

Osnutek splošnega zakona o stanovanjskih skupnostih

Temeljne določbe

1. člen

Stanovanjska skupnost je skupnost v določenem naselju (stanovanjskem bloku, rajonu) stalno nastanjenih državljanov, organizirana v okviru občine zaradi upravljanja skupnih družbenih poslov pri pospeševanju napredka naselja, pomoči družinskemu gospodinjstvu in delovnemu človeku v zadovoljevanju potreb vsakdanjega življenja kakor tudi zaradi medsebojnega pomaganja.

2. člen

Stanovanjska skupnost skrbi zlasti:

— za organiziranje in pospeševanje komunalnih, gospodarskih in socialnih dejavnosti in služb, ki služijo neposredno potrebam družinskega gospodinjstva in vsakdanjega življenja delovnega človeka;

— za organiziranje in pospeševanje uslužnostnih ustanov, ki pomagajo pri gospodinjstvu;

— za družbeno materialno varstvo in uspevanje otrok kakor tudi za družbeno materialno varstvo drugih oseb, ki so pridobitno nesposobne;

— za napredek stanovanjskega gospodarstva in nudenje strokovne in tehnične pomoči hišnim svetom pri upravljanju zgradb in skladov.

Stanovanjska skupnost opravlja svojo funkcijo samostojno ali pa v skupnosti z občino.

3. člen

Stanovanjska skupnost je samostojna in samoupravna organizacija.

Stanovanjska skupnost je pravna oseba.

4. člen

Stanovanjsko skupnost upravljajo državljeni, ki so nastanjeni na njenem področju, neposredno in po svojih izvoljenih zastopnikih.

5. člen

Premoženje stanovanjske skupnosti je družbena lastnina.

Premoženje stanovanjske skupnosti upravljajo njeni organi.

Formiranje stanovanjskih skupnosti

6. člen

Formiranje stanovanjskih skupnosti se predpiše bodisi za vso občino ali za posamezna naselja v občini z občinskim statutom.

Formiranje stanovanjskih skupnosti za posamezna naselja se opravi z odlokom občinskega ljudskega odbora na podlagi občinskega statuta.

V mestih, ki so razdeljena na občine, lahko okrajni ljudski odbor ali mestni svet odloči, da se formirajo stanovanjske skupnosti na področju celega mesta.

7. člen

Pri določanju področja stanovanjske skupnosti, ki se formira po določbah prejšnjega člena, bo občinski ljudski odbor posebno upošteval, da bo stanovanjska skupnost prostorna, urbanistična in komunalna celota, kakor tudi, da bo glede na velikost področja, število prebivalstva in materialne možnosti sposobna uresničevati svoje naloge.

Preden uveljavi odlok o formiranju take stanovanjske skupnosti, bo občinski ljudski odbor na zborih volivcev zaslusal mnenje državljanov, ki so nastanjeni na tem področju.

8. člen

Stanovanjska skupnost se lahko formira tudi za industrijsko naselje kakor tudi za večji obrat gospodarske organizacije ali za večjo ustanovo.

Preden uveljavi odlok o formiranju stanovanjske skupnosti po prejšnjem odstavku, bo občinski ljudski odbor zaslusal mnenje delavcev in uslužbencev, ki so nastanjeni na področju industrijskega naselja, obrata ali ustanove.

9. člen

Državljeni lahko na zboru volivcev sklenejo, da se ustanovi stanovanjska skupnost za področje, na katerem stanujejo.

Državljeni lahko na zboru volivcev sklenejo, da se bodo ločili od stanovanjske skupnosti, ki ji pripadajo, in da formirajo posebno stanovanjsko skupnost ali pa da se pridružijo drugi sosedni stanovanjski skupnosti na področju iste občine.

Občinski ljudski odbor je dolžan formirati stanovanjsko skupnost, katere ustanovitev je sklenil zbor volivcev.

Državljeni se lahko na podlagi sklepov zborov volivcev ločijo iz neke stanovanjske skupnosti in pridružijo sosedni stanovanjski skupnosti le s pristankom te sosedne stanovanjske skupnosti.

10. člen

Stanovanjska skupnost ima svoj statut.

Statut stanovanjske skupnosti sprejme svet stanovanjske skupnosti, potrdi pa ga občinski odbor.

Stanovanjska skupnost ima lahko tudi svoj poslovnik.

Pristojnost stanovanjske skupnosti

11. člen

Stanovanjska skupnost se lahko ukvarja z vsemi ali samo z nekaterimi zadevami v okviru nalog, ki so določene s tem zakonom.

S katerimi zadevami se bo ukvarjala stanovanjska skupnost kakor tudi način opravljanja in finansiranja teh zadev, določi statut stanovanjske skupnosti.

12. člen

S sporazumom med pristojnim svetom občinskega ljudskega odbora in stanovanjsko skupnostjo je mogoče določiti, da se bo stanovanjska skupnost v okviru nalog, ki so določene s tem zakonom, ukvarjala tudi s posameznimi zadevami, ki niso določene s statutom stanovanjske skupnosti.

Z istim sporazumom bodo določeni tudi finančna sredstva, ki bodo potrebna za opravljanje teh zadev.

Občinski ljudski odbor lahko ustavi izvršitev ustreznega dela predračuna dohodkov in izdatkov stanovanjske skupnosti, če ta finančnih sredstev ni razporedila za namen, ki je bil določen s sporazumom.

13. člen

Opravljanje upravnih zadev je mogoče prenesti na stanovanjske skupnosti samo z zakonom.

14. člen

Stanovanjska skupnost lahko ustanavlja podjetja, obrate, ustanove in uslužnostne obrate, toda samo za izpolnitev svojih nalog.

Podjetjem, obratom, ustanovam in uslužnostnim obratom, ki jih je ustanovila stanovanjska skupnost, lahko daje politično teritorialna enota olajšave v mejah svoje pristojnosti in svojih finančnih sredstev.

15. člen

Podjetja, obrati in ustanove, ki jih ustanavlja stanovanjska skupnost, poslujejo po splošnih pogojih, ki veljajo za taka podjetja, obrate in ustanove.

Če se taka podjetja, obrati ali ustanove ukvarjajo s komunalnimi zadevami, imajo status komunalnih podjetij, obratov in ustanov.

Do teh podjetij, obratov in ustanov ima stanovanjska skupnost vse pravice in dolžnosti ustanovitelja.

Podjetja, obrati in ustanove, ki jih je ustanovila stanovanjska skupnost, ne morejo brez odobritve stanovanjske skupnosti spremeniti predmet poslovanja, ki je določen z ustanovitvenim aktom.

16. člen

Uslužnostni obrati so posebne poslovne enote stanovanjske skupnosti, po katerih nudi neposredne usluge gospodinjstvom na svojem področju kakor tudi hišnim svetom in državljanom pri upravljanju, vzdrževanju in popravilih stanovanjskih hiš.

Uslužnostni obrati se lahko ukvarjajo s proizvodnjo in prometom blaga samo v zvezi z opravljanjem teh uslug.

Dve ali več stanovanjskih skupnosti lahko organizira skupne uslužnostne obrate.

Uslužnostne obrate je mogoče ustanavljati na področju stanovanjske skupnosti in samo za potrebe posameznih naselij kakor tudi samo za potrebe uživalcev posameznih hiš ali skupin hiš.

Uslužnostni obrat upravlja določeni organ stanovanjske skupnosti ob sodelovanju članov delovnega kolektiva uslužnostnega obrata v soglasju z določbami statuta stanovanjske skupnosti.

17. člen

Uslužnostni obrati opravljajo svoje poslovanje in samostojno obračunavajo to poslovanje v skladu z načeli, ki veljajo za poslovanje gospodarskih organizacij, poslujejo pa po načelu nerealiziranja dobička.

Kolikor ustvarijo dobiček, se vplača v sklade stanovanjske skupnosti, če ni drugače določeno s posebnim predpisom ali statutom stanovanjske skupnosti.

Uslužnostni obrati ne plačujejo davka in drugih prispevkov družbeni skupnosti.

Predpisi o razdelitvi skupnega dohodka gospodarskih organizacij se za uslužnostne obrate ne uporabljajo.

Zvezni izvršni svet lahko predpiše način plačevanja prispevka za socialno zavarovanje in prispevka za stanovanjsko graditev za osebe, zaposlene v uslužnostnem obratu, ki nudi usluge gospodinjstvom neposredno.

Organizacija uslužnostnega obrata, upravljanje uslužnostnega obrata in njegovo poslovanje se pobliže določijo v okviru teh predpisov s statutom stanovanjske skupnosti.

18. člen

Stanovanjska skupnost in uslužnostni obrati lahko po potrebah zaposlujejo delovno silo tudi občasno.

Posamezna dela v stanovanjski skupnosti ali uslužnostnem obratu lahko občasno opravljajo tudi sami državljani bodisi na temelju samopomoči ali za nagrado.

19. člen

Ob soglasju občinskega ljudskega odbora lahko stanovanjska skupnost ustanovi sklad za nagrajevanje delavcev in uslužbencev svojih uslužnostnih obratov, sklad za zgraditev poslovnih prostorov kakor tudi druge posebne sklade.

V sklad za nagrajevanje delavcev in uslužbencev uslužnostnih obratov vnese stanovanjska skupnost določeni odstotek prispevka, ki ga stanovanjski skupnosti plačajo od nje ustanovljene gospodarske organizacije.

Občinski ljudski odbor lahko določi najvišji odstotek tega prispevka, ki se vnese v sklad za nagrajevanje delavcev in uslužbencev uslužnostnih obratov.

V sklad za zgraditev poslovnih prostorov vnese stanovanjska skupnost del odstotka zakupnine, ki je določen kot dohodek stanovanjske skupnosti.

Vsak sklad ima svoja pravila, ki jih sprejme stanovanjska skupnost.

20. člen

Stanovanjska skupnost lahko gradi stanovanjske in poslovne hiše.

21. člen

Stanovanjske skupnosti lahko najemajo posojila zaradi ureditve svojih nalog.

Za najem posojila po stanovanjski skupnosti je potrebno poprejšnje soglasje sveta občinskega ljudskega odbora, ki je pristojen za finančne zadeve.

Finansiranje stanovanjskih skupnosti

22. člen

Dohodki stanovanjske skupnosti so lahko:

1. samoprispevek državljanov;
2. del najemninjskih prispevkov in zakupnine;
3. dobiček, ki ga realizirajo uslužnostni obrati stanovanjske skupnosti;
4. prispevek gospodarskih organizacij;
5. dotacije občine in okraja;
6. dohodki od opravljanja določenih upravnih zadev;
7. dohodki, ki jih stanovanjska skupnost realizira na temelju sporazuma z občino pri opravljanju zadev, ki niso določene s statutom stanovanjske skupnosti (11. čl.).

23. člen

Samoprispevek državljanov je mogoče določiti kot dohodek stanovanjske skupnosti le s sklepom zbora volivcev s področja te stanovanjske skupnosti.

Samoprispevek državljanov se določi v denarju, in to v odstotku od dohodka posameznih državljanov.

S sklepom zbora volivcev se mora določiti namen, za katerega se lahko porabi samoprispevek državljanov.

Sklep zbora volivcev, s katerim se določi samoprispevek državljanov, odobri občinski ljudski odbor.

24. člen

Z odlokom občinskega ljudskega odbora se določi odstotek od najemninjskih prispevkov in zakupnine kot dohodek stanovanjske skupnosti.

Z zakonom ljudske republike je mogoče predpisati najvišji odstotek od najemninjskih prispevkov in zakupnine, ki ga je mogoče določiti za dohodek stanovanjske skupnosti.

25. člen

Z zakonom ljudske republike je mogoče predpisati, da plačajo gospodarske organizacije s področja stanovanjske skupnosti določen prispevek stanovanjski skupnosti iz sredstev za samostojno razpolaganje.

26. člen

Če je z zakonom predpisano, da bodo stanovanjske skupnosti opravljale določene upravne zadeve, se bodo z istim zakonom določili tudi dohodki stanovanjske skupnosti za opravljanje teh zadev.

27. člen

Stanovanjska skupnost ima predračun dohodkov in izdatkov.

Predračun dohodkov in izdatkov je stanovanjska skupnost dolžna dostaviti občinskemu ljudskemu odboru, ki ga lahko razveljavi, če ni v soglasju z zakonom.

Predračuni posebnih skladov stanovanjske skupnosti so priloga predračuna stanovanjske skupnosti.

Neporabljena sredstva stanovanjske skupnosti in njihovih skladov se iz enega leta prenesejo kot njihov dohodek na prihodnje leto.

Organi stanovanjskih skupnosti

28. člen

Organi stanovanjske skupnosti so svet stanovanjske skupnosti, izvršni odbor sveta stanovanjske skupnosti, tajništvo stanovanjske skupnosti in odbor za materialno finančno nadzorstvo nad poslovanjem stanovanjske skupnosti.

Stanovanjska skupnost formira poravnalni svet.

Stanovanjska skupnost lahko organizira komisije za opravljanje posameznih zadev.

Podrobnejšo organizacijo in način poslovanja stanovanjske skupnosti se določi s statutom stanovanjske skupnosti kakor tudi s poslovnikom, če je bil sprejet.

Upravni organ občinskega ljudskega odbora, ki je pristojen za komunalne zadeve, vodi evidenco o tem, katere osebe sestavljajo posamezne organe stanovanjske skupnosti, poravnalnega sveta in komisije.

29. člen

Svet stanovanjske skupnosti izvolijo na skupnem sestanku zastopniki vseh hišnih svetov na področju stanovanjske skupnosti.

Število zastopnikov posameznih hišnih svetov se določi v sorazmerju s številom najemnikov hišnih skupnosti in v soglasju s statutom stanovanjske skupnosti.

S statutom stanovanjske skupnosti je mogoče določiti, da volijo svet stanovanjske skupnosti neposredno državljani, nastanjeni na področju stanovanjske skupnosti, ki so vpisani v volilni imenik.

Če tvori stanovanjsko skupnost industrijsko podjetje, je upravičen določiti svojega zastopnika v svet stanovanjske skupnosti tudi državni organ, ustanova ali gospodarska organizacija, ki so vložili znatnejša sredstva v zgraditev tega naselja.

Tuji državljani, ki so zaposleni pri tujih pravnih osebah, tujih diplomatskih ali konzularnih zastopstvih, zastopstvih tujih listov, tujih časopisnih agencij in tujih gospodarskih organizacijah ne morejo sodelovati pri izvolitvi sveta stanovanjske skupnosti, niti ne morejo biti izvoljeni ali imenovani v organe stanovanjske skupnosti, poravnalni svet in komisije.

30. člen

Število članov sveta stanovanjske skupnosti se določi s statutom stanovanjske skupnosti.

Mandat članov sveta stanovanjske skupnosti traja dve leti.

Vsako leto se obnavlja izvolitev polovice članov sveta stanovanjske skupnosti.

31. člen

Svet stanovanjske skupnosti kot predstaviški organ stanovanjske skupnosti sprejema statut, poslovnik, predračun dohodkov in izdatkov in zaključni račun stanovanjske skupnosti, odloča o ustanavljanju podjetij, ustanov, obratov in uslužnostnih obratov, voli in razrešuje izvršni odbor sveta in nadzorni odbor stanovanjske skupnosti, voli in odpokliče poravnalni svet in njegove posamezne člane, sprejema pravila skladov stanovanjske skupnosti in odloča o vseh drugih važnejših vprašanjih, ki jih določi statut stanovanjske skupnosti.

32. člen

Svet stanovanjske skupnosti lahko polnovejavno odloča, če je na seji navzočih več kakor polovico članov sveta.

Kot sklep sveta se šteje tisti, za katerega se je izjavila večina navzočih članov.

Za sprejem in izpremembo statuta in predračuna stanovanjske skupnosti je potrebna večina skupnega števila članov sveta.

33. člen

Izvršni odbor skrbi za izvršitev sklepov sveta stanovanjske skupnosti in nadzira delo tajništva stanovanjske skupnosti.

Izvršni odbor sveta stanovanjske skupnosti je sestavljen iz 5 do 7 članov.

Izvršni odbor izvoli iz svoje sredine predsednika izvršnega odbora.

Predsednik izvršnega odbora predstavlja izvršni odbor in zastopa stanovanjsko skupnost v tistih pravnih odnosih, za katere je s statutom stanovanjske skupnosti pooblaščen.

34. člen

Tajništvo stanovanjske skupnosti upravlja poslovanje stanovanjske skupnosti in neposredno izvršuje sklepe sveta stanovanjske skupnosti in njegovega izvršnega odbora.

Tajništvo stanovanjske skupnosti opravlja upravne in tehnične zadeve stanovanjske skupnosti in sestavlja predloge predračunov dohodkov in izdatkov ter zaključnega računa stanovanjske skupnosti.

35. člen

Tajništvo stanovanjske skupnosti upravlja tajnik stanovanjske skupnosti.

Tajnik zastopa stanovanjsko skupnost v vseh njenih pravnih odnosih razen v pravnih odnosih, v katerih zastopa stanovanjsko skupnost na podlagi statuta predsednik izvršnega odbora.

S statutom stanovanjske skupnosti je mogoče določiti, da mora imeti tajnik za sklenitev določenih pravnih zadev privoljenje izvršnega odbora sveta stanovanjske skupnosti.

Tajnik je upravičen ustaviti izvršitev nezakonitih sklepov izvršnega odbora sveta stanovanjske skupnosti.

Tajnik je šef uprave stanovanjske skupnosti.

Tajnika stanovanjske skupnosti nastavlja in razrešuje svet stanovanjske skupnosti ob soglasju sveta občinskega ljudskega odbora, ki je pristojen za komunalne zadeve.

36. člen

Uslužbenec tajništva stanovanjske skupnosti nastavlja in odloke o uslužbenskih razmerjih sprejema tajnik stanovanjske skupnosti ob soglasju izvršnega odbora stanovanjske skupnosti.

Tajnik stanovanjske skupnosti je dolžan, da na zahtevo sveta stanovanjske skupnosti sklene ali pretrga delovno razmerje z določenim uslužbencem.

37. člen

Odbor za materialno finančno nadzorstvo nad poslovanjem stanovanjske skupnosti nadzira materialno poslovanje finančnega poslovanja stanovanjske skupnosti.

Ta odbor je sestavljen iz 3 do 5 članov.

Odbor si izvoli iz svoje sredine predsednika.

Poravnalni svet

38. člen

Naloga poravnalnega sveta je posredovati, da se stranke poravnajo v primerih, ki so določeni s tem zakonom, kakor tudi da opravlja druge zadeve predpisane s posebnim zakonom.

39. člen

V sporih, ki izvirajo iz pogodbe o uporabljanju stanovanj, iz podnajemniškega, iz sonajemniškega razmerja in iz razmerja

med drugimi osebami ob uporabljanju stanovanja, ni mogoče sprožiti postopka pri sodiščih ali drugem pristojnem organu, dokler se ne konča postopek poravnave pred poravnalnim svetom.

40. člen

Tudi v sporih, ki niso navedeni v prejšnjem členu, se lahko vsaka stranka obrne na poravnalni svet zaradi posredovanja za sklenitev poravnave, vendar je zahteva po poravnavi ne zadržuje, da ne bi mogla pokreniti rednega postopka pri sodišču ali drugem pristojnem organu.

41. člen

Zastaranje ne teče od dneva, ko je bila predložena poravnalnemu svetu zahteva po posredovanju, pa do konca postopka pred poravnalnim svetom.

Šteje se, da je postopek pred poravnalnim svetom končan tistega dne, ko so stranke sklenile poravnavo, kakor tudi v primeru, ko do poravnave ni prišlo v roku 15 dni od dneva, ko je bila predložena zahteva po posredovanju.

42. člen

O poravnavi sklenjeni pred poravnalnim svetom se sestavi zapisnik.

Poravnava sklenjena pred poravnalnim svetom ima veljavo izvensodne poravnave.

43. člen

Poravnalni svet je sestavljen iz predsednika in dveh članov, ki jih izvoli svet stanovanjske skupnosti iz vrst državljanov, stalno nastanjenih na področju stanovanjske skupnosti.

Svet izvoli tudi namestnika predsednika kakor tudi potrebno število namestnikov članov poravnalnega sveta.

Nadzorstvo

44. člen

Nadzorstvo glede zakonitosti dela organov stanovanjske skupnosti opravlja pristojni organ uprave občinskega ljudskega odbora.

Organ stanovanjske skupnosti, ki je sprejel splošni akt, je dolžan ta akt brez odlašanja dostaviti pristojnemu upravnemu organu občinskega ljudskega odbora.

Svet stanovanjske skupnosti lahko zahteva, da preišče zakonitost splošnega akta organov stanovanjske skupnosti pristojni svet občinskega ljudskega odbora.

Pristojni upravni organ ali svet občinskega ljudskega odbora bo razveljavil splošni akt organov stanovanjske skupnosti, ki nasprotuje zakonu.

Prehodne in končne določbe

45. člen

Z dnevom formiranja stanovanjske skupnosti po tem zakonu preneha obstajati za njeno področje stanovanjska skupnost, ki je bila formirana po uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš.

Stanovanjska skupnost formirana po uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš, za katere področje ni bila formirana stanovanjska skupnost po tem zakonu, preneha obstajati po preteku šestih mesecev uveljavitve zakona o upravljanju stanovanjskih hiš.

Da dneva uveljavitve zakona o upravljanju stanovanjskih hiš, bodo stanovanjske skupnosti formirane po uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš opravljale samo zadeve, določene s to uredbo, stanovanjske skupnosti formirane po tem zakonu pa bodo opravljale zadeve določene s tem zakonom in to uredbo.

V primeru iz prejšnjega odstavka bo zadeve, ki jih po uredbi o upravljanju stanovanjskih hiš opravlja stanovanjska uprava, opravljalo v stanovanjskih skupnostih, formiranih po tem zakonu, tajništvo stanovanjske skupnosti.

46. člen

Občinski ljudski odbori bodo razdelili premoženje sedanjih stanovanjskih skupnosti na stanovanjske skupnosti, ki bodo formirane po tem zakonu.

Če za področje stanovanjske skupnosti ne bo formirana stanovanjska skupnost po tem zakonu, bo občinski ljudski odbor opravil razdelitev in likvidacijo premoženja obstoječe stanovanjske skupnosti.

47. člen

Ta zakon začne veljati trideseti dan po objavi v Uradnem listu FLRJ.