

SAMOUUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST POROČA

Žiro računi hišnih svetov

Z odločbo Ustavnega sodišča SR Slovenije se je končala letošnja pravda med Službo družbenega knjigovodstva na eni ter stanovanjskimi skupnostmi in hišnimi svetovi na drugi strani o tem, ali ima hišni svet, če to želi, svoja sredstva lahko naložena na lastnem žiro računu ali ne. Ustavno sodišče je razsodilo v prid hišnim svetom. Odločbo Ustavnega sodišča objavljamo v celoti.

Po pojasnilu pravne službe podružnice SDK Ljubljana (tov. Radovanovičeva) ne bo SDK izdala nobenih posebnih navodil, kako naj hišni sveti odpirajo žiro račune in kako naj vodijo knjigovodstvo svojih sredstev. Po navodilu o odpiranju in odpravi žiro računov in drugih računov uporabnikov družbenih sredstev pri Službi družbenega knjigovodstva (Ur. list SFRJ št. 58/73, 15/74, 35/74 in 18/75) mora hišni svet, ki želi odpreti svoj žiro račun, predložiti SDK izveček iz zapisnika zбора stanovalcev s sklepom o izvolitvi hišnega sveta in pa kartone s podpisani članov hišnega sveta, ki bodo upravičeni podpisovati računске listine. Pri knjigovodstvu svojih sredstev se bodo morali hišni sveti ravnati po določilih zakona o knjigovodstvu organizacij združenega dela (Ur. list SFRJ št. 48/68, 56/69, 71/72 in 32/75). Pred letom dni je SDK sicer napovedovala, da bodo izšla navodila za poenostavljeni način knjigovodstva za take uporabnike družbenih sredstev, kakor so razna društva, družbenopolitične organizacije itd. in ki naj bi veljala tudi za hišne svete, toda zdi se, da iz tega ne bo nič.

Naprosili smo ekspozituro SDK v Šiški, naj izdela kratka navodila, kako naj poteka poslovanje hišnih svetov prek žirov računov in upamo, da bo naši prošnji ustregla.

Za ostale hišne svete, ki ne bodo odprli lastnega žiro računa, bo vodil knjigovodstvo njihovih sredstev OZD Staninvest. O tem bodo hišni sveti sklepali s Staninvestom pogodbe, kjer se bodo z njim dogovorili med drugim tudi o višini plačila za te usluge. Staninvest Ljubljana sedaj pripravlja kataster hišnih svetov, ki bo obsegal ime hišnega sveta in njegovo šifro, ki bo obenem predstavljala številko njegovega internega žiro računa, ter imena pooblaščenih oseb, ki bodo v imenu hišnega sveta podpisovali finančne listine. Vsak hišni svet bo dobil posebno štampiljko s svojim imenom in številko internega žiro računa, s katerim bo opremil razne računске listine.

Na internem žiro računu se bodo zbirala sredstva za tekoče vzdrževanje, ki jih imetniki stanovanjske pravice plačujejo s stanarino, prispevki etažnih lastnikov za kritje stroškov tekočega vzdrževanja, ločeno od teh sredstev pa še sredstva za kritje obratovalnih stroškov, ki jih plačujejo vsi stanovalci. Ni pa še določeno, ali se bodo na teh računih zbirala tudi sredstva za plačevanje raznih komunalnih uslug tistih hišnih svetov, ki so inkaso denarja za te storitve prepustili Staninvestu.

Z denarjem na internem žiro računu bodo razpolagali izključno hišni sveti sami, kar pomeni, da Staninvest iz teh sredstev ne bo izplačal nobenega računa brez naloga hišnega sveta. Naloge za izplačilo bi dajali hišni sveti na samih računih, na primer takole: »Odrejam, da se v breme tekočega vzdrževanja (obratovnih stroškov) izplača din...« Sledi izplačilna štampiljka z imenom in številko internega žiro računa, datum in podpis pooblaščenih oseb.

Pri dajanju nalogov za izplačilo bodo morali hišni sveti paziti, iz katerih sredstev naj se račun izplača (tekoče vzdrževanje ali obratovanje). Staninvest je dolžan nadzirati namembnost izplačila in na eventualno napako opozoriti hišni svet.

Bilo bi preveč zamudno, ko bi hišni sveti podpisovali tudi virmanske naloge, ki bi jih izdelovalo računovodstvo Staninvesta. Menimo, da bi te naloge po pooblastilu hišnega sveta podpisovali določeni delavci v računovodstvu Staninvesta, vendar samo na podlagi računa, na katerem bi bil nalog za izplačilo.

Z uvedbo internih žiro računov bodo hišni sveti tudi sami izdajali naročilnice za nabavo materiala ali izvedbo del, ki se plačujejo iz sredstev tekočega vzdrževanja in obratovanja. S tem prevzemajo hišni sveti tudi precejšnjo odgovornost. Povedati je namreč treba, da računa ne bo mogoče izplačati, če na internem žiro računu ne bo denarja ali ga bo premalo. Hišni sveti bodo odgovorni tudi za plačevanje zamudnih obresti, če računa ne bodo pravočasno predložili v izplačilo ali če ga zaradi pomanjkanja denarja na internem računu ne bo mogoče plačati.

Tu se postavlja problem obveščanja hišnih svetov o saldu njihovih sredstev. Voditi knjigovodstvo za pet stanovanjskih skupnosti, za lastno delovno organizacijo in za tisoče hišnih svetov ni šala. Ogromno količino tega drobnega dela je mogoče uspešno opraviti le z velikim številom ljudi ali pa z računalnikom. Računalnik je naročen, vendar Staninvest ne dobi uvoznega dovoljenja. Zaradi tega stojimo, pred dilemo: ali čakati na računalnik in v tem času le občasno obveščati hišne svete o stanju njihovih sredstev ali pa zaposliti 70 novih delavcev (za katere pa trenutno ni poslovnih prostorov) in tako omogočiti sprotno obveščanje hišnih svetov. Nove delavce je treba plačati, kar seveda občutno bremeni stroške upravljanja. Dokler se to vprašanje ne reši, predlagamo hišnim svetom, naj sami zasledujejo promet na svojem internem žiro računu. To za tiste hiše, kjer stanovalci redno plačujejo svoje obveznosti, ne bo težko. Hišni svet si lahko v začetku leta izračuna, kolikšni bodo njegovi dohodki po mesecih in za celo leto skupaj. Obratovalne stroške itak sam določa, dohodek za tekoče vzdrževanje pa si izračuna v odstotku od stanarin. Za leto 1975 je bil ta odstotek 20, za leto 1976 pa še ni določen, ker nam višina stanarin in njena delitev ni znana. Prispevek etažnih lastnikov za tekoče vzdrževanje je enak prispevku najemnikov družbenih stanovanj po pravilu: kolikor prispeva najemnik, prispeva tudi etažni lastnik. Podatke o višini stanarin lahko dobi vsak hišni svet na svojem sektorju ali računovodstvu Staninvesta, pa tudi podatke o tem, kateri stanovalci svojih obveznosti ne izpolnjujejo v redu. Tako izračunana sredstva se morda ne bodo do dinarja ujemala z dejanskim stanjem, lahko pa služijo hišnim svetom za orientacijo, koliko smejo potrošiti, da ne bodo zašli v minus (negativni saldo). Sicer pa zakon sam predpisuje, da morajo hišni sveti napraviti finančni načrt sredstev za tekoče vzdrževanje in sredstev za obratovanje.

Staninvest bo vodil poseben konto tudi za vsakega etažnega lastnika. Na njem bodo evidentirani vsi njegovi prispevki, zlasti pa akon-

tacije za kritje stroškov investicijskega vzdrževanja, ki bodo z novimi stanarini uvedena. Podrobneje smo o tem spregovorili v januarški številki Javne tribune v obrazložitvi predlaganega odloka. Skupščina stanovanjske skupnosti je na 5. seji dne 23. 1. 1976 sklenila, da bo pri sklepanju pogodb z etažnimi lastniki upoštevala načela predlaganega odloka tudi v primeru, če ga mestna skupščina ne bo sprejela. Če pa bo sprejela drugačnega, se bomo pač ravnali po odloku, kakršen bo sprejet.

Menimo, da bistvo gospodarjenja ni v lastnem žiro računu pri SDK. Bistvo gospodarjenja je v tem, da hišni svet razpolaga s sredstvi, ki mu pripadajo in popolnoma irelevantno je, kje so ta sredstva in kdo vodi finančno evidenco o njih.

O vseh novostih pri graditvi sistema internih žiro računov bomo skušali stanovalce sprotno obveščati.

Tovarišica Melita Vivod, direktorica ekspoziture SDK Ljubljana-Šiška nam je v zvezi z žiro računi hišnih svetov poslala naslednje pojasnilo:

Iz ustavnih načel izhaja, da delovni ljudje neposredno, pa tudi po svojih organizacijah združenega dela in drugih samoupravnih organizacijah in skupnostih, ustanovijo samoupravne interesne skupnosti za stanovanjsko izgradnjo, določajo politiko in program izgradnje stanovanj in skupaj s stanovalci upravljajo stanovanjske zgradbe in stanovanja v družbeni lastnini.

Samoupravne stanovanjske skupnosti imajo svoje žiro račune, na katere pritekajo:

— direktno sredstva, določena s finančnim načrtom (stanarine, zakupnine, obresti i. p.),

— indirektno — prek predhodnih računov — pa sredstva, združena na podlagi zakona in samoupravnega sporazuma (to so sredstva za izgradnjo stanovanj, sredstva solidarnosti, namenjena za izgradnjo stanovanj delavcem z nizkimi osebnimi dohodki, sredstva za izgradnjo stanovanj udeležencem NOB, sredstva za subvencioniranje stanarin i. p.).

Vsa ta sredstva so torej sredstva stanovanjske skupnosti. Iz njih se izloča, s samoupravnim sporazumom in drugim samoupravnim splošnim aktom določen

— del sredstev za tekoče vzdrževanje stanovanjskih stavb, ki se vodijo pri Službi družbenega knjigovodstva v grupi računa 675 in

— del sredstev, ki pripadajo delovni skupnosti in se vodijo na računih grupe 607.

Preostala sredstva, zbrana na žiro računu stanovanjske skupnosti, se razvrstijo po namenu, v skladu s potrebami republike.

Služba družbenega knjigovodstva Jugoslavije je s svojim predpisom določila, da se za sredstva tekočega vzdrževanja stanovanjskih stavb, ki se prenakazujejo na rač. 675 in s katerimi upravljajo zbori stanovalcev, odprejo individualne partije na ravni samoupravne stanovanjske skupnosti. Za ta sredstva naj bi stanovanjske skupnosti vodile v svojem knjigovodstvu analitično evidenco po stanovanjskih zgradbah.

Takšen je torej predpis SDK Jugoslavije.

Ker se posamezni hišni sveti s takim načinom vodenja sredstev za tekoče vzdrževanje na nivoju samoupravne skupnosti niso strinjali, sta dva hišna sveta vložila pri Ustavnem sodišču SR Slovenije predlog za uvedbo postopka za oceno ustavnosti in zakonitosti navodila o pre-

nosu žiro računov posameznih hišnih svetov na skupen žiro račun 675 pri regionalni samoupravni stanovanjski skupnosti, ki ga je izdala Služba družbenega knjigovodstva v Sloveniji.

Ustavno sodišče SR Slovenije je po javni obravnavi, ki je bila dne 19. 2. 1976, izdalo odločbo, s katero razveljavlja navodilo službe v tistem delu, ki se nanaša na ukinitve individualnih žiro računov hišnih svetov.

Ustavno sodišče je s svojo odločbo opredelilo hišne svete kot uporabnike družbenih sredstev. Kot taki so pa seve zavezani poslovati v smislu zakonov in odredb, ki se nanašajo na uporabnike družbenih sredstev.

Hišni sveti v Sloveniji imajo torej lahko svoj žiro račun. Vlogo za individualno partijo je nasloviti na Službo družbenega knjigovodstva, podružnica Ljubljana, Cankarjeva 18 — pravna služba in ji priložiti akt o konstituiranju hišnega sveta v smislu določb 11., 13. in 14. čl. zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. S sredstvi na teh računih bodo razpolagale osebe, ki jih določijo stanovalci, njihovi podpisani pa morajo biti deponirani pri pristojni Službi družbenega knjigovodstva.

Poslovanje prek žiro računa opravljajo uporabniki družbenih sredstev na predpisanih obrazcih, in sicer:

— negotovinska nakazila s prenosnim nalogom,

— gotovinska izplačila s čekom. Za dvig čekovne knjižice je treba predhodno izpolniti poseben obrazec, ki se dobi pri SDK,

— gotovinska vplačila s položnico. Položnica mora biti obvezno izpisana s strojem,

— gotovinska izplačila prek sedežev SDK in pošt z bančno nakaznico.

Na hišne svete se nanaša, razen obračunavanja in pravnega usmerjanja prispevkov v zvezi z dvigi osebnih dohodkov, še:

Odredba o blagajniškem maksimumu in o plačevanju z gotovino (Ur. l. SFRJ 33/72 in 17/74), po kateri morajo uporabniki družbenih sredstev zaprositi Službo za določitev blagajniškega maksimuma, do katerega imajo lahko v svojih blagajnah gotovino za gotovinska izplačila.

Po tej odredbi smejo uporabniki izplačevati v gotovini:

— razne nabave, storitve in izdatke, če posamezno izplačilo ne presega 500 din,

— potne stroške in dnevnice,

— druga izplačila občanom, ki po veljavnih predpisih niso dolžni imeti žiro računa.

Prav tako bo veljal za hišne svete tudi zakon o zavarovanju plačil med uporabniki družbenih sredstev (Ur. l. SFRJ 60/75), ki stopi v veljavo 1. 4. 1976.

Odpri pa ostaja zaenkrat način vodenja knjigovodstva in v zvezi s tem obveznost predlaganja periodičnih in zaključnih računov.

Iz navedenega sledi, da bodo morali hišni sveti v bodoče posvetiti vso skrb dobremu vodenju svojega poslovanja.

SOCIALISTIČNA REPUBLIKA SLOVENIJA
USTAVNO SODIŠČE

Številka: U I 49/75

Datum: 19/2-1976

Ustavno sodišče Socialistične republike Slovenije je v sestavi predsednika dr. Jožeta Brileja in sodnikov dr. Josipa Globevnika, Marjana Jenka, Rika Kolenc, Tineta Remškarja, Franca Simoniča, dr. Majde Strobl in Olge Vrabčič v postopku za oceno ustavnosti in zakonitosti navodila o evidentiranju sredstev samoupravnih stanovanjskih skupnosti v SR Sloveniji, ki ga je izdala centralna Služba družbenega knjigovodstva v SR Sloveniji z okrožnico št. 91-63 z dne 28/7-1975, po javni obravnavi, ki je bila dne 19/2-1976,

odločilo

Navodilo o evidentiranju sredstev samoupravnih stanovanjskih skupnosti v SR Sloveniji, ki ga je izdala centralna Služba družbenega knjigovodstva v SR Sloveniji z okrožnico št. 91-63 z dne 28/7-1975 se odpravi, kolikor določa, da se sredstva, s katerimi upravljajo stanovalci, vodijo na računu stanovanjske skupnosti, in da se računi hišnih svetov prenesejo na skupni račun stanovanjske skupnosti.

Obrazložitev

Centrala Službe družbenega knjigovodstva v SR Sloveniji je z okrožnico št. 91-63 z dne 28/7-1975 dala vsem podružnicam in ekspozituram Službe družbenega knjigovodstva v SR Sloveniji navodilo o evidentiranju sredstev samoupravnih stanovanjskih skupnosti v SR Sloveniji, v katerem je med drugim določila, da se sredstva, ki pripadajo hišnim svetom za tekoče vzdrževanje stanovanjskih hiš, vodijo skupno na posebnem računu stanovanjske skupnosti, analitično evidenco po posameznih hišnih svetih pa vodi stanovanjska skupnost v svojem knjigovodstvu. Podružnicam je naložila, da so dolžne do 31/7-1975 prenesti individualne račune hišnih svetov na skupen račun stanovanjske skupnosti.

Postopek za oceno ustavnosti in zakonitosti tega navodila sta začela s svojima predlogoma hišna sveta iz Maribora, Cesta 14. divizije 1 in 3 ter Ljubljanska 94 a, b, c. Ustavno sodišče je sklenilo, da zadevi združi in ju obravnava skupno.

Ustavno sodišče je ugotovilo, da je Služba družbenega knjigovodstva s tem navodilom prekoračila svoja pooblastila, ki jih ima po ustavi in zakonu, ter posegla v samoupravne pravice in dolžnosti hišnih skupnosti stanovalcev, ki so določene v republiškem zakonu o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Uradni list SRS št. 37/74).

Služba družbenega knjigovodstva je z enostranskim aktom brez nalogov upravičenih uporabnikov odpravila žiro račune hišnih svetov in prenesla sredstva s teh računov na račun drugega uporabnika. Navodilo službe družbenega knjigovodstva ni v skladu z republiškim zakonom o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, ker ne upošteva:

— da stanovalci samostojno upravljajo s sredstvi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in s sredstvi za obratovanje stanovanjske hiše v skladu z letnim programom in finančnim načrtom, ki ju sami določajo,

— da opravlja finančno in drugo poslovanje v zvezi s tekočim vzdrževanjem skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njenim obratovanjem hišni svet, ki ima pri izvajanju svojih nalog poslovno in pravno sposobnost,

— da je hišna skupnost stanovalcev glede na svoje pravice in dolžnosti pri upravljanju in gospodarjenju s stanovanjsko hišo v družbeni lastnini uporabnik družbenih sredstev, ki mora opravljati svoje finančno poslovanje po žiro računu pri službi družbenega knjigovodstva,

— da zbor stanovalcev odloča, ali in v katerih zadevah poveri tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje, vključno finančno poslovanje organizacije vzdrževanja stanovanjskih hiš.

Po 94. členu ustave SR Slovenije opravlja služba družbenega knjigovodstva evidenco in informacijsko-analitične zadeve o razpolaganju z družbenimi sredstvi in nadzorstvo nad pravilnostjo podatkov o razpolaganju s temi sredstvi, nadzorstvo nad zakonitostjo razpolaganja z družbenimi sredstvi in nadzorstvo nad izpolnje-

vanjem obveznosti organizacij združenega dela in drugih samoupravnih organizacij in skupnosti ter družbeno-političnih skupnosti ter druge zadeve družbenega knjigovodstva, ki jih določa zakon. Ta služba opravlja tudi plačilni promet v državi v skladu z zveznim zakonom.

Po 45. členu zakona o službi družbenega knjigovodstva v SR Sloveniji (Uradni list SRS št. 3/73) izdaja generalni direktor službe strokovna navodila za opravljanje zadev po republiških predpisih. Ta navodila so po 57. členu zakona obvezna za organizacijske enote službe.

Omenjeno navodilo je bilo izdano v obliki internega strokovnega navodila za delo službe, vendar po svoji vsebini in učinkih presega okvir takega strokovnega navodila. To navodilo ne določa metod in tehnike dela službe in ne zavezuje le organizacijskih enot službe, katerim je bilo poslano, temveč posega tudi v pravice in dolžnosti uporabnikov družbenih sredstev — hišnih skupnosti stanovalcev in njihovih hišnih svetov, določene v republiškem zakonu o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Glede na javna pooblastila službe družbenega knjigovodstva ima to navodilo po svoji vsebini in učinkih značaj splošnega akta. Zato je ustavno sodišče pristojno za oceno ustavnosti in zakonitosti omenjenega navodila po določbah druge in tretje alineje 408. člena ustave SR Slovenije.

Po zakonu o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini stanovalci samostojno upravljajo s sredstvi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in s sredstvi za obratovanje stanovanjske hiše. Zbor stanovalcev določa letni program za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in letni predračun stroškov obratovanja stanovanjske hiše, sprejema finančni načrt in zaključni račun, odloča o tem, da se od tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš, in sprejema na delo delavce za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše. Hišni svet izvaja sklepe zbora stanovalcev, skrbi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje, sklepa pogodbe in opravlja finančno poslovanje. Hišni svet ima pri izvajanju nalog po določbah tega zakona poslovno in pravno sposobnost (10., 12., 13. in 30. člen zakona).

Glede na pravice in dolžnosti, ki jih določa zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, je skupnost stanovalcev v stanovanjski hiši uporabnik družbenih sredstev. Zato mora po 25. členu zveznega zakona o službi družbenega knjigovodstva (Uradni list SFRJ št. 5/72) imeti vsa svoja denarna sredstva na računu pri službi družbenega knjigovodstva. Skupnost stanovalcev v stanovanjski hiši ima pravico do lastnega žiro računa, če sama ne odloči drugače. Po 23. členu zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini zbor stanovalcev lahko poveri tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje v celoti ali samo v nekaterih zadevah organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš. Zbor stanovalcev lahko tudi odloči, da poveri finančno poslovanje tej organizaciji. Služba družbenega knjigovodstva ne more s svojimi navodili drugače urejati razmerij, kot jih ureja zakon.

Iz teh razlogov je ustavno sodišče po 413. členu ustave SR Slovenije ob upoštevanju vseh okoliščin, ki so pomembne za uresničevanje ustavnosti in zakonitosti v smislu 23. člena zakona o postopku pred Ustavnim sodiščem SR Slovenije (Uradni list SRS št. 39/74), odločilo, da se navodilo službe družbenega knjigovodstva v delu, ki se nanaša na sredstva, s katerimi samostojno upravljajo stanovalci, odpravi.

Po 423. členu ustave SR Slovenije je ta odločba obvezna in izvršljiva.

Predsednik
dr. Jože Britej

Plan

INVESTICIJSKEGA

VZDRŽEVANJA ZA LETO 1976

Jeseni leta 1975 so vsi hišni sveti dobili vabilo, naj sestavijo predlog investicijsko-vzdrževalnih del, ki bi jih bilo treba opraviti v letu 1976. Do roka je odgovorilo le nekaj odstotkov hišnih svetov, nekaj pa je bilo tudi takih, ki odgovora sploh niso poslali in je morala strokovna služba Staninvesta sama ugotavljati vrsto in obseg najnujnejših vzdrževalnih del. Nedisciplinarnost hišnih svetov je tudi glavni vzrok, da predlog plana investicijsko-vzdrževalnih del ni bil sestavljen v predvidenem roku, to je do konca januarja 1976.

Potrebe, ki so jih sporočili hišni sveti in ki jih je ugotovila strokovna služba, so zdaj zbrane, vendar daleč presegajo razpoložljiva sredstva, ki jih ima stanovanjska skupnost za te namene. Predvidevamo, da se bo v teku leta 1976 zbralo od stanarin okrog 7.600.000 din, od prispevkov etažnih lastnikov pa okrog 5.000.000 din, skupaj torej okrog 12.600.000 din, kar predstavlja komaj 40% potreb, ki znašajo okrog 30.000.000 din. Zaradi tega bodo morali hišni sveti v sodelovanju z zbori stanovalcev krajevnih skupnosti in Staninvestom napraviti selekcijo prijavljenih potreb in izločiti vse tisto, kar ni nujno potrebno. Po našem mnenju morajo imeti prednost strehe, dvigala, vodovodne in toplovodne instalacije ter plinski števci, katerih življenjska doba znaša 10 let. Vseh plinskih števcov letos ne bo mogoče zamenjati, v treh letih bi se pa po predlogu plinarne to moralo zgoditi.

Vsak hišni svet bo dobil pregled prijavljenih potreb, ki obsega: krovška, kleparska, tesarska, mizarska, plast. in keramičarska, pleskarska dela, zamenjavo elementov v stanovanjih, vodovodna, kanalizacijska in električarska dela, popravila dvigal in centralne kurjave ter ostalo. Za vsako od teh del je predviden tudi znesek, ki bo zanje potreben.

Po prejemu tega pregleda mora hišni svet **obvezno** sklicati zbor stanovalcev in mu ga dati v razpravo. Zbor stanovalcev, v katerem enakopravno sodelujejo in odločajo najemniki družbenih stanovanj, etažni lastniki ter uporabniki in najemniki poslovnih prostorov, se mora odločiti, katerim delom bo dal prioriteto, katerim pa se za nekaj časa še lahko odpove. To poudarjamo predvsem zaradi tega, ker je od odločitve zbora stanovalcev odvisna višina prispevka etažnih lastnikov za kritje stroškov investicijskega vzdrževanja. Sklep zbora stanovalcev, da se predvidena dela opravijo oziroma opuste, je obvezen tako za stanovanjsko skupnost kot za hišni svet, zlasti pa za etažne lastnike. Stanovanjska skupnost ne bo vsiljevala nobenih investicijsko-vzdrževalnih del v tistih hišah, kjer se bodo zbori stanovalcev odločili, da jih ni treba opraviti. S tem prevzemajo zbori stanovalcev odgovornost za neopravljena dela sami. Del sredstev, ki za planirana investicijsko-vzdrževalna dela odpade na družbena stanovanja, ga stanovanjska skupnost zagotovila s finančnim načrtom, dela pa bo mogoče opraviti le, če bodo svoj del zagotovili tudi etažni lastniki.

Plan investicijsko-vzdrževalnih del naj hišni svet v obliki, kakor ga bo oblikoval in sprejel zbor stanovalcev, pošlje OZD Staninvest, sektor Šiška, ki bo izdelal pregled planov vseh hišnih svetov. Tako oblikovan plan bo predložen odboru za gospodarjenje stanovanjske skupnosti, ki ga bo potem kot predlog poslal v potrditev skupščini SRS.

Zaračunavanje

TEHNIČNO-FINANČNO-ADMINISTRATIVNIH STROŠKOV ZA OBRATOVANJE STANOVANJSKIH HIŠ

Pri obračunu stroškov tekočega vzdrževanja in obratovanja, ki so ga hišni sveti dobili v oktobru 1975, so vzbudili pozornost stroški, ki si jih je Staninvest zaračunal za finančno-administrativno vodenje obratovalnih stroškov. Po zakonu se ti stroški (finančno-administrativni) določajo s pogodbo med hišnim svetom in Staninvestom. V zvezi s tem smo se obrnili na Staninvest s prošnjo, naj posreduje kalkulacijo svojih stroškov. Staninvest je naši prošnji ugodil in nam kalkulacijo poslal. Objavljamo jo v celoti. Pripominjamo pa, da je bila ta kalkulacija narejena še \blacklozenj bivšem podjetju DOM, Staninvest pa se še sedaj po njej ravna. Za leto 1976 obljublajo novo kalkulacijo, ki bo, kot pravijo, nekoliko nižja. Menimo, da bo tudi taka koristno služila kot orientacija hišnim svetom pri sklepanju pogodb s Staninvestom. Odgovor Staninvesta se glasi:

V zvezi z vašim dopisom št. 97/76 od 27/1 1976, v katerem zahtevate analizo cene naših storitev pri obratovanju stanovanjskih hiš, vam sporočamo naslednje podatke:

Osnova za izločitev obratovalnih stroškov iz sredstev stanarin je bil zakon o stanarinah (Ur. l. SRS št. 50/72). Na podlagi tega zakona je skupščina mesta Ljubljana sprejela odlok o podrobnejši določitvi, kaj se šteje za investicijsko vzdrževanje, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje, upravljanje in obratovanje stanovanjskih hiš na območju ljubljanskih občin (Ur. l. SRS št. 26/74). Ta odlok je taksativno navedel glavne stroške obratovanja stanovanjske hiše, ki gredo v breme imetnika stanovanjske pravice in etažnega lastnika, kjer so posebej tudi navedeni stroški obračuna obratovalnih stroškov (9. člen). Iz istega odloka je razvidno, da se plačujejo obratovalni stroški v višini dejanskih stroškov organizaciji, ki izvaja obratovalna opravila, dokler se zbor stanovalcev in organizacija ne sporazumeta drugače.

Stanje pri izvajanju obratovanja stanovanjskih hiš je še vedno tako, kot je bilo ob sprejetju in uveljavitvi odloka avgusta 1974. Takrat sta obe ljubljanski stanovanjski podjetji obvestili vse hišne svete o določenih odloka in jim predlagali več variantnih rešitev za opravljanje teh opravil, kjer sta bili kot skrajni možnosti varianti ali da stanovalci sami izvajajo opravila obratovanja ali da vse prevzame stanovanjski podjetji s svojimi delavci. Na podlagi naročil in odziva hišnih svetov kot izvršilnih organov zbora stanovalcev je bil postavljen sedanji način obratovanja stanovanjskih hiš. Dopolnitve organizacije obratovanja in sklepanja pogodb z naročniki še ni bilo, ker še niso sprejeti vsi predpisi in samoupravni sporazumi, ki bi omogočali zborom stanovalcev povsem samostojno izvajanje obratovanja stanovanjske hiše. Je pa priprava pogodb v teku.

Kot je iz odloka razvidno, nastopajo pri obratovanju stanovanjske hiše direktni stroški izvajanja opravil obratovanja hiše (npr. čiščenje, to je izvajanje) in indirektni (priprava akontacij, inkaso, obračuni in poračuni itd.), kar vi imenujete administrativni stroški, so pa to dejansko stroški finančno administrativnih in delno tehničnih opravil. Te stroške je treba samostojno obravnavati, ker samostojno nastopajo in jih tudi v nobenem primeru ne moremo vključiti v ceno ali hišniških del ali čiščenja. Kalkulacije in analiza cene so bile tudi narejene s takim pristopom ter vam jo v nadaljevanju podajamo.

Stroške, ki nastanejo v zvezi z obratovanjem stanovanjske hiše, delimo na dva dela. Prvi del sestavljajo stroški, ki se nanašajo na dela, ki jih opravljajo delavci pri obratovanju stanovanjske hiše (hišniki, snažilke, kurjači). Drugi del pa sestavljajo stroški, ki se nanašajo na vsa finančno administrativna-tehnična opravila, ki so potrebna za normalno delovanje obratovanja.

Določitev višine finančno admin.-tehničnih stroškov za obratovanje temelji na podatkih in analizi teh podatkov o dejanskih stroških, ki so nastali na področju 3 ljubljanskih občin (Šiška, Center, Vič) v letu 1974. Osnova za izračun je število knjižb in število delovnih ur za posamezna opravila.

Finančno-admin.-tehnična opravila, ki jih Staninvest opravlja za hišne svete razdelimo, zaradi nazornejšega prikaza posameznih vrst stroškov, v dve skupini:

- enkratna (pripravljalna faza in obračun)
- tekoča.

Med enkratna opravila spadajo:

1. Priprava potrebnih podatkov za ugotavljanje višine obratovalnih stroškov ter na podlagi teh rezultatov določanje višine akontacije obratovalnih stroškov po m². To delo je opravljalo:

- 5 delavcev na sektorjih 1 mesec
- 2 delavca v računovodstvu 1 mesec
- ali skupaj 1274 ur

2. Izdelava programa za mehanografsko obdelavo:

- 2 delavca 1 mesec oz. 364 ur

3. Nabava IBM kartic za vsakega stanovalca (nosilca stanovanjske pravice in etažnega lastnika), kar znaša

- 25000 kartic à 0,45 din... = 11250 din

4. Sestava obračuna po hišah, za kar je bilo potrebnih

- 8 strojnih ur à 1000 din... = 8000 din

5. Nabava tiskovin za izstavitvev obračuna po hišah (v 3 izvodih)

- 1850 à 3 din... = 5550 din

6. Kontrola in razpošiljanje obračunov

- 1 delavec 1/2 meseca... 90 ur.

Tekoče naloge:

1. Vnašanje sprememb in dopolnitev

- 2 delavca à 182 ur... 364 ur

2. Kontiranje obračunov za obratovalne stroške

- 1 delavec à 182 ur... 182 ur

3. Luknjanje podatkov... 80 ur

4. Obdelava podatkov na IBM strojih

- 3 strojne ure à 1000 din... 3000 din

5. Kontrola inkasa, priprava dokumentacije (podatkov) za izterjavo in dajanje informacij

- 3,3 delavca oz. 600 ur

6. Inkaso služba na terenu

- 0,50 din × 25000... 12500 din

7. Organizacija tehnično zahtevnejših opravil obratovanja. Za ta dela sta potrebna minimalno

- 2 delavca à 182 ur... 364 ur

Pri opravljanju vseh navedenih opravil (enkratnih in tekočih) pa nastanejo naslednji stroški:

1. Stroški izdelavnih osebnih dohodkov:

Za izvrševanje navedenih opravil je bilo vloženi 346 ur mes. za enkratna opravila ter 1226 ur mesečno v računovodstvu in 364 ur mesečno v tehnični službi za tekoče leto. K temu je treba dodati še izgubo delovnega časa, za katerega je delavec upravičen na nadomestilo osebnega dohodka, kar znese 483 ur mesečno.