

Na podlagi 147. člena ustave SR Slovenije ter 579 člena zakona o združenem delu (Uradni list SFRJ, št. 53-75) sklenejo:

ZVEZA STANOVANJSKIH SKUPNOSTI SLOVENIJE
ZVEZA KOMUNALNIH SKUPNOSTI SLOVENIJE
GOSPODARSKA ZBORNICA SR SLOVENIJE
REPUBLIŠKI SVET ZVEZE 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

S tem družbenim dogovorom se zagotavlja in usklajuje urejanje družbenoekonomskih in drugih odnosov, ki so širšega skupnega pomena za udeležence dogovora na področju cen stanovanj.

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

Udeleženci so sporazumni, da bodo po določbah tega družbenega dogovora in v skladu s sistemskim zakonom o cenah usmerjali samoupravno sporazumevanje vseh dejavnikov stanovanjske graditve.

2. člen

Ta družbeni dogovor velja za graditev vseh stanovanj, zlasti pa v usmerjeni stanovanjski graditvi, ne glede na lastništvo, lokacijo ali velikost objektov ter način financiranja graditve, razen za gradnjo stanovanjskih hiš občanov v tistem delu, ki ga le-ti izvajajo v lastni režiji.

3. člen

Udeleženci soglašajo, da so dejavniki stanovanjske graditve, ki sklepajo samoupravni sporazum o cenah stanovanj v občini, naslednji:

- samoupravna stanovanjska skupnost v občini
- sindikalni svet v občini oz. mestu
- organizacije, ki pripravljajo urbanistično dokumentacijo,
- organizacije, ki opravljajo projektiranje,
- samoupravna komunalna skupnost,
- izvajalci komunalnih del (organizacije združenega dela s področja komunale in urejanja zemljišč, PTT naprav, električne energije),
 - izvajalci gradbenih del,
 - izvajalci zaključnih in inštalacijskih del,
 - organizacija, ki kreditira izvedbo del, oz. nakup stanovanj
 - stavbna zemljiška skupnost,
 - samoupravna skupnost za PTT promet,
 - samoupravna skupnost za distribucijo električne energije,
 - organizacija potrošnikov,
 - druge organizacije, ki sodelujejo pri izgradnji stanovanj.

Izvršni svet občinske skupščine vzpodbuja sklepanje samoupravnih sporazumov o cenah stanovanj ter sodeluje pri oblikovanju le-teh.

Izhodiščna prodajna cena stanovanj se določi s samoupravnim sporazumom, ki ga v skladu s tem dogovorom sklenejo dejavniki stanovanjske graditve; končno prodajno ceno pa prav tako v skladu s tem dogovorom določijo dejavniki s sklepom.

4. člen

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

5. člen

Pri sporazumevanju o cenah stanovanj dejavniki upoštevajo določbe tega družbenega dogovora, določbe zakona o temeljnih sistema cen in družbeni kontroli cen ter druge predpise, ki urejajo oblikovanje cen. Pri tem morajo izhajati iz dohodkovnih odnosov, oblikovanih med izvajalci stanovanjske graditve.

6. člen

Udeleženci so sporazumni, da dejavniki stanovanjske graditve pri oblikovanju cen izhajajo iz naslednjih izhodišč:

- opredeljenosti stanovanjske graditve v družbenih planih ter drugih samoupravnih aktih, ki urejajo to področje,
- politike cen, opredeljene v resolucijah o uresničevanju plana v določenem letu,
- skladnosti cene kv. m stanovanja z njegovo uporabno vrednostjo, čim manjšimi stroški vzdrževanja,
- neposredne odvisnosti cene od dogovorjenih pogojev gradnje.

Udeleženci soglašajo, da bodo dejavniki pri oblikovanju cen uporabljali naslednje osnove:

- kriterije, opredeljene v zakonu o temeljnih sistema cen in družbeni kontroli cen;
- poprečno izkoriščenost kapacitet in poprečno produktivnost dela v panogi,
- skladnost gibanja cen industrijskih proizvodov in storitev ter cen stanovanj,
- normative in standarde strukturnih elementov cene za gradbeništvo, zaključna in inštalacijska dela ter metodologijo za določanje cen projektiranja in nadzorstva, v odvisnosti od uporabne vrednosti in racionalnosti objekta,

— standarde, opise del in tehnične normative za komunalna, gradbena, zaključna in inštalacijska dela in opremo,

— kazalce rezultatov dela in poslovanje OZD gradbeništva v stanovanjski graditvi v primerjavi z dohodkovnim položajem industrije, industrije gradbenega materiala, panogami gradbeništva in gospodarstvom SR Slovenije, ob upoštevanju specifičnih pogojev, ki so pomembni za urejanje in oblikovanje cen v stanovanjski gradnji.

Udeleženci so sporazumni, da pri usmerjeni stanovanjski graditvi dosledno uveljavijo organiziran družbeni vpliv na celoten proces programiranja in projektiranja.

7. člen

Udeleženci in dejavniki stanovanjske graditve bodo pri oblikovanju cen upoštevali kazalce iz 140. člena zakona o združenem delu ter jih primerjali med seboj in v okviru industrije SR Slovenije, panoge in grupacije.

8. člen

Sklepi, doseženi s sporazumevanjem o cenah stanovanj so javni. Za javnost podatkov in cen skrbi občinska samoupravna stanovanjska skupnost tako, da omogoči zainteresiranim organizacijam in občanom, da pregledajo podatke. V ta namen hrani zapiske in dokumentacije ter vodi evidenco o strukturi cene v smislu 12. člena tega dogovora.

Veljavno izhodiščno in končno prodajno ceno kv. m stanovanja samoupravna stanovanjska skupnost objavi v uradnem glasilu na svojem območju.

9. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost organizira postopek za sklenitev samoupravnega sporazuma o ceni kv. m v posameznem stanovanjskem objektu med dejavniki iz 3. člena, po določbah tega družbenega dogovora.

Samoupravni sporazum iz prvega odstavka tega člena mora vsebovati zlasti:

- a) nosilca investitorstva,

- b) strukturo in višino izhodiščne cene
- c) elemente sprejete metodologije za določanje cen stanovanj
- č) rok pričetka in dokončanja gradnje.

10. člen

Udeleženci soglašajo, da se dejavniki iz 3. člena tega dogovora, izhajajoč iz načela sočasnega celovitega pristopa k programiranju in projektiranju stanovanjske graditve, sporazumevajo tudi o naslednjih zadevah:

- a) o preizkusu zazidalnega načrta z investicijskim programom
- b) o preizkusu in sprejemu načrtov za objekte in naprave
- c) o določitvi časovnih planov za vse objekte v soseski za izvedbo posameznih del in njihovo spremljanje, ob upoštevanju določil diagrama optimalnih rokov,
- č) o določitvi finančnega načrta, ki zajema financiranje izvedbe del in nakupa stanovanj, ter spremljanju njegove realizacije
- d) o določitvi načina, kako naj se ugotavlja kvaliteta opravljenih del kako se opravljata primopredaja stanovanj, spremljajočih objektov in končni prevzem stanovanj,
- e) o ugotovitvi oz. določitvi končnih prodajnih cen kvadratnega metra stanovanja, glede na velikost in lego v objektu,
- f) o določitvi garancijskih rokov za posamezne elemente stanovanjskega objekta
- g) o določitvi načina in roka odprave pomanjkljivosti po primopredaji stanovanj v garancijski dobi.

Izvajalci komunalnih, gradbenih, instalacijskih in zaključnih del iz 3. člena tega dogovora so dolžni elemente sprejete metodologije za določanje cen uveljaviti v samoupravnem sporazumu o skupnem prihodku.

11. člen

Udeleženci soglašajo, da lahko ceno kvadratnega metra 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 lokacijske dokumentacije,
- č) stroški za izdelavo in odobritev tehnične dokumentacije (gradbenega objekta), v odvisnosti od racionalnosti projekta in števila ponovitev,
- d) stroški za pripravljalna dela (odpiranje in odstranitev gradbišča) na osnovi načrta organizacije gradbišča in gradnje,
- e) stroški za posebna zemeljska dela in temeljenje,
- f) stroški gradbenih del,
- g) stroški zaključnih del in inštalacijsko-montažnih del, ločeno po posameznih izvajalcih in vrstah del,
- h) stroški opreme stanovanj,
- i) stroški priključitve objekta na komunalne naprave ločeno po posameznih napravah,
- j) stroški nadzorstva gradnje in stroški za pripravo in realizacijo investicij,
- k) stroški neposredne zunanje ureditve objekta,
- l) stroški izgradnje skupnih zaklonišč,
- m) stroški izgradnje kotlarn, internih razvodov in priključnih postaj stanovanjskih objektov,
- n) stroški za naprave za odlaganje odpadkov,
- o) stroški skupnih prostorov za hišno samoupravo.

Za izračun izhodiščne in končne prodajne cene kvadratnega metra stanovanja se uporablja Dopolnjena metodologija za izračun cen stanovanj, ki je sestavni del tega družbenega dogovora.

Izhodiščna prodajna cena kvadratnega metra stanovanja mora biti dogovorjena najpozneje do pričetka gradnje, končna prodajna cena pa najpozneje dva meseca pred oddajo objekta po pogodbi.

Dokumentacija za določanje cen stanovanj mora biti pripravljena v roku 30 dni.

Izhodiščna in končna prodajna cena se štejeta za maksimalni.

12. člen

Samoupravni sporazum o izhodiščni prodajni ceni kvadratnega metra stanovanja in njeni strukturi in sklep o končni prodajni ceni mora samoupravna stanovanjska skupnost občine dostaviti Zavodu SR Slovenije za cene v roku trideset dni po podpisu.

Zavod SR Slovenije za cene prouči skladnost cene, določene v samoupravnem sporazumu, z osnovami in merili, določenimi s tem družbenim dogovorom. Če Zavod SR Slovenije za cene ugotovi odstopanje od teh osnov in meril, o tem obvesti v roku 30 dni, če z zakonom ni drugače določeno, samoupravno stanovanjsko skupnost in odbor udeležencev tega dogovora ter ukrepa v skladu z določbami zakona o temeljnih sistema cen in družbeni kontroli cen.

13. člen

Izvajanje tega dogovora in splošno problematiko oblikovanja cen stanovanj spremlja odbor udeležencev, ki se organizira pri Zvezi stanovanjskih skupnosti Slovenije. Odbor udeležencev daje iniciativo za izvršitev posameznih nalog, ki izhajajo iz tega dogovora, ter predlaga morebitne dopolnitve dogovora.

V odbor imenuje vsak izmed udeležencev po enega člana in enega namestnika razen občinskih skupščin, ki v okviru skupnosti slovenskih občin skupaj imenujejo le enega člana in namestnika.

14. člen

Vsak udeleženec ima pravico opozoriti na družbenopolitično odgovornost, če ugotavlja, da kateri od udeležencev in dejavnikov stanovanjske graditve ne ukrene, kar je dolžan po tem družbenem dogovoru.

15. člen

Udeleženci soglašajo, da bodo na temelju predhodno širše razprave razdelili in dopolnili »Metodologijo za izračun cen stanovanj« Biroja gradbeništva Slovenije, ki se uporablja za izračun izhodiščne in končne prodajne cene, in to najpozneje v roku šestih mesecev po podpisu tega dogovora. Dokler ne bo sprejeta Dopolnjena metodologija za izračun cen stanovanj, se lahko uporablja dosedanja metodologija.

16. člen

Udeleženci so sporazumni, da organizacija združenega dela — izvajalci stanovanjske graditve, Zveza stanovanjskih skupnosti in Zavod SR Slovenije za cene skupaj razdelajo osnove in merila za oblikovanje cen, ki so določeni v 6. členu tega dogovora in ki se bodo uporabljali poleg metodologije za določanje izhodiščnih in končnih cen kvadratnega metra stanovanj.

17. člen

Udeleženci se sporazumejo, da bodo v roku treh mesecev po podpisu tega družbenega dogovora sprejeli družbeni dogovor o racionalizaciji stanovanjske gradnje skupaj z akcijskim programom racionalizacijskih ukrepov.

Družbeni dogovor o racionalizaciji se bo uporabljal skupno s tem družbenim dogovorom.

18. člen

Dejavniki stanovanjske graditve pričnejo oblikovati cene stanovanj v smislu tega družbenega dogovora najpozneje po preteku tridesetih dni od dneva njegove uveljavitve.

19. člen

Cene kvadratnega metra stanovanj, ki so bile na dan uveljavitve tega družbenega dogovora že določene po veljavnem načinu, ostanejo v veljavi. Določanje cen kvadratnega metra stanovanj, ki so v VI. ali višji gradbeni fazi, se nadaljuje po določbah Družbenega dogovora o načinu oblikovanja cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. 6-75). Cene kvadratnega metra ostalih stanovanj v gradnji se določijo s samoupravnim sporazumom, ki ga sklenejo dejavniki iz 3. člena tega dogovora.

20. člen

Ko začne veljati ta družbeni dogovor, preneha veljati »Družbeni dogovor o načinu oblikovanja cen v stanovanjski graditvi v SR Sloveniji (Uradni list SRS, št. 6-75)«.

21. člen

Ta družbeni dogovor prične veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu.

Udeleženci dogovora: