupnosti bodo prek banke zagotavljale delovni skupnosti pridobivanje dohodka na podlagi svobodne menjave dela za opravljanje teh poslov. Podpisnice sporazuma se strinjamo, da bomo za ovrednotenje programa storitev na tej podlagi uporabljale osnove in merila za pridobivanje dohodka delovne skupnosti, opredeljene s samoupravnim sporazumom o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornostih med LB, SKB in delovno skupnostjo banke, katerega smo sprejele tudi samoupravne stanovanjske skupnosti kot članice te banke.



## 16. člen

Na podlagi tega sporazuma sta banka in delovna skupnost banke dolžni predložiti program dela za te naloge za vsako leto posebej kot sestavni del celotnega programa delovne skupnosti izvršilnemu odboru banke ter pristojnim organom samoupravnih stanovanjskih skupnosti. Program dela za izvajanje teh nalog mora biti sestavljen tako, da bo iz njega razvidno:

- obseg poslov,
- vrste poslov,
- dinamika izvajanja poslov,
- odgovornost za izvedbo poslov,
- potrebno število delavcev in njihova kvalifikacijska struktura.

## 17. člen

Finančno ovrednoten program na podlagi tako opredeljenih osnovnih meril mora zagotavljati kritje:

- pokritje materialnih stroškov v zvezi s temi posli,
- delno pokrivanje stroškov za obračunano amortizacijo v sorazmernem deležu glede na uporabo osnovnih sredstev in opreme za te naloge,
- sredstva za zadovoljevanje skupnih in splošnih družbenih potreb ter drugih obveznosti in izdatkov, ki se na podlagi zakona pokrivajo iz dohodka za ustrezno število delavcev,
- sredstva za osebne dohodke in skupno porabo delavcev, ki delajo na teh poslih, v odvisnosti od kvalitete, vrste in obsega poslov,
- sredstva za razširitev materialne podlage dela za te posle.

## 18. člen

Sredstva, ki jih delovna skupnost ustvari z opravljanjem teh poslov, so prihodek banke v skladu z 9. in 42. členom samoupravnega sporazuma o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornostih med banko in delovno skupnostjo. Banka zagotavlja delovni skupnosti na tej podlagi sorazmeren delež sredstev za osebno in skupno porabo delavcev ter za izobraževanje kadrov, ljudsko obrambo in družbeno samozaščito, varstvo pri delu, sredstva, ki jih delovna skupnost namenja za namene po družbenih dogovorih in samoupravnih sporazumih, h katerim je delovna skupnost pristopila.

## V. MEDSEBOJNE OBVEZNOSTI IN ODGOVORNOSTI ZA OPRAVLJANJE DEL

### 19. člen

Samoupravne stanovanjske skupnosti so odgovorne za pravočasno in pravilno sprejemanje samoupravnih odločitev. Samoupravne stanovanjske skupnosti bodo obveščale banko o spremembah samoupravnih odločitev, tako da bosta lahko banka in njena delovna skupnost pravočasno prilagodili svojo strokovno aktivnost na novo nastalim razmeram. Kolikor samoupravne stanovanjske skupnosti povzročijo banki zaradi nepravilnega ali nepravilnega odločanja ali obveščanja škodo, so dolžne povzročeno škodo povrniti.

### 20. člen

Banka in delovna skupnost sta odgovorni samoupravnim stanovanjskim skupnostim za opravljanje poslov na način in po pogojih, ki so določeni s tem sporazumom ter drugimi splošnimi akti, s katerimi je urejeno izvajanje teh poslov.

### 21. člen

Banka in delovna skupnost sta odgovorni za pravočasno in kvalitetno opravljanje teh poslov. Pri izvajanju teh poslov sta banka in delovna skupnost materialno in samoupravno odgovorni, če se posli in naloge ne opravijo ali če so prekoračena pooblastila.

### 22. člen

Če se ugotovi, da sta banka in njena delovna skupnost opravljali posle neresno, da zamujata pri izvajanju nalog in ne spoštujeta predpisov in pravil za opravljanje poslov, se banki in delovni skupnosti lahko znižajo sredstva, ki so dogovorjena za opravljanje poslov, in se uveljavi posebno samoupravno odgovornost organov banke in delovne skupnosti ter delavcev s posebnimi pooblastili.

### 23. člen

Če delavci delovne skupnosti banke pri izvrševanju nalog namerano ali zaradi velike malomarnosti povzročijo škodo samoupravnim stanovanjskim skupnostim, sta banka in delovna skupnost dolžni poravnati nastalo škodo iz sredstev, s katerimi razpolagata. Obstoj, višino in stopnjo odgovornosti za povračilo škode ugotavlja v primeru spora arbitražna komisija. Z odločbo

arbitražne komisije, s katero se ugotavlja ta škoda in obveznost banke in delovne skupnosti za povrnitev škode, se določijo tudi načini in roki za povračilo ugotovljene škode.

### 24. člen

Banka in delovna skupnost ne orgovarjata za neizvrševanje poslov niti za škodo, ki je povzročena, če je do neizvršitve posla oziroma nastanka škode prišlo iz objektivnih razlogov ali zaradi neizpolnjevanja obveznosti samoupravnih stanovanjskih skupnosti oziroma drugih udeležencev v okviru družbeno usmerjene stanovanjske izgradnje.

### 25. člen

Banka in delovna skupnost sta pri izvajanju teh nalog dolžni varovati poslovno tajnost v skladu z določili samoupravnih aktov samoupravnih stanovanjskih skupnosti in banke.

## VI. NAČIN KOORDINIRANJA DELA MED STANOVANJSKIMI SKUPNOSTMI IN LB, SKB

### 26. člen

Pooblaščenici predstavniki stanovanjskih skupnosti koordinirajo in zastopajo stališča samoupravnih organov stanovanjskih skupnosti in jih posredujejo banki v izvrševanje ter skrbijo za izvajanje stališč in sklepov, kot je samoupravno dogovorjeno. Banka se obvezuje, da bo prek svoje delovne skupnosti tekoče obveščala stanovanjske skupnosti o poslovanju in problematiki na podlagi tega sporazuma ter dostavljala periodična in letna poročila o opravljenih delih in nalogah po tem sporazumu.

### 27. člen

Delavci s posebnimi pooblastili banke in njene delovne skupnosti bodo po potrebi prisostvovali sejam organov stanovanjskih skupnosti ter drugih teles. Pooblaščenici delavci ter vodje posameznih organizacijskih enot delovne skupnosti banke so dolžni redno posredovati stališča in probleme ter druga strokovna mnenja organom samoupravnih stanovanjskih skupnosti v zvezi z izvajanjem sprejetih nalog. Druga vprašanja skupnega pomena, ki jih ta sporazum posebej ne omenja, bodo podpisniki reševali sporazumno.

## VII. SPREMLJANJE IZVAJANJA SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA IN NAČIN UREJANJA MEDSEBOJNIH ODNOSOV

### 28. člen

Za spremljanje izvajanja tega sporazuma imenujejo podpisniki tega sporazuma tričlansko komisijo. V komisijo imenujejo organi samoupravnih stanovanjskih skupnosti 2 člana, 1 člana pa izvršilni odbor banke. Predsednika komisije imenuje Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana izmed delegatov v samoupravnih stanovanjskih skupnostih.

### 29. člen

Komisija je dolžna redno spremljati izvajanje tega sporazuma. O ugotovitvah obveščata organe samoupravnih stanovanjskih skupnosti ter izvršilni odbor banke. Komisija obravnava in daje svoje mnenje na izvajanje programa delovne skupnosti v delu, ki se nanaša na ta sporazum. Komisija se sestaja po potrebi in sodeluje s komisijo za spremljanje sporazuma o medsebojnih pravicah in odgovornostih med banko in delovno skupnostjo.

### 30. člen

Za reševanje eventualnih sporov, ki nastanejo med banko in samoupravnimi stanovanjskimi skupnostmi v zvezi z izvrševanjem poslov, ki so predmet tega sporazuma, je pristojna arbitražna komisija. Arbitražno komisijo sestavljata po 2 člana — delegata samoupravne stanovanjske skupnosti ter 2 člana iz vrst banke in delovne skupnosti ter predsednik. Predstavnika banke imenuje izvršilni odbor banke, predstavnik delovne skupnosti, delavski svet delovne skupnosti, predstavniki samoupravnih stanovanjskih skupnosti pa pristojni samoupravni organi teh skupnosti. Stranko zastopa pred arbitražo po en zastopnik. Arbitražna dela po postopku, določenem z zakonom o pravnem postopku. Odločba notranje arbitraže je obvezna za udeležence spora. Udeleženka, ki ni zadovoljna z odločitvijo notranje arbitraže, lahko prične postopek pred pristojnim sodiščem.

## VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 31. člen

Ta samoupravni sporazum je sklenjen, ko ga v enakem besedilu sprejmejo skupščine samoupravnih stanovanjskih skupnosti ter izvršilni odbor LB, SKB, veljati pa začne z dnem podpisa.

Določila tega sporazuma o osnovah in merilih za pridobivanje prihodka banke in dohodka delovne skupnosti se uporabljajo od 1. 1. 1983 dalje. Spremembe in dopolnitve tega samoupravnega sporazuma začnejo veljati z dnem, ko jih v enakem besedilu sprejmejo podpisnice tega sporazuma.

Številka: .....

Datum: .....

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
LJUBLJANA-BEŽIGRAD**  
Sprejeto na ..... seji skupščine  
dne .....  
Predsednik skupščine SSS Lj.-Bežigrad

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
LJUBLJANA-CENTER**  
Sprejeto na ..... seji skupščine  
dne .....  
Predsednik skupščine SSS Lj.-Center

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
LJUBLJANA-MOSTE-POLJE**  
Sprejeto na ..... seji skupščine  
dne .....  
Predsednik skupščine SSS Lj.-Moste-Polje

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
LJUBLJANA-ŠIŠKA**  
Sprejeto na ..... seji skupščine  
dne .....  
Predsednik skupščine SSS Lj.-Šiška

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
LJUBLJANA-VIČ-RUDNIK**  
Sprejeto na ..... seji skupščine  
dne .....  
Predsednik skupščine SSS Lj.-Vič-Rudnik

**SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST  
LJUBLJANA**  
Sprejeto na ..... seji skupščine  
dne .....  
Predsednik skupščine SSS Ljubljana

**LB, STANOVANJSKO-KOMUNALNA  
BANKA LJUBLJANA**  
Sprejeto na ..... seji izvršilnega  
odбора dne .....  
Pooblaščen predstavnik:

## IX. OBRAZLOŽITEV

Obrazložitev osnutka samoupravnega sporazuma o medsebojnih pravicah, obveznostih in odgovornostih pri opravljanju strokovnih nalog v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje in prenove v Ljubljani.

V skladu s sprejetimi družbenimi usmeritvami na področju družbeno usmerjene stanovanjske graditve in ob upoštevanju določil družbenega dogovora o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v SR Sloveniji ter zakona o stanovanjskem gospodarstvu predstavlja ta sporazum podlago za prilagajanje banke in njene dejavnosti in notranje organiziranosti v okviru družbeno usmerjene stanovanjske izgradnje. Na osnovi dogovorov na ravni mesta Ljubljane ter razgovorov s predstavniki samoupravnih stanovanjskih skupnosti ter Zavodom za izgradnjo Ljubljane predstavlja ta sporazum tudi eno od osnov za delitev nalog in opravil v zvezi z izvajanjem investitorskih del pooblaščenega investitorja med banko in Zavodom za izgradnjo Ljubljane. Ta aktivnost banke je obenem tudi sestavni del nalog v okviru ustavne preobrazbe banke, s čimer želimo doseči, da se na učinkovitejši način uresničujejo zastavljeni cilji na področju družbeno usmerjene stanovanjske izgradnje in prenove v Ljubljani.

## Splošne določbe

Predloženi sporazum naj bi sprejele samoupravne stanovanjske skupnosti na sejah svojih skupščin, s strani banke pa izvršilni odbor banke. Celotno urejanje medsebojnih odnosov je postavljeno tako, da je opravljanje poslov banke in delovne skupnosti v celoti podrejeno uresničevanju ciljev in interesov organizacij združenega dela in občanov na področju stanovanjske izgradnje. S sporazumom so urejena vsa tista področja, ki jih mora sporazum vsebovati v skladu z zakonom o svobodni menjavi dela. Mnenja smo bili, da ni potrebno posebej opredeljevati novih osnov in meril za pridobivanje prihodka banke in dohodka delovne skupnosti, saj imata banka in delovna skupnost že sprejet poseben samoupravni sporazum o medsebojni pravicah, obveznostih in odgovornostih, ki so ga sprejele članice banke na zboru banke ter delavci delovne skupnosti. Podpisniki tega sporazuma pa so tudi samoupravne stanovanjske skupnosti.

## Strokovna dela in naloge banke in delovne skupnosti za izvajanje družbeno usmerjene stanovanjske izgradnje

Vrste poslov, ki jih bo opravljal delovna skupnost banke v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje, upoštevajo že predhodno dogovorjeno delitev dela med Zavodom za izgradnjo Ljubljane in samoupravnimi stanovanjskimi skupnostmi ter banko. Osnovna naloga banke na tem področju je, da predvsem opravlja posle združevanja, zbiranja in usmerjanja sredstev, da usposablja in preverja finančno sposobnost bodočih pričakovancev stanovanj, da opravlja plansko-analitske posle, informativno in svetovalno dejavnost banke ter opravlja vsa potrebna računovodska opravila v zvezi z zagotavljanjem sredstev po soinvestitorskih pogodbah za stanovanjsko gradnjo konkretne soseske oziroma objekta. Seveda je tudi izredno pomembna vloga banke pri pripravi investicijskih programov in sprememb stanovanjske izgradnje in prenove. Z uveljavitvijo vloge banke na tem področju bo banka postala aktiven uresničevalec začrtane stanovanjske politike.

## Način organiziranja delovne skupnosti banke in temeljni pogoji o številu in potrebni strokovni usposobljenosti za opravljanje dogovorjenih nalog

S tem sporazumom banka in njena delovna skupnost dobivata nove naloge, ki jih v večjem delu doslej nista opravljali. Zato so banka in samoupravne stanovanjske skupnosti dolžne zagotoviti potrebne organizacijske, kadrovske in materialne pogoje za opravljanje tovrstnih poslov. Ker je organizacija kontinuiran proces, zato tudi ni mogoče takoj v celoti notranjo organizacijo, kadre in tehnologijo prilagoditi temu sporazumu. Zato sporazum predvideva uskladitev notranje organizacije, tehnologije in kadrov do 1. 1. 1983. Seveda to ne pomeni, da banka ne bo pričela takoj z izvajanjem določenega dela teh nalog, ki so neposredno vezane z objavljenim razpisom v okviru družbeno usmerjene stanovanjske izgradnje. Mnenja smo, da je potrebno zlasti pri množičnih poslih zagotoviti ustrezno računalniško podporo in na tej podlagi zasnovan informacijski sistem, saj bi opravljanje teh poslov na star klasičen način pomenilo neracionalno obnašanje in nepotrebno večanje števila zaposlenih delavcev banke. Pri tem je potrebno opozoriti na omejitve, ki veljajo za vlaganja v materialno podlago dela za banke in delovne skupnosti glede na zakon o prepovedi uporabe družbenih sredstev za tovrstne investicije. Mnogo več možnosti v tem pogledu ima Zavod za izgradnjo Ljubljane, ki se je pravkar konstituiral.

## Osnove in merila za plačilo storitev

Pri opredeljevanju osnov in meril za plačilo storitev smo menili, da je ustrežnejše, če uporabimo že obstoječe osnove in merila za pridobivanje prihodka banke in dohodka delovne skupnosti, kot je to že opredeljeno med banko in delovno skupnostjo ter tudi zaradi tega, ker so podpisnice tega sporazuma tudi samoupravne stanovanjske skupnosti. Prav tako ocenjujemo, da je ustrezneje finančno ovrednotiti program po teh merilih, kot pa opredeljevati ceno storitev za vsako posamezno vrsto poslov. Menimo, da je tudi neustrezno, da bi bile cene za opravljanje storitev oblikovane od določenega dela vrednosti investicije ali celo od določenega odstotka obrestnih mer, ker to nima nobene dejanske zveze s količino, obsegom in kvaliteto opravljenih storitev. S sporazumom predvidevamo, da bi morale samoupravne stanovanjske skupnosti zagotoviti banki in njeni delovni skupnosti pokritje ustreznega dela materialnih stroškov in amortizacije, pokrivanje pogodbenih in zakonskih obveznosti kakor tudi sredstva za osebne dohodke in skupno porabo delavcev, ki bodo opravljali te posle, ter sredstva za materialno razširitev dela na teh poslih. Program dela za tovrstne posle bi bil sestavni del letnega programa delovne skupnosti in predložen samoupravnim stanovanjskim skupnostim. Seveda se ob tem postavlja vprašanje, ali ni mogoče zagotavljati potrebnih sredstev za izvajanje tega programa tudi iz dohodka banke glede na to, da je interes vseh članic, ki so povezane v to banko, da se banka čimbolj učinkovito vključi v proces družbeno usmerjene stanovanjske izgradnje. Možna bi bila tudi druga oblika zagotavljanja sredstev



za izvajanje tega programa, in sicer tako, da samoupravne stanovnijske skupnosti kot članice banke ne bi bile v tolikšnem delu udeležene pri skupnem dohodku banke, ampak bi se najprej pokrili stroški tovrstnega poslovanja. Na ta način ne bi izvajali pritiska na povečanje cene m<sup>2</sup> stanovanjske površine, kar je že primer pri premostitvenem kreditiranju izvajalcev gradbenih del, ker je to potem vgrajeno v ceno. Zato kaže o tej dilemi v fazi javne razprave posebej razpravljati.

#### Medsebojne obveznosti in odgovornosti za opravljanje del

S tem sporazumom se vzpostavlja obojestranska odgovornost in obveznost za izvajanje tako opredeljenih nalog. Prav tako so podpisnice materialno in samoupravno odgovorne za izvajanje tega sporazuma. Pri tem je važno, da sta banka in delovna skupnost odgovorni za pravočasno in kvalitetno opravljanje teh poslov.

#### Način koordiniranja dela med stanovanjskimi skupnostmi in LB, SKB

Tako opredeljene naloge bodo zahtevale kontinuirano medsebojno sodelovanje organov samoupravljanja v stanovanjskih skupnostih in banki, kakor tudi tesno strokovno sodelovanje s strokovnimi službami Zavoda za izgradnjo Ljubljane ter drugimi udeleženci v procesu družbene usmerjene izgradnje, zato je obveznost banke in delovne skupnosti v tem smislu še posebej poudarjena.

#### Spremljanje izvajanja samoupravnega sporazuma in način urejanja medsebojnih odnosov

V osnutku predloženega sporazuma je predvidena posebna komisija za spremljanje izvajanja tega sporazuma, kakor tudi arbitražna komisija v primeru, da pride do sporov med samoupravnimi stanovanjskimi skupnostmi ter banko in njeno delovno skupnostjo. V okviru javne razprave bi bilo smotno razmisliti tudi o rešitvi, da bi to vlogo opravljal komisija za izvajanje in spremljanje samoupravnega sporazuma v odnosih med banko in delovno skupnostjo, oziroma ista arbitražna, ki se itak imenuje za vsak primer posebej. To bi bilo ustrezno tudi zaradi tega, ker so samoupravne stanovnijske skupnosti članice banke, kakor tudi vse organizacije združenega dela, ki so povezane v samoupravnih stanovnijskih skupnostih in imajo torej neposredni interes, da se uresničujejo zastavljeni cilji v okviru samoupravnih stanovnijskih skupnosti. S tem ne bi ustanavljali nepotrebnih dodatnih organov.

#### Prehodne in končne določbe

Ta sporazum naj bi veljal za nedoločen čas in ga je možno odpovedati v okviru enoletnega odpovednega roka s strani posamezne podpisnice.

Sestavil:  
Ivan Nerad

## Samoupravni sporazum o opravljanju strokovnih storitev pooblaščenega investitorja s področja stanovanjske graditve in prenove v Ljubljani

Gradivo smo obravnavali na 1. seji skupnega zasedanja obeh zborov z ločenim glasovanjem dne 28. 6. 1982. Zato vam novega gradiva ne prilagamo. Danes prilagamo stališča do odprtih vprašanj.

#### Obrazložitev

k predlogu samoupravnega sporazuma o opravljanju strokovnih storitev pooblaščenega investitorja s področja stanovanjske graditve in prenove v Ljubljani (Zavod za izgradnjo Ljubljane). S predlaganim amandmajem odbora za graditev se Zavod za izgradnjo Ljubljane strinja in ostane v predlaganem besedilu:

- 5. člen: k 6. točki 5. člena se doda 9. alineja:
- opravljal celoten finančni inženiring v zvezi z gradnjo objektov razen finančnega usposabljanja soinvestitorjev;
- v 24. členu se upošteva pripomba odbora za graditev in spremeni stavek: ... za odstop od samoupravnega sporazuma velja enoletni odpovedni rok. — Namesto »enoletni« se vstavi beseda »pogodbeni«.

#### Odgovor konferencama delegacij ISKRA IEZE in Litostroj

V osnutku samoupravnega sporazuma med ZIL in SSS je bila v 10. členu kot varianta načina obračunavanja plačila za opravljene storitve ZIL predložena tudi svobodna menjava dela.

Redakcijska komisija, ki jo je imenoval IO SSS Ljubljana in je bila pooblaščenca pripraviti dokončno besedilo predloga samoupravnega sporazuma, je iz 10. člena črtala varianto o svobodni menjavi dela iz naslednjih razlogov:

— inženiring nastopa s svojimi storitvami že v najzgodnejši fazi pridobivanja dokumentacije, in to: programskih osnov za ZN, zasnovalni projekti objektov, projektnih nalog, idejnih projektov, investicijskih programov, izbor tehnologije in drugih pripravljalnih delih,

— vsa navedena dela se izvajajo več let pred dejanskim pričetkom graditve soseske ali objekta in seveda morajo biti pripravljena prej, preden se vključijo soinvestitorji,

— stanovnijske skupnosti kot investitorji nimajo na razpolago namenskih sredstev za začasno pokrivanje teh stroškov in zato tudi ne morejo sklepiti pogodb o svobodni menjavi dela za ta pripravljala dela,

— cene stanovanj so pod neposredno družbeno kontrolo in s tem so pod kontrolo tudi plačila storitev strokovnih služb,

— sankcije za povrnitev škode so zakonsko določene, dogovarjajo pa se s posameznimi pogodbami na podlagi določil 7. člena samoupravnega sporazuma.

## Informacija o poteku samoupravne organiziranosti skupnosti stanovalcev

Uveljavljanje družbenoekonomskih samoupravnih odnosov v stanovnijskem gospodarstvu izhaja iz načela, da je delavec ustvarjalec in gospodar nad celotnim dohodkom in družbenimi sredstvi; zato tudi oblikuje stanovnijsko politiko in odloča o zagotavljanju sredstev, namenjenih za njegovo celovito uresničevanje.

Po določilih novega zakona o stanovnijskem gospodarstvu je postala stanovnijska hiša oziroma skupnost stanovalcev v njej ena od temeljnih celic krajevne skupnosti. Po tem zakonu je skupnost stanovalcev postala pravna oseba in prevzema nase vse pravice in odgovornosti, ki zadevajo gospodarjenje in upravljanje s stanovnijsko hišo.

Gospodarjenje s stanovanji in stanovnijskimi hišami v družbeni lastnini (pa tudi s hišami, kjer je del stanovanj v družbeni, del pa v zasebni lasti) vzajemno gospodarijo stanovalci v skupnosti stanovalcev in njenih samoupravnih organih skupno z delavci, delovnimi ljudmi in občani v okviru stanovnijske skupnosti.

Z uveljavitvijo novega zakona je tako gospodarjenje in upravljanje s stanovanji in stanovnijskimi hišami v družbeni lastnini prešlo s stanovnijske skupnosti na skupnost stanovalcev.

S 27. 1. letos bi morali stanovalci v skupnostih stanovalcev in hišah poslovati na novih osnovah, ki jih predpisuje zgoraj omenjeni zakon. Dejstvo je, da organiziranost tako ne poteka in to predvsem iz razloga, ker skupnosti stanovalcev niso v celoti konstituirane.

Čeprav za zamudo, je bilo storjeno vse, da se pripravijo ustrezni strokovni pripomočki, pa akcija kljub temu ne teče tako kot bi morala.

V novembru 1981 smo posredovali vsem KK SZDL in KS rokovnik ter obširno gradivo v zvezi s konstituiranjem skupnosti stanovalcev, prenosom upravljanja na hiše ter konstituiranju svetov stanovalcev pri KS. V zvezi s tem gradivom so KK SZDL organizirale sestanke s hišnimi sveti v decembru in januarju 1982, na katerih smo podali strokovno informacijo o organiziranju skupnosti stanovalcev po novem Zakonu o stanovnijskem gospodarstvu in smo se tudi dogovorili za roke ustanavljanja skupnosti stanovalcev in sprejema normativnih aktov. Ker rezultati niso bili zadovoljivi, smo spet v sodelovanju KK SZDL organizirali ponovno akcijo po KS. V večini KS so ti sestanki ponovljeni v marcu, aprilu in maju 1982.

Do sedaj je bilo posredovano hišnim svetom:

- Zakon o stanovnijskem gospodarstvu v februarju 1981.
- Priloga Občan — samoupravljanje stanovalcev, v juliju 1981.

— Gradivo v zvezi z ustanavljanjem skupnosti stanovalcev in prenosom gospodarjenja na skupnosti stanovalcev v decembru 1981 (v zvezi s tem gradivom so bili v decembru že omenjeni sestanki).

— Samoupravni sporazum o skupnih osnovah in merilih za uresničevanje svobodne menjave dela na področju izvajanja strokovnih nalog pri gospodarjenju, opis teh nalog, normative in cenik, v marcu 1982.

— Navodila za samoupravno organiziranje stanovalcev v stanovnijskih hišah v družbeni lastnini v skupnosti stanovalcev z izvodom sklepa Statuta in Poslovnika v maju 1982.

— Dopis o nadaljšanju roka za konstituiranje do 1. 9. 1982. Po vseh teh akcijah so dosedanja rezultati naslednji: do 31. 8. 1982 je na območju občine Ljubljana-Siška registriranih 490 hišnih svetov, od tega se je do danes samoupravno organiziralo le 273 skupnosti stanovalcev. Razen teh imamo v Šiški še 110 objektov z manj kot 5 stanovnijskimi enotami.

Prav tako je nezadovoljivo nedosledno ustvarjanje pogojev (za nemoteno upravljanje in gospodarjenje) v tistih skupnostih