

SAMOUPRAVNA STANOVANJSKA SKUPNOST POROČA

Hišnih svetov še niso povsod
izvolili

„Prisilne uprave“ na vidiku

Petnajsti člen zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini določa naslednje:

»Če hišni svet ni izvoljen ali če ne opravlja svojih nalog, določi stanovanjska skupnost organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš, da v njegovem imenu in v breme stroškov obratovanja stanovanjske hiše opravlja nujne zadeve iz delovnega področja hišnega sveta. Tak ukrep lahko stanovanjski skupnosti predlaga tudi krajevna skupnost.

Če stanovanjska skupnost ne izda ukrepa iz prejšnjega odstavka tega člena v tridesetih dneh, potem ko bi moral zbor stanovalcev izvoliti hišni svet, oziroma če v tem roku ne odloči o predlogu krajevne skupnosti za izdajo takega ukrepa, sprejme to odločitev občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve. Tako odločitev sprejme občinski upravni organ tudi v primeru, če hišni svet ne opravlja svojih nalog, pa bi zato utegnila nastati občutnejša škoda na stanovanjski hiši, stanovanjska skupnost pa ni pravočasno ukrepala.

Hišni svet, če pa hišni svet ni izvoljen, vsak stanovalci, ki z odločitvijo stanovanjske skupnosti po prvem odstavku tega člena ni zadovoljen, lahko sproži postopek pri poravnalnem svetu stanovanjske skupnosti za sporazumno odpravo spora. Dokler postopek pred poravnalnim svetom ni končan, opravlja nujne zadeve tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav in obratovanja stanovanjske hiše organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš.

Komentar k temu členu v knjižici Stanovanjski predpisi 5 se glasi:

1. Kakor smo že pojasnili, mora vsaka stanovanjska hiša, ki ima pet ali več stanovanj, obvezno imeti hišni svet. Hišni svet opravlja funkcije samoupravnega organa s področja gospodarjenja s stanovanjskimi hišami. Zadeve gospodarjenja s skladom stanovanjskih hiš v družbeni lastnini so po 6. členu zakona o samoupravnih stanovanjski skupnosti razglašene za zadeve posebnega družbenega pomena. To pomeni, da jih hišni svet mora obvezno opravljati.

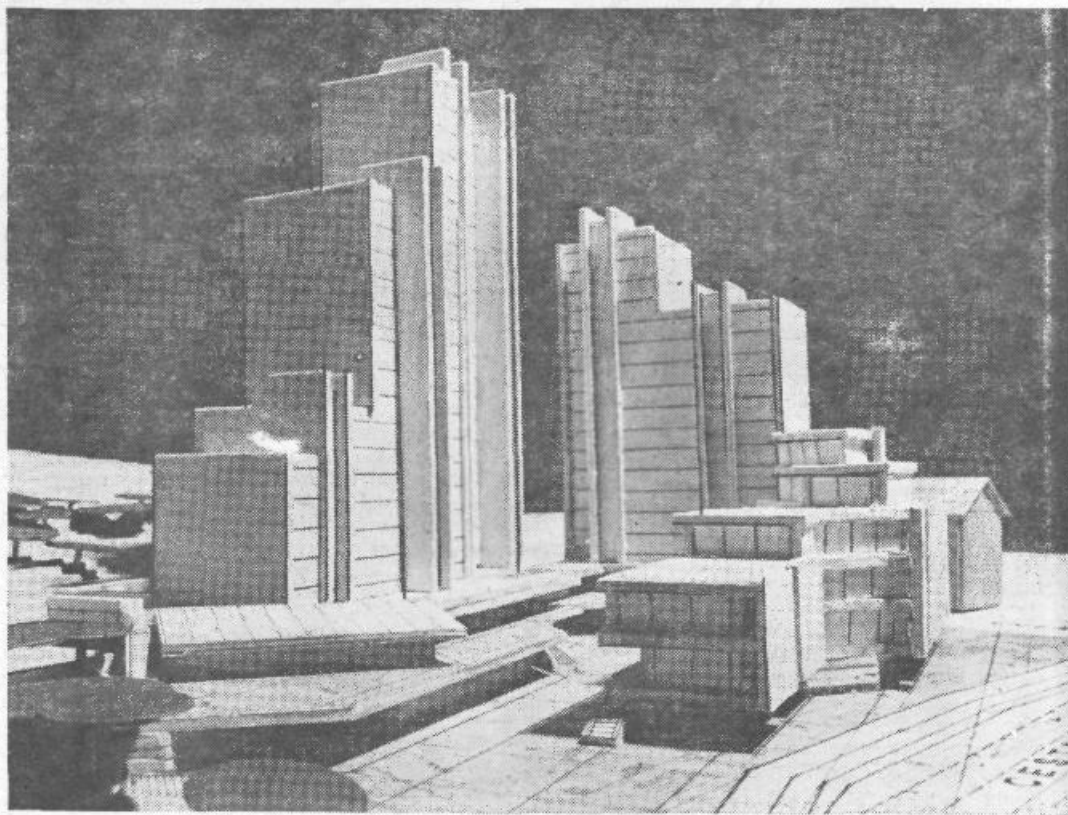
V prvem odstavku tega člena so normirani ukrepi za primer, če hišni svet ni izvoljen, čeprav bi moral po zakonu o gospodarjenju biti izvoljen, ali za primer, če ne opravlja svojih nalog, ki so predpisane s tem zakonom. Gre torej za dolžnosti, ki jih stanovalci ne opravijo, kar ima za posledico tudi slabše ali pomanjkljivo gospodarjenje s stanovanjskimi hišami. Za gospodarjenje s celotnim skladom stanovanjskih hiš v družbeni lastnini je po zakonu o samoupravnih stanovanjski skupnosti zadolžena stanovanjska skupnost. Zato je njen interes poudarjen na tem, da stroški tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ne prerastejo zgolj zaradi nezadostnega vzdrževanja v stroške za investicijsko vzdrževanje, ki bremenijo njena sredstva. Smotno gospodarjenje s stanovanjsko hišo je ekonomsko izraženo

takrat, ko sproti odpravljajo stanovalci okvare in druge pomanjkljivosti na stanovanjski hiši in tako preprečujejo večje izdatke za okvare in poškodbe elementov in naprav stanovanjske hiše, ki jih uvrščamo med investicijske stroške. Ne glede na to pa opravlja hišni svet po posebnih predpisih tudi take naloge, ki imajo izrazit javni interes, kot npr. skrb za javno zaklonišče.

Če nastopijo okoliščine, da hišni svet ni pravočasno izvoljen ali da ne opravlja svojih nalog, mora stanovanjska skupnost sama od sebe ali na predlog krajevne skupnosti obvezno določiti substituta, to je katerokoli od pooblaščenih organizacij za vzdrževanje stanovanjskih hiš, da opravlja nujne zadeve z delovnega področja hišnega sveta. V tem primeru opravlja ta organizacija omenjene zadeve v imenu hišnega sveta in v breme stroškov obratovanja stanovanjske hiše, vendar na podlagi pogodbe, ki jo je sklenila s stanovanjsko skupnostjo.

stroškov obratovanja stanovanjske hiše, ima v prvi vrsti stimulativen značaj, saj je izhodišče zakona, da stanovalci sami upravljajo in gospodarijo s stanovanjsko hišo v obsegu, kot ga določa. Toda če stanovalci ne opravljajo svojih samoupravnih pravic in dolžnosti, jih opisani ukrep materialno prizadene, ker se tudi naloge, ki sodijo sicer v tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, ne financirajo iz sredstev za tekoče vzdrževanje, temveč iz sredstev, ki jih plačujejo stanovalci za stroške obratovanja stanovanjske hiše, to je izven stanarine. Zato menimo, da bodo taki ukrepi samo izjemoma potrebni.

Če naj stanovanjska skupnost ukrepa po določbah prvega odstavka tega člena, mora vzpostaviti tudi svojo evidenco o tem, če je hišni svet izvoljen, ko mu je preстал mandat, prav tako pa tudi o tem, ali hišni svet opravlja svoje naloge v smislu zakona. Ob primerni evidenci



Toda tudi v primeru, ko organizacija na pogodbeni podlagi nadomešča delo hišnega sveta, ne opravlja vseh zadev hišnega sveta, temveč le njegove nujne naloge oziroma zadeve. Katere so nujne zadeve, zakon o gospodarjenju ne določa. Ker je stanovanjska skupnost dolžna, da določi organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš, je tudi dolžna navesti nujne zadeve, ki naj jih ta organizacija opravlja. Po našem mnenju sodijo med nujne zadeve hišnega sveta: izdelava programskih, predračunskih in finančnih dokumentov; tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši; finančno poslovanje; določanje, porazdelitev in pobiranje stroškov obratovanja stanovanjske hiše in drugih stroškov za komunalne storitve, od katerih je odvisna redna uporaba stanovanj.

Organizacija, ki bo opisanih okoliščinah nadomešča delo hišnega sveta, mora pri svojem delu upoštevati tudi odločitve zbora stanovalcev, katerega pristojnost ostane neokrnjena tudi pri nadomeščanju nalog hišnega sveta, in izvajati sklepe zbora stanovalcev.

Določba, da organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš opravlja nujne zadeve v breme

obstoja hišnega sveta ne bo težko ugotoviti in zatem ukrepati kot to določa prvi odstavek tega člena. Bolj problematično je ugotavljanje in ocena tega, ali hišni svet opravlja svoje naloge, kot jih določa zakon. Pri tem pa se bo morala stanovanjska skupnost oslanjati na ugotovitve stanovalcev in krajevne skupnosti.

2. Stanovanjska skupnost mora izdati ukrep iz prejšnjega odstavka v 30 dneh po tem, ko bi moral zbor stanovalcev izvoliti hišni svet, oziroma v istem roku odločiti o predlogu krajevne skupnosti, če je ta predlagala ta ukrep. Po preteku tega odloka sprejme to odločitev občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve. Tako odločitev sprejme ta organ tudi v primeru, če hišni svet ne opravlja svojih nalog, pa bi zato utegnila nastati občutnejša škoda na stanovanjski hiši, stanovanjska skupnost pa ni pravočasno ukrepala.

Svojo odločitev sprejme pristojni organ z odločbo, izdano v upravnem postopku, kar pomeni, da je zoper tako odločbo dovoljena pritožba neposredno na višji upravni organ. Ne more biti dvoma, da ima pravico pritožbe zoper odločbo upravnega organa hišni svet, če pa hišni svet ni izvoljen, vsak stanovalec in krajevna skupnost, ki z odločitvijo v odločbi niso zadovoljni.

3. Pravno varstvo pravic hišnega sveta in stanovalcev je zagotovljeno tako, da ima hišni svet, če njega ni, pa vsak stanovalec hiše, ki z odločitvijo stanovanjske skupnosti ni zadovoljen, pravico, da sproži postopek pri poravnalnem svetu stanovanjske skupnosti za sporazumno odpravo spora. Poravnalni svet ne odloča o spornem vprašanju, pač pa le posreduje v sporu in s poravnavo med strankami sporazumno odpravlja spor.

Dokler postopek pred poravnalnim svetom ni končan, opravlja nujne zadeve tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav in obratovanja s stanovanjsko hišo tista organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš, ki jo je določila stanovanjska skupnost po prvem odstavku tega člena.

Toliko zakon in komentar k 15. členu.

Hišni sveti bi morali biti izvoljeni do 31. marca 1975, imamo pa še velik odstotek hiš, kjer hišnih svetov še ni. Stanovanjska skupnost in krajevne skupnosti so se celo leto trudile, da bi prepričale stanovalce teh hiš, naj se sestanijo in izvolijo hišne svete, vendar velikega uspeha ni bilo. Zaradi tega je stanovanjska skupnost dolžna, da poseže po ukrepih, ki jih — čeprav neustrezno — imenujemo »prisilna uprava«.

Prisilne uprave, ki jo sedaj uvajamo, v tej fazi ne pojmujejo tako rigorozno, kot to določa zakon. Njen namen je v prvi vrsti ta, da se organizirajo zbori stanovalcev, ki naj izvolijo hišne svete. Prisilni upravitelj naj bi torej ne bil v prvi vrsti organizator tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav oziroma obratovalnih del v hiši, pač pa predvsem organ stanovanjske skupnosti, ki dobro pozna zakonodajo s stanovanjskega področja, oseba s političnim posluhom, ki je sposobna stanovalcem pojasnjevati nujnost samoupravnega organiziranja, jih zbrati na zbor stanovalcev, jim izdelati in predložiti v razpravo dokumente, ki jih zbor stanovalcev in hišni svet morata imeti, če hočeta zakonito delovati (dogovor o samoupravnih odnosih v skupnosti stanovalcev, poslovnik za delo zbora stanovalcev in hišnega sveta, finančni načrt sredstev tekočega vzdrževanja in obratovanja ipd.). Njegova naloga je, da skuša sporazumno s stanovalci v hišah, kjer so za to pogoji, organizirati sestavo hišnega sveta po delegatskem sistemu, da se pogovori s člani družbenopolitičnih organizacij v hiši o kandidatih za predsednika in člane hišnega sveta, skratka, prisilni upravitelj naj bi bil v tej fazi v prvi vrsti politični aktivist, ki naj pomaga stanovalcem, da bodo samopravo v svoji hiši prevzeli sami. To je tudi temeljna intencija zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

Razumljivo je seveda, da mora prisilni upravitelj skrbeti tudi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav in za obratovanje stanovanjske hiše. Dokler ni hišnega sveta, naroča ta dela pri organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš ali pri drugih izvajalcih, če so kvalitetnejši in cenejši. Zakon sicer pravi, da morajo stanovalci v času prisilne uprave tudi stroške tekočega vzdrževanja plačevati iz obratovalnih stroškov, torej ne iz stanarine, vendar menimo, da tega ukrepa za zdaj še ne bi uporabljali. Naše mnenje je, da bi stanovalci iz obratovalnih stroškov plačevali le stroške, ki so kot taki naštet v odloku mestne skupščine, poleg tega pa še osebni dohodki prisilnega upravitelja z vsemi prispevki. Tega ukrepa bi se stanovanjska skupnost poslužila šele takrat, ko bi v času prisilne uprave izvoljeni hišni svet nehal opravljati svoje dolžnosti in bi bila zaradi tega nujna ponovna uvedba prisilne uprave.

Tu je treba posebej poudariti, da je v hiši kljub prisilni upravi zbor stanovalcev še vedno

najvišji samoupravni organ, katerega sklepi so obvezni tudi za prisilnega upravitelja. Odločanje o zadevah, ki so našete v zakonu, je kljub prisilni upravi še vedno v rokah zbora stanovalcev. Prisilni upravitelj je dolžan, da namesto hišnega sveta, ki ga ni, predloži zboru stanovalcev v razpravo zadeve, o katerih ta odloča, odločati pa prisilni upravitelj o njih ne more.

Prisilno upravo naj bi izvajali delavci pooblašene organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš. Ta opravila bodo ti delavci opravljali v breme obratovalnih stroškov hiše, in sicer po pogodbi med stan. skupnostjo in to organizacijo. Ne izključujemo pa tudi možnosti, da bi stanovanjska skupnost sama sklepala pogodbe z občani, ki naj bi opravljali zadeve prisilne uprave. Praksa bo pokazala, kateri način je smotrnejši, cenejši in učinkovitejši.

Prisilna uprava lahko traja različno dolgo. Njeno trajanje bo odvisno od pripravljenosti stanovalcev, da si izvolijo hišni svet in da ta začne delovati. V interesu stanovalcev samih je, da je ta čas čim krajši, ker njeni stroški bremenijo stanovalce neposredno.

Naloga prisilnega upravitelja ni lahka. Hiše brez samoupravnih organov so večinoma zanemarjene, potrebne najrazličnejših popravil, njihove finance so neurejene, stanovalci ne plačujejo svojih obveznosti do tekočega vzdrževanja, obratovanja in upravljanja, dolgujejo visoke zneske Komunalni energetiki, mestnemu vodovodu, plinarni in drugim komunalnim organizacijam, ne plačujejo prispevkov za uporabo mestnega zemljišča itd., skratka, hiša je v neredu. Prisilni upravitelj mora vse te podatke zbrati, seznaniti z njimi zbor stanovalcev in se z njimi dogovoriti, kako hišne finance spraviti v red. To je kaj nevhvaležna naloga, ki ji vsakdo ni kos. Urejanje teh zadev lahko prepusti novemu hišnemu svetu le v primeru, če je utemeljeno pričakovati, da jih bo ta uredil. Sklepe o urejanju teh zadev mora sprejeti zbor stanovalcev. Le tako sprejeti sklepi so obvezni za vse stanovalce in jih hišni svet kot njegov izvršilni organ lahko izvaja.

Pri tej akciji pričakujemo aktivno podporo krajevnih skupnosti in zborov stanovalcev krajevnih skupnosti. Nekatere krajevne skupnosti so že spoznale, da prav prek hišnih svetov najlaže izvajajo mnoge od svojih nalog, od informiranja občanov do organizacije družbene samozastite.

Stanovanjska skupnost bo budno spremljala izvajanje prisilne uprave in vse dobre izkušnje sproti prenašala v prakso z enim edinim namenom, da stanovalci vseh hiš v družbeni lastnini prevzamejo upravljanje svoje hiše v lastne roke, kamor v našem samoupravnem sistemu tudi spada.

Komisija za dodeljevanje stanovanj imenovana

Nezakonitosti ne bo!

Skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Siška je na svoji 5. seji dne 23. 1. 1976 imenovala sedemčlansko komisijo za dodeljevanje stanovanj. Komisija ima zlasti naslednje naloge:

1. Vodi evidenco vseh stanovanj na področju občine, ki so splošno ljudsko premoženje,
2. vodi evidenco vseh imetnikov stanovanjske pravice na teh stanovanjih,
3. sprejema vloge prosilcev za ta stanovanja,
4. sestavlja prioriteten vrstni red prosilcev za ta stanovanja,
5. sestavlja osnutek pravilnika za svoje delo in ga predlaga skupščini stanovanjske skupnosti v sprejem,
6. sestavlja odločbe o dodeljevanju stanovanj SLP in jih predlaga izvršilnemu odboru skupščine v podpis,
7. sodeluje z upravnim organom občinske skupščine, pristojnim za stanovanjske zadeve, pri preprečevanju nasilnih vselitvev in mu pred-

laga ukrepe za preprečevanje še drugih nezakonitosti na področju stanovanjskih razmerij,

8. sestavlja poročila o svojem delu za potrebe stanovanjske skupnosti in občinske skupščine,

9. opravlja še druge zadeve, ki ji jih nalažata odbor za družbeno pomoč in skupščina stanovanjske skupnosti.

Komisija razpolaga samo s stanovanji, ki so splošno ljudsko premoženje, se pravi, ki niso last temeljnih in drugih organizacij združenega dela, raznih organov in organizacij ali zasebnikov. Takih stanovanj je v občini Ljubljana-Siška okrog 1300. Večinoma gre za star stanovanjski fond.

Komisija je na svoji prvi seji izdelala program dela. Imenovala je tričlansko komisijo, ki naj izdela osnutek pravilnika za dodeljevanje stanovanj, po katerem bo komisija izdelala prednostno listo prosilcev. Pravilnik bo predložen skupščini stanovanjske skupnosti v potrditev.

Komisija je sklenila, da njeno delo ne bo kabinetno. Stanovanjske razmere vsakega prosilca si bo ogledala na mestu samem, ker bo le na ta način mogoče objektivno presojati večjo ali manjšo upravičenost prosilca do drugega stanovanja.

Komisija se je postavila na stališče, da ne bo trpela nobenih nezakonitosti in nasilnosti, kar velja zlasti za nasilne vselitve. Dosledno bo zahtevala od občinskega upravnega organa oziroma sodišča, da izvedeta deložacijo ob vsaki vselitvi ne glede na imovinsko, socialno in zdravstveno stanje osebe, ki se je nasilno vselila.

Pri dodeljevanju stanovanj bo tesno sodelovala s krajevnimi skupnostmi in zavodom za socialno delo. Pričakuje, da ji bodo zlasti krajevne skupnosti, ki najbolj poznajo položaj stanovalcev na svojem terenu, pri njenem delu kar najbolj pomagale.

Radovan Nikič

Na podlagi 53. člena Samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Siška in 94. člena samoupravnega sporazuma o združitvi v delovno organizacijo Standard-Invest n. sol. o. Ljubljana skleneta

1. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Siška (v nadaljnjem besedilu: Stanovanjska skupnost), ki jo zastopa predsednik Skupščine Gortnar Tone.

2. Standard-Invest, podjetje za organizacijo in graditev investicijskih objektov, n. sol. o. Ljubljana, Celovška 89 (v nadaljnjem besedilu: Standard-Invest), ki ga zastopa glavni direktor Kos Borut, dipl. ing. naslednji

Samoupravni sporazum

o opravljanju strokovnih opravil za samoupravno stanovanjsko skupnost občine Ljubljana-Siška

I. SPLOSNE DOLOČBE

1. člen

1. Stanovanjska skupnost, ki je bila ustanovljena s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi z dne 10. 9. 1974 (v nadaljnjem besedilu: samoupravni sporazum), je pravna oseba in odloča po svojih organih o zadevah posebnega družbenega pomena, kot so: programiranje, graditev ter financiranje in kreditiranje graditve stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v družbeni lastnini ter družbena pomoč v stanovanjskem gospodarstvu.

2. Standard-Invest je delovna organizacija, ki ima v svoji sestavi tri temeljne organizacije združenega dela, in sicer: TOZD Inženiring, TOZD Operativa in TOZD Tovarna gradbenih elementov, ter skupne strokovne službe.

Njegova poglavitna dejavnost je: projektiranje in graditev stanovanj, izdelava oziroma pripravljanje urbanistične in tehnične dokumentacije ter urejanje stavbnega zemljišča. Na področju teh dejavnosti ima bogate izkušnje in je dosegel pomembne rezultate. Za opravljanje te dejavnosti ga je pooblastila Skupščina občine Ljubljana-Siška.

3. Skupščina stanovanjske skupnosti je sprejela sklep z dne 25. 6. 1975 po katerem pooblašča Standard-Invest, da za stanovanjsko skupnost začasno opravlja vsa strokovna opravila s področja dejavnosti odbora za graditev stanovanj v smislu