

poročevalec

GLASILO SOCIALISTIČNE ZVEZE DELOVNEGA LJUDSTVA OBČINE DOMŽALE

STANOVANJSKO

GOSPODARSTVO

MATERIALI ZA JAVNO RAZPRAVO

VSEBINA

1. Kdaj bo ustanovljena stanovanjska skupnost?
2. Samoupravni sporazum o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti — predlog za javno razpravo.
3. Samoupravna enota za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu.
 - 3.1. Poslovno poročilo solidarnostnega stanovanjskega sklada za leto 1973.
 - 3.2. Plan solidarnostnega stanovanjskega sklada za leto 1974.
 - 3.3. Izid I. javnega natečaja za podelitev stanovanjske pravice na najemnih stanovanjih solidarnostnega stanovanjskega sklada.
 - 3.4. Izid I. javnega natečaja za podelitev stanovanjskih premijskih posojil iz sredstev solidarnostnega stanovanjskega sklada.
 - 3.5. Predlog sprememb in dopolnitev pravilnika o podeljevanju stanovanjskih premijskih posojil in stanovanjske pravice na najemnih stanovanjih solidarnostnega stanovanjskega sklada.
4. Samoupravna enota za kreditiranje stanovanjske gradnje.
 - 4.1. Poslovno poročilo samoupravne enote za kreditiranje stanovanjske gradnje za leto 1973.
 - 4.2. Plan samoupravne enote za kreditiranje stanovanjske gradnje za leto 1974.
 - 4.3. Izid I. javnega natečaja o podelitvi posojil za organizirano in usmerjeno stanovanjsko gradnjo iz združenih sredstev.
5. Samoupravna enota za upravljanje in gospodarjenje z obstoječim stanovanjskim skladom.

1. KDAJ BO USTANOVLJENA STANOVANJSKA SKUPNOST?

V tem uvodnem sestavku želimo odgovoriti na nekatera vprašanja in informirati odgovorne dejavnike o pripravah na ustanovitev stanovanjske skupnosti.

Kdaj bo ustanovljena stanovanjska skupnost, kakšne naloge bo opravljala, kako jo bomo ustanovili, kakšne organe bo imela in kakšne samoupravne enote, sredstva in službe?

Stanovanjska skupnost bo najvišji samoupravni organ na področju stanovanjskega gospodarstva v občini. Po zakonu mora biti ustanovljena do 1.7.1974. leta. Priprave na ustanovitev stanovanjske skupnosti so potekale že od leta 1972. Vodil jih je Iniciativni odbor za ustanovitev stanovanjske skupnosti. Tako sta ustanovljeni in delata že dve samoupravni enoti bodoče stanovanjske skupnosti:

- solidarnostni stanovanjski sklad;
- samoupravna enota za kreditiranje stanovanjske gradnje.

V pripravi je organiziranje tudi tretje:

- samoupravne enote za gospodarjenje z obstoječim stanovanjskim skladom, ki že dela, vendar jo je potrebno organizirati na novih zakonskih osnovah.

Po ustanovitvi te enote bomo dokončno oblikovali še stanovanjsko skupnost, ki bo imela predvsem naslednje najvažnejše naloge:

- a. programiranje razvoja stanovanjskega gospodarstva in razvoj samouprave na tem področju;
- b. družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu;
- c. graditev stanovanj;
- č. gospodarjenje z obstoječim najemnim stanovanjskim skladom in drugo.

Stanovanjsko skupnost bomo ustanovili z samoupravnim sporazumom. Poleg navedenih samoupravnih enot, ki so pravtako kot skupnost pravne osebe, bo stanovanjska skupnost imela svojo skupščino in izvršilni odbor te skupščine.

Stanovanjska skupnost bo za opravljanje nalog ustanovila službe ali pa podpisala z obstoječo organizacijo pogodbo o izvrševanju strokovnih zadev za potrebe skupnosti, njenih enot in organov.

Člani organov skupnosti in njenih enot bodo delegati iz posameznih interesnih področij.

Sredstva stanovanjske skupnosti so sredstva njenih enot.

V spodnji shemi prikazujemo organizacijsko sestavo bodoče stanovanjske skupnosti.

O B V E S T I L O

Ta izredna izdaja Občinskega poročevalca je posvečena samo stanovanjskemu gospodarstvu. Namenjena je najbolj odgovornim dejavnikom na tem pomembnem področju, kot material za javno razpravo.

Ali smo zadosti doumeli novo stanovanjsko reformo?

Prve praktične izkušnje namreč govorijo o tem, da moramo naše delo, predvsem informiranost, izboljšati. Zaostri pa moramo tudi odgovornost vseh dejavnikov na tem področju.

1. Oblike družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu, iz sredstev, ki se zbirajo v solidarnostni stanovanjski sklad, so naslednje:

- dodeljevanje iz sredstev tega sklada zgrajenih ali kupljenih najemnih stanovanj upravičencem, ki so potrebni družbene pomoči, predvsem mladim družinam, starim ljudem in socialno šibkim;
- premiranje namenskega varčevanja;
- subvencioniranje stanarin.

2. Iz sredstev, ki se združujejo pri poslovni banki za kreditiranje organizirane in usmerjene stanovanjske gradnje, se dodeljujejo posojila delovnim organizacijam, ki združujejo sredstva in delavcev v teh organizacijah. Posojila se dodeljujejo:

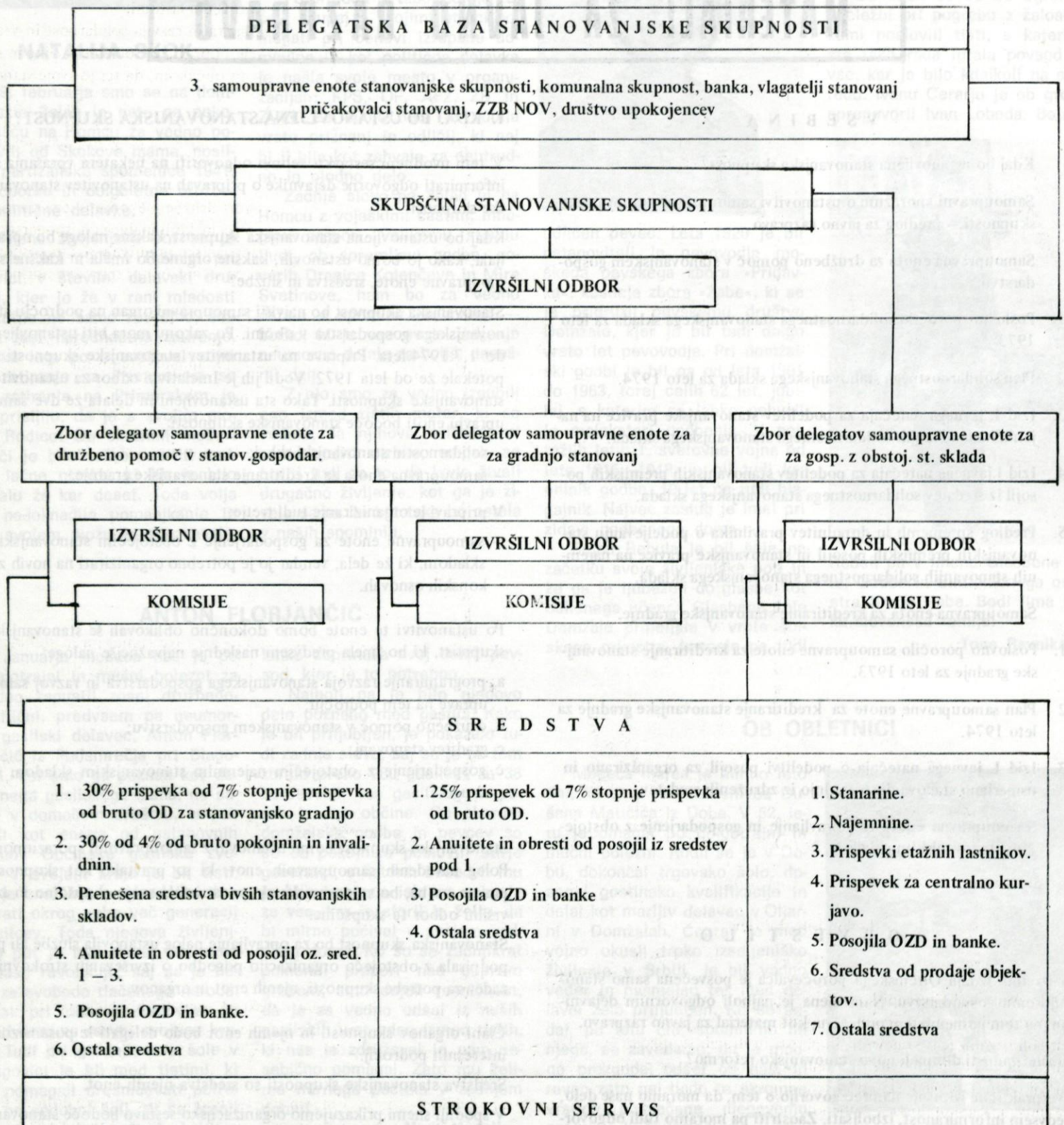
- delovnim organizacijam za nakup ali gradnjo najemnih stanovanj ter za komunalno opremo;
- delavcem za nakup etažnih stanovanj in gradnjo ali nakup stanovanjskih hiš.

3. Sredstva tretje samoupravne enote stanovanjske skupnosti, za vzdrževanje obstoječih najemnih stanovanj in najemnih poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah, se uporabljajo v glavnem le za vzdrževanje.

Vse te zadeve so bile že večkrat razložene v Občinskem poročevalcu in na vseh sestankih s to tematiko. Zato opozarjamo pristojne na odgovornost do tistih, ki še nimajo ustreznih stanovanjskih pogojev.

Čedomir Deletič
dipl.oec.

Vodja službe za stanovanjsko
gospodarstvo
BIRO 71 DOMŽALE



2. SAMOUPRAVNI SPORAZUM O USTANOVITVI SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI OBČINE DOMŽALE

– PREDLOG ZA JAVNO RAZPRAVO

Več kot dve leti je od tega, ko se je pričela nova stanovanjska reforma z republiško resolucijo o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva in s prvimi zakoni s tega področja. Od takrat je bila sprejeta vrsta republiških zakonov in občinskih odlokov ter vrsta dokumentov od zvezne do občinske ravni. Vloženo je bilo tudi veliko naporov in dela v kompleksno preosnovo odnosov na tem pomembnem in občutljivem področju.

Delo je bilo tem težje, ker nas je življenje sililo v rešitve, čeprav nismo imeli še sprejetih ustav – zvezne in republiške. Zato je bilo potrebno uspešno delati.

In do kam smo prišli? Zakonodaja še ni dograjena v celoti. Nekatere rešitve niso dovolj jasne. Cene v gradbeništvu rastejo. Zaradi teh vzrokov in organizacijskih naporov so praktični rezultati trenutno lahko manjši, kot jih bo omogočila kompletna preosnova v sredinah, v katerih se nahajamo.

V naši občini je iniciativni odbor za ustanovitev samoupravne stanovanjske skupnosti opravil veliko dela ob strokovni pomoči BIRO 71 Domžale in upravnih služb občinske skupščine.

Čeprav delo zaradi velikih obremenitev članov iniciativnega odbora ni končano, pa so rezultati že vidni, delo pa bo končano v zakonsko določenem roku. Ustanovili in organizirali smo vse potrebno za normalno funkcioniranje:

- samoupravne enote za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu (sredstva, službe, organi);
- samoupravne enote za kreditiranje stanovanjske gradnje (sredstva, službe, organi) – pripravljamo ustanovitev;
- samoupravne enote za gospodarjenje in upravljanje z obstoječim stanovanjskim skladom (sredstva, službe, organi) – pripravljamo ustanovitev;
- stanovanjske skupnosti (organi, službe).

Stanovanjsko skupnost, ki jo bomo ustanovili do 1.7.1974, bomo ustanovili s samoupravnim sporazumom. Objavljeno besedilo samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti, je sprejel iniciativni odbor na svoji 7. redni seji, dne 29.3.1974 in ga daje v javno razpravo, ki bo trajala do 1.5.1974. Pričakujemo, da bo javna razprava obsežna, odgovorna in plodna.

Pripombe, predloge sprememb in dopolnitev pa prosimo, da dostavite na naslov: SOb Domžale, Oddelek za urbanizem, gradbene in komunalne zadeve.

Za Iniciativni odbor
namestnik predsednika:
Čedomir Deletić, dipl.oec.

PREDLOG ZA JAVNO RAZPRAVO

Na podlagi 7. člena zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Uradni list SRS, št. 8–57/74) so podpisniki sklenili

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti v občini Domžale

I. Splošne določbe

1. člen

Delovni ljudje in občani kot stanovalci in kot pričakovalci stanovanj neposredno in preko svojih temeljnih organizacij združenega dela in drugih organizacij, krajevnih skupnosti in drugih skupnosti (v nadaljnjem besedilu: ustanovitelji) s tem samoupravnim sporazumom ustanovijo samoupravno stanovanjsko skupnost (v nadaljnjem besedilu: stanovanjska skupnost) z namenom, da v njej po načelih vzajemnosti in solidarnosti, organizirano uresničujejo svoje osebne in skupne potrebe in interese pri graditvi, uporabi in gospodarjenju s stanovanji.

Ustanovitelji v tej skupnosti zagotavljajo in združujejo sredstva za graditev stanovanj, zagotavljajo družbeno pomoč, načrtujejo razvoj stanovanjskega gospodarstva, odločajo o uresničevanju programa tega razvoja in zaradi zadovoljevanja skupnih interesov, ciljev in potreb, upravljajo s skladom stanovanjskih hiš ter zagotavljajo smotrno vzdrževanje, obnavljanje in graditev stanovanj in poslovnih prostorov ter uresničujejo tudi druge skupne interese na področju stanovanjskega gospodarstva.

Stanovanjska skupnost se ustanovi za območje občine Domžale.

2. člen

Stanovanjska skupnost:

- skrbi za utrjevanje samoupravljanja in uveljavljanje organiziranega družbenega vpliva v stanovanjskem gospodarstvu;
- organizira in povezuje delovne ljudi in občane ter družbene dejavnike z namenom, da se poveča obseg stanovanjske graditve in da se postopoma odpravi stanovanjski primanjkljaj;
- upravlja s sredstvi in stanovanji v družbeni lastnini ter s poslovnimi prostori v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini;
- izvaja družbeno pomoč in organizira in razvija solidarnost in vzajemnost z namenom, da se hitreje odpravljajo socialne razlike in se omogoči vsem delovnim ljudem in občanom, da rešijo svoje stanovanjsko vprašanje;
- skrbi za uveljavljanje organizirane in družbeno usmerjene stanovanjske gradnje ter za uveljavljanje racionalizacije pri graditvi stanovanj z ustreznim družbenim vplivom na strukturo, kakovost in ceno stanovanj;
- sodeluje pri pripravi osnov za načrt družbenoekonomskega razvoja občine za področje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva, pripravlja osnutek programa stanovanjske graditve v občini, osnove za politiko stanarin in za standarde stanovanj ter tehnične normative za vzdrževanje stanovanj;
- skupno z zbori stanovalcev stanovanjskih hiš in krajevnimi skupnostmi oblikuje načela za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja ter razvija stanovanjsko kulturo vseh uporabnikov stanovanj.

3. člen

Stanovanjska skupnost je pravna oseba in ima svoj statut.

Statut sprejme skupščina stanovanjske skupnosti.

Statut začne veljati, ko da svoje soglasje tudi skupščina občine Domžale.

4. člen

Zadeve programiranja in financiranja graditve stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, gospodarjenju s skladom stanovanjskih hiš v družbeni lastnini ter družbena pomoč v stanovanjskem gospodarstvu so zadeve posebnega družbenega pomena.

Zadeve iz prejšnjega odstavka uresničujejo ustanovitelji v stanovanjski skupnosti samostojno, kolikor ni z odlokom občinske skupščine določeno, da se posamezne odločitve o zadevah, ki so posebnega družbenega pomena, morajo sprejeti v soglasju z občinsko skupščino.

II. Programska izhodišča za politiko stanovanjske skupnosti

5. člen

Ustanovitelji v okviru stanovanjske skupnosti oblikujejo politiko stanovanjskega gospodarstva na načelih resolucije o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva (Uradni list SRS, št.5/72), pri tem pa zlasti:

- skrbijo za to, da se stanovanje uveljavi kot ekonomska dobrina dolgoročne porabe s posebnimi socialnimi značilnostmi in da se stanovanjsko gospodarstvo usmerja kot dejavnik družbenega pomena;

- razvijajo in utrjujejo samoupravljanje na področju stanovanjskega gospodarstva v vseh smereh z namenom, da pride do izraza interes varčevalcev in pričakovalcev stanovanj, temeljnih organizacij združenega dela, interesnih skupnosti in drugih organizacij, kakor tudi interes stanovalcev in vlagateljev stanovanj za smotrno gospodarjenje s stanovanjskim skladom. Za obravnavanje in opravljanje zadev skupnega pomena se ustanovitelji povezujejo z zvezo stanovanjskih skupnosti Slovenije;
- organizirano izvajajo stanovanjsko graditev, da s tem ustvarjajo pogoje za hitrejšo odpravljanje stanovanjskega primanjkljaja in omogočijo delovnim ljudem in občanom, da si pridobivajo stanovanje v – last ali najem.

6. člen

Stanovanjska skupnost sprejema in uresničuje dolgoročne programe za graditev stanovanj in ustrezne samoupravne splošne akte, s katerimi zagotavlja sredstva za gradnjo stanovanj in pogoje za dodeljevanje stanovanjskih posojil.

V dolgoročnem programu za graditev stanovanj upošteva stanovanjska skupnost tudi srednjeročne programe za reševanje stanovanjskih potreb delavcev temeljnih organizacij združenega dela in drugih družbeno pravnih oseb ter srednjeročni občinski program stanovanjske graditve.

Pri programiranju stanovanjske graditve vključuje stanovanjska skupnost krajevne skupnosti, organizacije združenega dela, ki projektirajo, gradijo in vzdržujejo stanovanja, pripravljajo urbanistično dokumentacijo ali urejajo zemljišča, stanovanjske zadrage in druge zainteresirane organizacije in skupnosti, če izpolnijo pogoje, določene s tem samoupravnim sporazumom, da se tako doseže vsklajena stanovanjska graditev in zagotovi urbanistično skladen razvoj naselij.

7. člen

Stanovanjska skupnost ureja vprašanje stanarin kot pomembno materialno osnovo za gospodarjenje s stanovanji in za njihovo razširjeno reprodukcijo ter za krepitev ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu. Zato deluje za ukrepi svoje politike v smeri hitrejšega uvajanja stroškovne stanarine, ki mora zagotoviti normalno vzdrževanje stanovanjskega sklada in ga usposobiti za večjo reproduktivno sposobnost.

V ta namen stanovanjska skupnost v skladu z zakonom in predpisi občinske skupščine uveljavlja pri določanju stanarin načela, da se stanarina postopoma povečuje po ravni, ki ustreza dejanskim stroškom vzdrževanja stanovanjskih hiš in stanovanj, stroškom stanovanjske graditve in ravni življenjskih stroškov. Pri tem se namenja del stanarine tudi za revitalizacijo obstoječih starih stanovanjskih hiš in stanovanj, da bi ob solidarnostni udeležbi vseh imetnikov stanovanjske pravice z obnovo ali zamenjavo gradbenih konstrukcij, elementov in instalacij polno usposobile za normalno uporabo zastarela stanovanja.

Pri določanju amortizacije stanovanjska skupnost upošteva načela, da morajo sredstva iz amortizacije zagotavljati kritje stroškov reprodukcije stanovanjskega sklada, tako da se ob pogojih iz prejšnjega odstavka skrajšuje dolžina amortizacijske dobe.

8. člen

Stanovanjska skupnost sprejema ukrepe za postopno uveljavljanje ekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva in za odpravljanje na stanovanjskem področju socialne diferenciacije, vzporedno s tem pa na načelih solidarnosti in vzajemnosti oblikuje merila za družbeno pomoč družinam in občanom z nižjimi dohodki, mladim družinam in starim ljudem.

Z namenom, da se spodbudi varčevanje v stanovanjskem gospodarstvu se stanovanjska skupnost dogovarja v okviru zveze stanovanjske skupnosti Slovenije o oblikovanju meril za izvajanje premiranja namenskega varčevanja za stanovanje kot pomembne oblike družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu.

9. člen

Stanovanjska skupnost povezuje in vključuje v svojo skupnost tudi stanovanjske zadrage z namenom, da občani organizirano uresničujejo svoje potrebe in interese pri graditvi in pri gospodarjenju s stanovanji. Zato stanovanjskim zadrugam pomaga pri uresničevanju njihovih nalog.

10. člen

Pri gospodarjenju s skladom stanovanjskih hiš in stanovanj uveljavlja stanovanjska skupnost načelo, da se ohrani vrednost tega sklada in da se izboljšajo stanovanjske razmere stanovalcev, v sistem gospodarjenja pa vključi stanovalce, zbere stanovalcev, krajevne skupnosti in druge interesne skupnosti ter temeljne organizacije združenega dela in skupnosti.

V skladu z določbami prejšnjega odstavka stanovanjska skupnost utrjuje samoupravne pravice stanovalcev in njihovih organov upravljanja ter jim pomaga pri samoupravnem organiziranju in pri tekočem vzdrževanju skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, določanju in delitvi stroškov obratovanja stanovanjske hiše, sprejemanju hišnega reda in urejanju zelenih površin in varstvu okolja.

11. člen

Stanovanjska skupnost združuje sredstva za raziskovalno in študijsko delo na področju stanovanjskega gospodarstva v okviru zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije, da s tem zagotovi družbeno racionalno graditev stanovanj ter družbeni vpliv na ceno in kakovost stanovanj.

III. Temeljna razmerja med ustanovitelji

12. člen

Ustanovitelji združujejo denarna sredstva za stanovanjsko graditev v okviru stanovanjske skupnosti, vlagajo stanovanjske hiše, stanovanja in poslovne prostore v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, na katerih imajo pravico uporabe, v poseben samoupravni sklad stanovanjskih hiš ter izločajo sredstva, ki se oblikujejo za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu in jih vlagajo v poseben samoupravni solidarnostni stanovanjski sklad.

Ustanovitelji upravljajo z družbenimi sredstvi tako, da z njimi racionalno gospodarijo in skrbijo, da se ne zmanjšuje sklad stanovanjskih hiš in stanovanj ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini in da se s smotrno stanovanjsko graditvijo ta sklad stalno povečuje.

13. člen

Ustanovitelji združujejo denarna sredstva za stanovanjsko graditev na podlagi družbenega dogovora, ki ga sklenejo ustanovitelji, občina in Občinski sindikalni svet.

Z družbenim dogovorom iz prejšnjega odstavka se določajo način in pogoji, po katerih se bodo sredstva združevala, namen uporabe ter način upravljanja s temi sredstvi.

Določbe prejšnjega odstavka tega člena smiselno veljajo tudi za sredstva, ki jih združujejo ustanovitelji po odloku občinske skupščine, izdanem na podlagi določb drugega odstavka 13. člena zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj (Ur. list SRS, št. 5/72 in 24/73).

14. člen

Za upravljanje in gospodarjenje s sredstvi za kreditiranje graditve stanovanj veljajo določbe družbenega dogovora o upravljanju in gospodarjenju s sredstvi za kreditiranje graditve stanovanj (Ur. list SRS, št. 1/74).

15. člen

Z vložitvijo stanovanjske hiše ali stanovanja v družbeni lastnini v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti ustanovitelji – vlagatelji ne izgubijo pravico oddajanja stanovanj. Taka stanovanja oddajajo ustanovitelji svojim delavcem v skladu s splošnim aktom o oddajanju stanovanj, ki ga je sprejel njihov delavski svet oziroma njemu ustrezen organ upravljanja.

Stanovanjska skupnost daje pobudo in predloge za sklepanje samoupravnega sporazuma o merilih za oblikovanje splošnega akta o oddajanju stanovanj, da se zagotovi enakopraven položaj pričakovalcev stanovanj.

16. člen

Pravica oddajanja stanovanj v družbeni lastnini, s katerimi upravlja občina, se z dnem uveljavitve tega samoupravnega sporazuma prenese na stanovanjsko skupnost.

Stanovanjska skupnost oddaja stanovanja iz prejšnjega odstavka v skladu s splošnim aktom o oddajanju stanovanj.

Ne glede na določbe prejšnjega odstavka obdrži občina pravico oddajanja stanovanj, ki jih je zgradila ali pridobila za svoje delavce, če so ta stanovanja namenjena le za osebe, določene s splošnim aktom občinske skupščine.

17. člen

Stanovanjska skupnost določa višino stanarine in višine posameznih elementov stanarine za kritje:

1. amortizacije stanovanjske hiše;
2. stroškov za investicijsko vzdrževanje stanovanja in stanovanjske hiše;
3. stroškov za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši;
4. stroškov za revitalizacijo obstoječih stanovanj;
5. stroškov upravljanja stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

Stanarina je dohodek stanovanjske skupnosti.

18. člen

S sredstvi iz amortizacije se krijejo stroški reprodukcije stanovanjskega sklada.

S sredstvi iz amortizacije se odplačujejo anuitete za stanovanja ali stanovanjske hiše ob pogojih in na način, ki jih določa samoupravna enota za gospodarjenje s stanovanjskim skladom.

Samoupravna enota iz prejšnjega odstavka sklene z ustanoviteljem, ki je vložil stanovanje ali stanovanjsko hišo v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti, pogodbo o načinu in pogojih za odplačevanje anuitet za stanovanje ali stanovanjsko hišo.

19. člen

Ustanovitelji pridobijo pravico oddajanja stanovanj, zgrajenih iz amortizacije in iz drugih dohodkov stanovanjske skupnosti, glede na sorazmerno vrednost stanovanj ali stanovanjskih hiš, ki so jih vložili v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti.

Natančnejše pogoje za pridobitev pravice oddajanja stanovanj iz prejšnjega odstavka določa s splošnim aktom skupščina stanovanjske skupnosti. Pri določanju pogojev upošteva stanovanjska skupnost tudi socialno stanje delavcev upravičenega ustanovitelja.

20. člen

Pravica oddajanja poslovnega prostora v stanovanjski hiši v družbeni lastnini, s katerimi upravlja občina, se z dnem tega samoupravnega sporazuma prenese na stanovanjsko skupnost.

21. člen

Stanovanjska skupnost določa višino najemnine za poslovne prostore, ki jih oddaja v najem v višino posameznih elementov najemnine za kritje:

1. amortizacija poslovnega prostora;
2. stroškov za investicijsko vzdrževanje poslovnega prostora in stanovanjske hiše;
3. stroškov za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši;
4. stroškov upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

Najemnina je dohodek stanovanjske skupnosti.

22. člen

S sredstvi iz amortizacije se krijejo stroški reprodukcije poslovnega prostora.

S sredstvi iz amortizacije se odplačujejo anuitete za poslovne prostore ob pogojih in na način, ki jih določa samoupravna enota za gospodarjenje s stanovanjskim skladom.

Samoupravna enota za gospodarjenje s stanovanjskim skladom sklene z ustanoviteljem pogodbo o načinu in pogojih za odplačevanje anuitet za poslovne prostore.

23. člen

Ustanovitelji pridobijo pravico do uporabe poslovnih prostorov, zgrajenih iz amortizacije in iz drugih skupnih dohodkov stanovanjske skupnosti, glede na sorazmerno vrednost poslovnih prostorov, če so jim ti prostori potrebni za opravljanje njihove dejavnosti.

24. člen

S posebnim samoupravnim sporazumom določijo ustanovitelji osnove za vzdrževanje, obnavljanje in modernizacijo poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, ki so jih po določbah tega samoupravnega sporazuma vnesli v sklad stanovanjskih hiš.

25. člen

O vložitvi stanovanjske hiše, stanovanja ali poslovnega prostora v stanovanjski hiši v družbeni lastnini v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti, sklene stanovanjske skupnost z vsakim vlagateljem posebno pogodbo, s katero se natančneje opredelijo medsebojne pravice in obveznosti.

26. člen

Ustanovitelji izločajo na podlagi odloka občinske skupščine sredstva za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu in jih vlagajo v poseben solidarnostni sklad stanovanjske skupnosti.

Način upravljanja in gospodarjenja s sredstvi solidarnostnega sklada se določi s splošnim aktom stanovanjske skupnosti.

IV. Samoupravni organi stanovanjske skupnosti

27. člen

Upravljanje stanovanjske skupnosti temelji na načelih samoupravljanja.

Organi upravljanja stanovanjske skupnosti so:

- skupščina stanovanjske skupnosti;
- izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti;
- poravnalni svet stanovanjske skupnosti;
- drugi organi, ki jih določa statut stanovanjske skupnosti.

28. člen

Skupščina stanovanjske skupnosti je najvišji samoupravni organ te skupnosti.

Skupščina šteje 51 članov.

Skupščino stanovanjske skupnosti sestavljajo delegati in sicer:

- 10 delegatov samoupravne enote za graditev stanovanj;
- 10 delegatov samoupravne enote za gospodarjenje s stanovanjskim skladom;
- 10 delegatov samoupravne enote za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu;
- 5 delegatov samoupravne komunalne interesne skupnosti;
- 2 delegata poslovne enote banke, ki kreditira stanovanjsko graditev;
- 3 delegati vlagateljev poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini;
- 5 delegatov pričakovalcev stanovanj, ki jih delegirajo zbori stanovalcev krajevne skupnosti in zveze mladine Slovenije v občini;
- 3 delegati udeležencev narodnoosvobodilne vojne, ki jih delegira občinska organizacija Zveze borcev;
- 3 delegati upokojencev in invalidov, ki jih delegirajo društva upokojencev in invalidov.

29. člen

Skupščina stanovanjske skupnosti:

1. sprejema statut stanovanjske skupnosti in druge splošne akte skupnosti;
2. sklepa samoupravne sporazume in družbene dogovore v zadevah področja stanovanjskega gospodarstva;
3. voli izvršilni odbor skupščine skupnosti, predsednika skupščine stanovanjske skupnosti in njegovega namestnika ter druge organe stanovanjske skupnosti, ki jih določa statut skupnosti;
4. potrjuje statute samoupravnih enot stanovanjske skupnosti;
5. usklajuje in usmerja delo samoupravnih enot stanovanjske skupnosti;
6. predlaga občinski skupščini osnove za dolgoročni plan družbeno-ekonomskega razvoja v občini za področje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva;
7. pripravlja občinski srednjeročni program stanovanjske graditve in plan letnih etap realizacije tega programa ter spremlja njihovo izvrševanje;
8. sprejema srednjeročni program stanovanjske graditve stanovanjske skupnosti in plan letnih etap realizacije tega programa;
9. sprejema program skupnih raziskav in študij na področju stanovanjskega gospodarstva ter letno poročilo o realizaciji tega programa;
10. daje občinski skupščini mnenja k razvojnim programom organizacij, ki opravljajo dejavnost posebnega družbenega pomena na področju komunalnega gospodarstva, za del programa, ki je pomemben za stanovanjsko gospodarstvo;
11. pripravlja osnove za samoupravni sporazum o izločanju sredstev za stanovanjsko graditev in osnove za družbeni dogovor o združenju dela teh sredstev;
12. predlaga občinski skupščini osnove za politiko družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu ter organizira ter izvaja to družbeno pomoč;
13. določa merila v skladu s predpisi za ugotavljanje vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini;
14. predlaga občinski skupščini osnove za politiko stanarin in daje predloge za določitev ravni stanarin ter določa višino stanarine in njeno delitev na elemente stanarine;
15. daje pobude za usklajeno in usmerjeno delo vseh dejavnikov, ki pripravljajo urbanistično in tehnično dokumentacijo za gradnjo stanovanj, financirajo in urejajo stavbno zemljišče in ki gradijo stanovanja;

16. organizira izvajanje strokovnih nalog in opravil za stanovanjsko skupnost, za samoupravne enote oziroma sklade stanovanjske skupnosti in sklepa o tem pogodbe z organizacijo za vzdrževanje stanovanj oziroma z drugimi specializiranimi organizacijami;
17. ustanavlja temeljne organizacije združenega dela, zavode in podobne organizacije, ki so potrebne za izvajanje nalog stanovanjske skupnosti;
18. daje mnenje občinski skupščini k zazidalnim načrtom za stanovanjsko graditev;
19. določa standard stanovanj ter tehnične normative za stanovanja, ki se gradijo z družbenimi sredstvi;
20. sprejema pravilnik o oddajanju stanovanj iz sklada stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti;
21. sprejema pravilnik o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš v družbeni lastnini;
22. organizira strokovno izobraževanje delavcev zaposlenih v stanovanjskem gospodarstvu.

30. člen

Seja skupščine stanovanjske skupnosti je sklepčna, če je navzoča najmanj polovica delegatov.

Skupščina odloča na seji praviloma v večino glasov navzočih delegatov. Za sprejem statuta stanovanjske skupnosti ter za izvolitev predsednika in namestnika skupščine stanovanjske skupnosti je potrebno, da je za sprejem oziroma izvolitev glasovala najmanj dvotretjinska večina vseh delegatov skupščine.

31. člen

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti šteje 9 članov.

V izvršilnem odboru skupščine stanovanjske skupnosti morajo biti zastopani delegati iz vsakega interesnega področja stanovanjske skupnosti.

32. člen

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti:

1. izvaja politiko in druge odločitve in sklepe skupščine stanovanjske skupnosti;
2. izvaja samoupravne sporazume in družbene dogovore, programe stanovanjske skupnosti ter druge splošne akte, ki jih sprejema skupščina stanovanjske skupnosti;
3. usklajuje delo samoupravnih organov v stanovanjski skupnosti;
4. usmerja delo organizacij združenega dela in strokovne službe stanovanjske skupnosti;
5. pripravlja osnutke splošnih aktov in sklepov in jih predlaga v obravnavo in sprejem skupščini stanovanjske skupnosti;
6. opravlja druge naloge iz pristojnosti stanovanjske skupnosti, če ni z zakonom, s tem samoupravnim sporazumom ali s statutom stanovanjske skupnosti določena pristojnost skupščine ali drugega organa stanovanjske skupnosti.

33. člen

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti predstavlja in njegovo delo vodi predsednik izvršilnega odbora, ki ga izvoli izvršilni odbor izmed svojih članov; izvršilni odbor izvoli tudi namestnika predsednika izvršilnega odbora skupščine.

34. člen

Seja izvršilnega odbora skupščine stanovanjske skupnosti je sklepčna, če je navzoča najmanj polovica njegovih članov.

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti odloča na seji z večino glasov navzočih članov.

35. člen

Za sporazumno odpravo sporov med posameznimi samoupravnimi enotami, ter med posameznimi samoupravnimi enotami in med ustanovitelji, se ustanovi pri stanovanjski skupnosti poravnalni svet.

Poravnalni svet izvoli skupščina stanovanjske skupnosti kot stalen organ. Delo poravnalnega sveta se natančneje določi s pravilnikom, ki ga sprejme skupščina stanovanjske skupnosti v skladu s predpisi o poravnalnih svetih.

Če se sporna zadeva pri poravnalnem svetu ne odpravi najpozneje v 60 dneh od dneva, ko mu je bila zadeva predložena, izda skupščina stanovanjske skupnosti začasen ukrep, če je potrebno, da se zagotovi delo stanovanjske skupnosti.

36. člen

Uresničevanje in varstvo samoupravnih pravic iz tega samoupravnega sporazuma uveljavljajo ustanovitelji po posebnem organu delavske kontrole, ki ga izvoli skupščina stanovanjske skupnosti.

Sestavo, volitve in odpoklic organa samoupravne delavske kontrole ter njegove pravice, dolžnosti in odgovornosti urejajo statut in drugi samoupravni akti stanovanjske skupnosti v skladu z zakonom.

V. Organizacija stanovanjske skupnosti

37. člen

Delovni ljudje in občani uresničujejo v okviru stanovanjske skupnosti svoje specifične interese v samoupravnih enotah stanovanjske skupnosti za področje graditve stanovanj, za gospodarjenje s stanovanjskim skladom in za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu.

Vsako samoupravno enoto predstavlja zbor delegatov, ki ga oblikujejo delavci v združenem delu, občani in drugi ustanovitelji, tako da delegirajo vanj svoje delegate v skladu s tem samoupravnim sporazumom in statutom stanovanjske skupnosti.

Samoupravna enota je pravna oseba in ima svoj statut.

38. člen

Zbor delegatov je najvišji samoupravni organ samoupravne enote iz prejšnjega člena.

Zbor delegatov šteje 45 članov.

39. člen

Zbor delegatov samoupravne enote za graditev stanovanj sestavljajo:

- 30 delegatov organizacij združenega dela, družbenopolitičnih in drugih organizacij, društev, družbenopolitičnih skupnosti in državnih organov, skupnosti pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SRS ter občanov, ki uporabljajo pri opravljanju samostojne dejavnosti dopolnilno delo drugih oseb, ki jih izvolijo delavci teh organizacij na vsakih 300 zaposlenih delavcev;
- 9 delegatov vlagateljev sredstev za kreditiranje stanovanjske gradnje, združenih na podlagi družbenega dogovora (13. člen);
- 3 delegati poslovne enote banke, ki kreditira stanovanjsko graditev;
- 3 delegati občine Domžale.

40. člen

Zbor delegatov samoupravne enote za graditev stanovanj:

1. sprejema statut svoje samoupravne enote;
2. voli delegate samoupravne enote v skupščino stanovanjske skupnosti;
3. pripravlja srednjeročni program stanovanjske graditve stanovanjske skupnosti in plan letnih etap realizacije tega programa;
4. upravlja s sredstvi, ki jih temeljne organizacije združenega dela in družbeno pravne osebe namensko združujejo za stanovanjsko graditev;

5. pripravlja pravilnik o uporabi sredstev, s katerimi upravlja ter osnutek standardov stanovanj iz tehničnih normativov za stanovanja, ki se gradijo z družbenimi sredstvi;
6. naroča zazidalne načrte za območja, namenjena za družbeno stanovanjsko gradnjo ter daje mnenja k zazidalnim načrtom za stanovanjska območja, ki jih predlagajo v sprejem občinski skupščini drugi naročniki;
7. organizira po svoji strokovni službi strokovno nadzorstvo nad gradnjo stanovanj, ki se izvajajo v okviru družbeno usmerjene gradnje stanovanj z udeležbo sredstev stanovanjske skupnosti;
8. organizira v sodelovanju z drugimi stanovanjskimi skupnostmi in drugimi dejavniki informativne centre za stanovanjske interesente;
9. opravlja druge naloge, ki so mu zaupane s statutom ali z drugimi splošnimi akti stanovanjske skupnosti.

41. člen

Zbor delegatov samoupravne enote za gospodarjenje s stanovanjskim skladom šteje 45 članov in ga sestavljajo:

- 15 delegatov vlagateljev stanovanj v družbeni lastnini v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti;
- 1 delegat vlagateljev poslovnih prostorov v stanovanjski hiši v družbeni lastnini v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti;
- 14 delegatov imetnikov stanovanjske pravice;
- 8 delegatov občanov kot etažnih lastnikov stanovanj v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini;
- 2 delegata najemnikov poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, vloženi v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti;
- 5 delegatov krajevnih skupnosti.

42. člen

Zbor delegatov samoupravne enote za gospodarjenje s stanovanjskim skladom:

1. sprejema statut svoje samoupravne enote;
2. voli delegate samoupravne enote v skupščino stanovanjske skupnosti;
3. pripravlja srednjeročni program za vzdrževanje stanovanjskih hiš in stanovanj;
4. upravlja s sredstvi sklada stanovanjskih hiš v družbeni lastnini;
5. sprejema program, finančni načrt, zaključni račun in poročilo o poslovanju sklada stanovanjskih hiš;
6. sprejema pravilnik o vzdrževanju sklada stanovanjskih hiš;
7. pripravlja pravilnik o prodaji stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini;
8. skupno z zbori stanovalcev, krajevnimi skupnostmi in drugimi samoupravnimi interesnimi skupnostmi oblikuje načela za uporabo stanovanj ter za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja in spremljajočih objektov;
9. sprejema ukrepe za razvoj stanovanjske kulture vseh uporabnikov stanovanj;
10. opravlja druge naloge, ki so mu zaupane s statutom ali z drugimi splošnimi akti stanovanjske skupnosti.

43. člen

Zbor delegatov samoupravne enote za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu šteje 45 članov in ga sestavljajo:

- 29 delegatov organizacij združenega dela, družbenopolitičnih skupnosti in državnih organov, skupnosti pokojninskega in invalidskega zavarovanja v SRS ter občanov, ki uporabljajo pri opravljanju samostojne dejavnosti dopolnilno delo drugih oseb;
- 2 delegata Občinske konference zveze mladine Slovenije;
- 1 delegat Občinskega odbora združenja borcev narodnoosvobodilne vojne;
- 1 delegat društva upokojujencev in invalidov;
- 4 delegati Občinskega sindikalnega sveta;
- 8 delegatov krajevnih skupnosti.

44. člen

Zbor delegatov samoupravne enote za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu:

1. sprejema statut samoupravne enote;
2. voli delegate samoupravne enote v skupščino stanovanjske skupnosti;
3. pripravlja srednjeročni program za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu;
4. upravlja s sredstvi solidarnostnega stanovanjskega sklada;
5. sprejema program, finančni načrt, zaključni račun in poročilo o poslovanju solidarnostnega stanovanjskega sklada;
6. pripravlja za občinsko skupščino predloge osnov za delno nadomestitev stanarine;
7. določa način plačevanja delne nadomestitve stanarine;
8. določa pogoje za pridobitev in odplačilo posojil pri graditvi najemnih stanovanj v družbeni lastnini, namenjenih za potrebe družin in občanov z nižjimi dohodki, mladih in starih ljudi;
9. določa pogoje in način uveljavljanja premij na privarčevana sredstva občanov, ki namensko varčujejo pri poslovni banki za stanovanje;
10. sprejema merila za dodeljevanje stanovanj, ki jih je pridobil solidarnostni stanovanjski sklad s svojimi sredstvi;
11. izdaja odločbe o zahtevi za delno nadomestitev stanarine;
12. opravlja druge naloge, ki so mu zaupane s statutom ali z drugimi splošnimi akti stanovanjske skupnosti oziroma z zakonom.

45. člen

K posameznim samoupravnim enotam stanovanjske skupnosti lahko pristopijo in v njih uveljavljajo samoupravne pravice in obveznosti tudi:

- organizacije združenega dela, ki projektirajo in gradijo stanovanja, pripravljajo urbanistično dokumentacijo ali urejajo zemljišča po svojih delegatih, ki jih delegirajo najvišji organi upravljanja teh organizacij, v samoupravno enoto za področje stanovanjske graditve;
- organizacije združenega dela, ki vzdržujejo stanovanja po svojih delegatih, ki jih delegirajo najvišji organi upravljanja teh organizacij v samoupravno enoto za gospodarjenje s stanovanjskim skladom;
- stanovanjske zadruge, po svojih delegatih, ki jih delegirajo zbori družnikov v samoupravno enoto za področje stanovanjske graditve;
- društva lastnikov stanovanj v stavbah v zasebni lastnini in lastnikov družinskih stanovanjskih hiš, po svojih delegatih, ki jih delegira najvišji organ društva v samoupravno enoto za gospodarjenje s stanovanjskim skladom;
- samoupravne interesne skupnosti, ki s svojimi objekti sodelujejo pri snovanju in izgradnji stanovanjskih sosek, po svojih delegatih, ki jih delegirajo njihove skupščine v samoupravno enoto za področje stanovanjske graditve.

46. člen

Pristop k posamezni samoupravni enoti stanovanjske skupnosti se opravi na podlagi samoupravnega sporazuma, ki ga skleneta najvišji organ upravljanja organizacije, ki se vključuje v stanovanjsko skupnost in skupščina stanovanjske skupnosti.

Organizacije iz prejšnjega odstavka se lahko vključijo v stanovanjsko skupnost, če:

- sprejmejo programska izhodišča za politiko stanovanjskega gospodarstva in iz tega samoupravnega sporazuma in če izpolnijo pogoje določene s samoupravnim sporazumom iz prejšnjega odstavka;
- jih pooblasti občinska skupščina za opravljanje strokovnih nalog s področja urbanističnega planiranja ali urejanja zemljišč;
- je njihova pglavitna dejavnost projektiranje ali gradnja stanovanj in če se z dolgoročno pogodbo s stanovanjsko skupnostjo zavežejo, da bodo pretežni del svojih proizvodnih zmogljivosti namenile za ureničevanje srednjeročnega programa stanovanjske graditve v občini;
- se zavežejo, da bodo izdelovale tehnično dokumentacijo in gradile stanovanja v okviru sprejetih standardov stanovanj;

– so podpisniki družbenega dogovora o oblikovanju cen stanovanjske graditve.

47. člen

Statuti posameznih samoupravnih enot določajo izvršilne in druge organe samoupravnih enot ter način njihovega organiziranja.

48. člen

Strokovne naloge in opravila opravlja za stanovanjsko skupnost, za samoupravne enote oziroma za sklade stanovanjskih skupnosti, na podlagi dolgoročne pogodbe, sklenjene s stanovanjsko skupnostjo, organizacija za vzdrževanje hiš v družbeni lastnini oziroma druga specializirana organizacija združenega dela, če stanovanjska skupnost ne ustanovi v ta namen delovno skupnost za opravljanje strokovnih nalog in opravil.

S pogodbo iz prejšnjega odstavka se določijo obseg vzdrževalnih del na stanovanjskem skladu in obseg drugih strokovnih opravil ter potrebna sredstva za njihovo izvrševanje. S pogodbo mora biti zagotovljeno vzdrževanje stanovanj v skladu z zakonom in normativi za vzdrževanje.

49. člen

Stanovanjska skupnost objavlja v svojem glasilu ali na drug primeren način osnutke družbenih dogovorov in samoupravnih sporazumov, programov za graditev stanovanj, za vzdrževanje stanovanjskega sklada in za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu, kakor tudi osnutek finančnega načrta skupnosti in njenih samoupravnih enot. Na enak način obvešča javnost o problematiki na področju stanovanjskega gospodarstva, o ukrepih, ki jih je v zvezi s tem podvzela ter o uspehih svojega delovanja.

Besedilo sprejetih dokumentov iz prejšnjega odstavka objavlja stanovanjska skupnost v uradnem glasilu občine Domžale.

VI. Financiranje stanovanjske skupnosti

50. člen

Stanovanjska skupnost financira svoje naloge:

1. s sredstvi, ki jih temeljne organizacije združenega dela in drugi zavezanci združujejo za kreditiranje stanovanjske graditve na podlagi družbenega dogovora;
2. s sredstvi obveznega prispevka za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu;
3. s sredstvi stanarin za stanovanje in s sredstvi najemnin za poslovne prostore v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini;
4. s posojili organizacij združenega dela in poslovnih bank;
5. z obrestmi od denarnih sredstev stanovanjske skupnosti;
6. s sredstvi občine, ki jih iz svojega proračuna in drugih skladov nameinja za dejavnost stanovanjske skupnosti;
7. s prostimi sredstvi odpravljenega občinskega stanovanjskega sklada;
8. s sredstvi, ki jih pridobi stanovanjska skupnost s prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj in s prodajo poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini;
9. s sredstvi iz drugih virov, ki jih določajo zakon oziroma na njegovi podlagi odlok občinske skupščine, družbeni dogovor ali samoupravni sporazum ali pogodba.

51. člen

Dohodki in izdatki stanovanjske skupnosti se za vsako koledarsko leto določijo s finančnim načrtom, ki ga sprejme skupščina stanovanjske skupnosti.

O rezultatu poslovanja stanovanjske skupnosti v koledarskem letu sprejme skupščina letno poslovno poročilo in zaključni račun.

Finančni načrt in poslovno poročilo z zaključnim računom mora stanovanjska skupnost skupščine predložiti ustanoviteljem, hišnim svetom in krajevnim skupnostim ter družbenopolitičnim organizacijam.

53. člen

Stanovanjska skupnost ima rezervo, ki znaša najmanj% dohodkov predvidenih v vsakoletnem finančnem načrtu skupnosti. Višino rezerve določa skupnost za vsako leto posebej s finančnim načrtom.

54. člen

Poslovni stroški za delovanje stanovanjske skupnosti se krijejo iz namenskih sredstev za graditev stanovanj, ki jih v ta namen združujejo temeljne organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe, iz sredstev solidarnostnega sklada ter iz stanarin in najemnin. Višino sredstev za poslovne stroške določa skupščina stanovanjske skupnosti.

55. člen

Odredbodajalec za sredstva stanovanjske skupnosti je predsednik izvršilnega odbora skupščine stanovanjske skupnosti. Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti določi namestnika odredbodajalca, lahko pa tudi druge pomožne odredbodajalce.

Odredbodajalca za upravljanje s sredstvi za osebne dohodke in materialne izdatke za potrebe strokovnih služb stanovanjske skupnosti določa statut stanovanjske skupnosti.

VII. Prehodne določbe

56. člen

Ko se oblikuje sklad stanovanjskih hiš v družbeni lastnini v okviru stanovanjske skupnosti, prenesejo temeljne in druge organizacije združenega dela in družbenopolitične skupnosti združena sredstva, pravice in obveznosti tega sklada iz organizacij za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini v upravljanje in gospodarjenje stanovanjski skupnosti v skladu z določbami drugega odstavka 24. člena zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Uradni list SRS, št. 8/74).

Dokler samoupravna enota za gospodarjenje s stanovanjskim skladom ne prevzame sklada stanovanjskih hiš v družbeni lastnini po določbah prejšnjega odstavka, gospodarijo s tem skladom sedanje organizacije za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

57. člen

Ko se oblikuje samoupravna enota za stanovanjsko graditev, prevzame ta enota v upravljanje sredstva, ki so jih temeljne organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe, na podlagi družbenega dogovora po 13. členu zakona o programiranju in financiranju graditve stanovanj, namensko združile za stanovanjsko graditev.

58. člen

Solidarnostni stanovanjski sklad postane po ustanovitvi stanovanjske skupnosti v občini samoupravna enota te skupnosti za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu. Sredstva, pravice in obveznosti solidarnostnega stanovanjskega sklada preidejo na to samoupravno enoto; sredstva solidarnostnega stanovanjskega sklada se smejo tudi vnaprej uporabljati samo za namene, ki jih določa zakon o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu (Uradni list SRS, št. 5/72).

Do sprejetja splošnega akta o upravljanju in gospodarjenju s sredstvi solidarnostnega sklada po določbah tega samoupravnega sporazuma, veljajo splošni akti o upravljanju in gospodarjenju s tem skladom, ki jih je sprejela skupščina solidarnostnega stanovanjskega sklada v občini.

Dokler ne bo sprejela stanovanjska skupnost splošni akt o oddajanju stanovanj, veljajo za oddajo stanovanj, ki so bila do uveljavitve tega samoupravnega sporazuma v upravljanju občine, dosednji predpisi občinske skupščine.

Določbe prejšnjega odstavka veljajo tudi za postopke o oddaji stanovanj, ki do uveljavitve tega samoupravnega sporazuma niso pravno močno končane.

VIII. Končne določbe

Ta samoupravni sporazum začne veljati z dnem ko ga podpišejo ustanovitelji stanovanjske skupnosti, uporabljati pa se začne naslednji dan po objavi v uradnem glasilu občine Domžale.

3. SAMOUPRAVNA ENOTA ZA DRUŽBENO POMOČ V STANOVANJSKEM GOSPODARSTVU

3.1. Poslovno poročilo

solidarnostnega stanovanjskega sklada občine Domžale za leto 1973

Na osnovi v letu 1972 začete nastajajoče nove stanovanjske zakonodaje, je bil koncem leta 1972 v naši občini podpisan samoupravni sporazum o najnižji stopnji prispevka od bruto osebnih dohodkov za stanovanjsko gradnjo in družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu. Nato je občinska skupščina na seji obeh zborov, 21.12.1972 sprejela prve potrebne odloke s področja stanovanjskega gospodarstva. Med sprejetimi odloki je tudi odlok o ustanovitvi solidarnostnega stanovanjskega sklada občine Domžale.

Kot je znano smo se v naši občini odločili za 7% minimalno stopnjo prispevka za stanovanjsko gradnjo in družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu. Sredstva od 7% od bruto osebnih dohodkov se delijo tako:

- 30% od 7% od BOD za solidarnostni stanovanjski sklad;
- 25% od 7% od BOD za kreditiranje usmerjene in organizirane stanovanjske gradnje;
- 45% od 7% od BOD za prosto razpolaganje OZD.

Organizacije združenega dela imajo pravico nameniti višjo stopnjo prispevka od bruto osebnih dohodkov za stanovanjsko gradnjo, poleg tega pa lahko ob zaključnem računu v sklad skupne porabe namenijo še dodatna sredstva za stanovanjsko gradnjo.

Sredstva solidarnostnega stanovanjskega sklada se formirajo:

- od 30% od 7% od bruto osebnih dohodkov;
- od cca 10,50% do neto osebnih dohodkov obrtnikov;
- od 30% od 4% od bruto pokojnin in invalidnin;
- od prenesenih neporabljenih sredstev bivšega sklada za gradnjo stanovanj za borce;
- od prenesenih neporabljenih sredstev bivšega sklada za subvencioniranje stanarin;
- od anuitet iz posojil danih iz 3. in 5. alinee;
- od drugih namenskih izločitev v ta sklad.

V letu 1973 je bil podpisan republiški družbeni dogovor, po katerem se iz bank sredstva bivših stanovanjskih skladov prenesejo na solidarnostni stanovanjski sklad. Ker so banke ta sredstva uporabljale za kreditiranje stanovanjske gradnje, je možen le postopni prenos. S tem bomo pričeli v letu 1974.

Iniciativni odbor, ki ga je imenovala občinska skupščina, je ob strokovni pomoči Biroja 71 in SOb Domžale pripravil vse potrebne materiale in konstituiral organe sklada.

Sklad ima vse potrebno za normalno funkcioniranje in sicer:

- sredstva;
- organe;
- strokovno službo.

Organi sklada so:

- skupščina sklada;
- izvršilni odbor skupščine sklada;
- 4 komisije.

Skupščina sklada je imela tri seje v letu 1973, na katerih je obravnavala predvsem:

1. konstituiranje in volitev organov skupščine;
2. stanovanjsko problematiko v občini;
3. sprejem statuta sklada;
4. sprejem finančnega plana sklada;
5. sprejem pravilnika o dodeljevanju stanovanjskih premijskih posojil in stanovanjske pravice na najemnih stanovanjih solidarnostnega stanovanjskega sklada občine Domžale;
6. informacije o poslovanju sklada;
7. rebalans finančnega načrta sklada;
8. nadomestne volitve;
9. volitve delegatov v skupščino skupnosti.

Izvršilni odbor skupščine sklada je imel v preteklem letu 6 sej, na katerih je obravnaval predvsem naslednje zadeve:

1. ustanovitev strokovne službe sklada;
2. informacije o dotoku sredstev na računu sklada;
3. podpis pogodbe z Biro 71 Domžale o izvrševanju strokovnih poslov za potrebe sklada in organov;
4. nakup stanovanj;
5. pravilnik o pogojih za pridobitev stanovanjskih premijskih posojil in stanovanjske pravice na najemnih stanovanjih solidarnostnega stanovanjskega sklada občine Domžale;
6. javna natečaja za podeljevanje stanovanjske pravice na najemnih sta-

- novanjih in za podeljevanje premijskih posojil;
7. informacije o dohodkih in izdatkih na računu sklada;
8. informacije o pripravah na ustanovitev stanovanjske skupnosti;
9. priprave predlogov skupščini sklada;
10. reševanje vlog naslovljenih na izvršilni odbor skupščine sklada;
11. prenosu sredstev bivšega sklada za subvencioniranje stanarin in bivšega sklada za gradnjo stanovanj za borce NOV.

Od komisij se je v letu 1973 sestala glede na potrebe samo komisija za reševanje vlog za subvencioniranje stanarin. Subvencija je podeljena le dvema, ker ni prišlo do povečanja stanarin. Ostale komisije so pričele z delom takoj v začetku tega leta.

Strokovna služba sklada je:

1. aktivno pripravljala vse materiale za ustanovitev sklada in organov;
2. pripravljala vse materiale za organe sklada in vodila zapisnike;
3. vodila ekonomsko—tehnične posle v zvezi z najemanjem posojil, nakupom stanovanj za sklad, zbiranjem in strokovno obdelavo podatkov natečaja;
4. vodila finančno—knjigovodske posle;
5. izvrševala sklepe organov sklada;
6. vodila administrativne posle za potrebe sklada in organov.

Poleg tega, se služba pri svojem delu srečuje z velikimi težavami zaradi pomanjkanja kadrov, zaradi nejasnih in neustreznih rešitev v zakonodaji, zaradi priprav na ustanavljanje ostalih samoupravnih enot s področja stanovanjskega gospodarstva in stanovanjske skupnosti kot takšne. Voditi mora dvojno evidenco in sicer za sklad in ločeno za sredstva borcev.

V nadaljevanju bomo prikazali plan dohodkov in izdatkov sklada za leto 1973 ter realizacijo plana.

PLAN IN REALIZACIJA PLANA DOHODKOV IN IZDATKOV SOLIDARNOSTNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA OBČINE DOMŽALE ZA LETO 1973

Zap. števil.	Predmet	Plan	%	Realizacija	%	Index
1.	DOHODKI	9.100.000	100	11.187.438	100	123
1.1.	Sredstva po sporazumu oziroma odloku	8.700.000	95,6	10.395.402	92,9	119
1.2.	Neporabljena sredstva ZZB NOV	325.000	3,8	503.099	4,5	155
1.3.	Neporabljena sredstva za subvencioniranje stanarin	—	—	97.220	0,9	—
1.4.	Prenos vplačil obrtnikov	—	—	191.723	1,7	—
1.5.	Anuitete od posojil	—	—	—	—	—
1.6.	Drugi dohodki	75.000	0,8	—	—	—
2.	IZDATKI	9.100.000	100	8.736.471	100	96
2.1.	Za nakup najemnih stanovanj	6.000.000	65,9	8.432.320	96,5	141
2.2.	Za subvencioniranje stanarin	500.000	5,5	48.999	0,6	10
2.3.	Za posojila	1.500.000	16,5	—	—	—
2.4.	Za premiranje varčevanja	300.000	3,3	—	—	—
2.5.	Za raziskave po zakonu	50.000	0,6	—	—	—
2.6.	Za službo sklada	300.000	3,3	200.000	2,3	67
2.7.	Za rezervo	450.000	4,9	—	—	—
2.8.	Provizija banke	—	—	10.250	0,1	—
2.9.	Plačilo zapadlih obveznosti za stanovanja borcev	—	—	44.877	0,5	—
2.10.	Stroški SDK	—	—	24	—	—

Stanje 1-2 za prenos	2,450.967
Stanje na ŽR 31.12.1973	2,450.967

Angažirano

- ZZB za prosto razpolaganje	458.216
- Angažirano za posojila	1,800.000
- Za raziskovalno delo po zakonu	111.875
- Neangažirano v letu 1973	80.876

Sredstva solidarnostnega stanovanjskega sklada, s katerimi je samostojno razpolagala ZZB NOV v letu 1973 po občinskem odloku:

1. DOHODKI:	503.093
1.1. Prenos sredstev sklada za financiranje gradnje stanovanj za člane ZZB SOB Domžale	324.729
1.2. Prenos sredstev komisije za reševanje stanovanjskih vprašanj članov ZZB NOV - SRS	166.290
1.3. Prenos sredstev sklada za financiranje gradenj ZZB SOB Domžale	11.728

3.2. Plan dohodkov in izdatkov solidarnostnega stanovanjskega sklada občine Domžale za leto 1974 v primerjavi z realizacijo v letu 1973

Zap. št.	Predmet	Realizirano 1973	%	Plan 1974	%	Index
1.	DOHODEK	11,187.438	100	16,293.467	100	146
1.1.	Dohodek od 30% od 7% do BOD	9,303.459	38,1	10,500.000	64,5	113
1.2.	Obrtniki - vplačila 1973	1,091.943	9,8	1,250.000	7,7	114
1.3.	Obrtniki - prenos 1972	191.723	1,7	-	-	-
1.4.	Prenos sredstev ZZB (SKL+LB)	503.093	4,5	292.500	1,8	58
1.5.	Prenos sredstev za subvencioniranje stanarin	97.220	0,9	-	-	-
1.6.	Prenos bivšega stanovanjskega sklada - delno	-	-	1,800.000	11,0	-
1.7.	Prenos neporabljenih sredstev leta 1973	-	-	2,450.967	15,0	-
2.	IZDATKI	8,736.471	100	16,293.467	100	186
2.1.	Posojilo Biro 71 za nakup stanovanj za sklad	8,432.320	96,5	13,093.493	80,4	155
2.2.	Za premijska posojila	-	-	1,500.000	9,1	-
2.3.	Subvencioniranje stanarin	48.999	0,6	500.000	3,1	1020
2.4.	Za stroške službe sklada	200.000	2,3	320.000	2,0	160
2.5.	Plačilo zapadlih obveznosti za stanovanja borcev	44.877	0,5	750.717	4,6	1673
2.6.	Provizija banke	10.250	0,1	17.000	0,1	166
2.7.	Stroški SDK	25	-	383	-	1132
2.8.	Za republiški sklad za raziskovalno delo 1% od dohodkov v letu 1973	-	-	-	-	-
	Razlika 1 - 2	2,450.967	-	-	-	-

Kot je iz tabele razvidno, planiramo v letu 1974 porast vseh dohodkov v solidarnostni stanovanjski sklad za 46% v primerjavi z vsemi dohodki sklada v letu 1973. Planirani dinamični porast dohodkov temelji predvsem na prenosu neporabljenih sredstev sklada v letu 1973, t.j. cca 2,4 milijona N din in delnem prenosu sredstev bivšega stanovanjskega sklada 1,8 milijona N din, ki se je prej vodil pri banki. Prav tako planirani porast celotnega dohodka sklada bazira tudi na planiranem porastu prispevka v solidarnostni stanovanjski sklad za 13% oz. 14% pri obrtnikih, na osnovi predvidevanj o porastu nominalnih osebnih dohodkov. Dohodke za reševanje stanovanj za borce planiramo v višini 292.500 N din, prenos iz leta 1973 pa je 458.217 N din. Drugih dohodkov nismo planirali.

Pri izdatkih planiramo porabo vseh dohodkov oz. porast v primerjavi iz leta 1973 za 86%. Planiramo porast izdatkov za nakup ali gradnjo najemnih stanovanj za potrebe sklada v višini 63% v primerjavi z letom 1973. Zaradi hitrejšega porasta vseh oz. ostalih izdatkov, se izdatki za nakup najemnih stanovanj v strukturi zmanjšajo od 96,5% v letu 1973 na 83,4% v letu 1974.

1.4. Prenos sredstev sklada za financiranje gradnje stanovanj ZZB SOB Domžale 347

V letu 1974 predvidevamo prenos še 292.500 N din sredstev, ZZB NOV vročenih pri LB - podružnica Domžale.

2. IZDATKI:	44.877
2.1. Plačilo zapadlih obveznosti za nakup stanovanj ZZB	44.573
2.2. Funkcionalni stroški stanovanj ZZB (kurjava)	304
Stanje 1 - 2 za prenos v letu 1974	458.216

Izvršilni odbor skupščine solidarnostnega stanovanjskega sklada je obravnaval poslovno poročilo sklada za leto 1973 in ga v predloženi obliki tudi sprejel na svoji 7. redni seji, dne 18.2.1974 ter ga kot takega daje v javno obravnavo in potrditev skupščini solidarnostnega stanovanjskega sklada.

Glede na število prosilcev za premijska posojila prijavljenih na prvi natečaj, smo v te namene predvideli za leto 1973/74 1,5 milijona N din. Izdatke za strokovne storitve sklada in organom sklada smo planirali za 60% več kot v letu 1973 z ozirom na izkušnje in povečan obseg dela ter potrebo, da se storitve izboljšajo, z najetjem novih sodelavcev.

Po zakonu ima ZZB NOV pravico do samostojne uporabe na sklad prenesenih sredstev te organizacije. Obveznosti sklada do ZZB NOV smo planirali v višini njegovih prenesenih sredstev iz leta 1973, t.j. 458.217 N din in v višini vračila LB - podružnica Domžale, 292.500 N din sredstev, ki jih je ZZB NOV svoječasno vročilo pri banki.

Prav tako predlagamo, da skupščina in izvršilni odbor solidarnostnega stanovanjskega sklada sprejmeta sklepe, da se ves tekoči priliv iz leta 1974 in prenos sredstev iz leta 1973 uporabi za nakup še razpoložljivih stanovanj na trgu.

Obenem predlagamo, da izvršilni odbor in skupščina odločita o tem, ali naj se kupljena stanovanja oz. stanovanja, ki bi jih kupili iz tekoče-

ga priliva, razdelila na osnovi novega javnega natečaja s tem, da se upoštevajo vse zamujene kompletne vloge ob prvem natečaju, nove kompletne vloge, ki bi prispele v roku in nekompletne vloge od prvega natečaja, v kolikor bi jih vlagatelji v tem času dokončevali, ali pa naj se rešijo vsi upravičeni primeri iz prvega natečaja, nato pa razpiše nov javni natečaj, ugotovi število upravičencev in število po vrstah potrebnih stanovanj, na kar naj se gradi za takšno število in strukturo ustrezen stanovanjski objekt.

Iz podatkov prvega javnega natečaja ugotovljamo, da število po vrstah razpoložljivih stanovanj močno odstopa od števila po vrstah potrebnih stanovanj. To dejstvo narekuje, da, v kolikor želimo prosilcem glede na želje in število družinskih članov zagotoviti ustrežno velikost stanovanj in s tem zagotoviti optimalnost, da se organi sklada odločijo o tem ali vse upravičene primere iz prvega natečaja vseliti tudi v neustrezna stanovanja, ali vsakemu dodeliti ustrežno stanovanje, pri tem pa morajo tisti, ki pridobijo pravico počakati na nova stanovanja, v kolikor za njih oz. za vse upravičence ni ustrežno velikih stanovanj.

V skladu se je potrebno odločiti: ali bo sklad še naprej ostal kupec

stanovanj na trgu ali bo začel preko Biroja 71 Domžale graditi potrebno število in strukturo stanovanj, ki ustrezajo potrebam sklada in ki bi jih na tej osnovi zgradili.

Izvršilni odbor skupščine solidarnostnega stanovanjskega sklada je na svoji 7. redni seji, dne 18.2.1974 obravnaval plan sklada za leto 1974 in ga sprejel v predloženi obliki ter sklenil, da se ga da v javno razpravo.

V zvezi z obravnavo plana sklada na seji izvršilnega odbora, je potrebno dodati še naslednje:

član izvršilnega odbora je predlagal, da se postavka za premijska posojila črta iz plana z ozirom na to, da ni razčiščeno ali se premije na namensko privarčevana sredstva vračajo ali ne. Kdo je upravičen do premije pa niso še v občini sprejeti stanovanjski standardi. Zaradi tega, da zakon predvideva takšno obliko družbene pomoči, da so stanovanjski standardi v pripravi ter zaradi tega, da obseg v planu namenjenih sredstev za premijska posojila v višini 1.500.000 N din za leti 1974/73 ni tako visok, še posebej glede na dohodke sklada v letih 1973 in 1974, t.j. cca 25.000.000 N din, je izvršilni odbor odločil, da predmetna postavka ostane v planu, ki bo dan v javno razpravo.

3.3. Izid 1. javnega natečaja za podeljevanje stanovanjske pravice na najemnih stanovanjih solidarnostnega stanovanjskega sklada

občine Domžale

Izvršilni odbor skupščine solidarnostnega stanovanjskega sklada je v Občinskem poročevalcu (Uradni vestnik občine Domžale, št.11, z dne 20.12.1973) objavil I.javni natečaj za podeljevanje stanovanjske pravice na najemnih stanovanjih solidarnostnega stanovanjskega sklada občine Domžale. Natečaj je trajal od 20.12.1973 do 20.1.1974. V času od 20.12.1973 do 6.2.1974 je na natečaj prispelo 94 vlog, od tega 73 kompletnih in pravočasnih, po posameznih kategorijah pa je stanje prispelih vlog v navedenem času naslednje:

	Število vlog			Skupaj
	Stari ljudje borci	mlade družine	socialni primeri	
1. Kompletne vloge v roku	9	9	55	73
2. Kompletne vloge po roku	2	—	13	15
3. Nekompletne vloge v roku	1	4	—	5
4. Nekompletne vloge po roku	—	1	—	1
SKUPAJ	12	14	68	94

Komisija za dodeljevanje stanovanjske pravice na najemnih stanovanjih solidarnostnega stanovanjskega sklada občine Domžale in za dodeljevanje posojil za gradnjo najemnih stanovanj je upoštevala za obravnavo samo kompletne in pravočasno prispele vloge. Komisija ni mogla spreminjati roka trajanja natečaja, ki ga je v razpisu določil izvršilni odbor. Komisija je odločila, da kompletne, vendar prepozno prispele

vloge upošteva pri naslednjem natečaju, ki bo verjetno v maju ali juniju tega leta. Pri drugem natečaju bo komisija upoštevala tudi ostale vloge, ki bodo pravočasne in kompletne oz. tudi vloge iz I.natečaja, ki bodo dokončane. Komisija ni mogla upoštevati kriterija „materialno stanje organizacije združenega dela“ zaradi pomanjkanja podatkov. Z ozirom na specifičen položaj posameznih kategorij prosilcev: stari ljudje — borci, mlade družine in socialno šibki, je komisija vsako kategorijo posebej obravnavala.

V cilju objektivne presoje stanovanjskega položaja prosilcev, je komisija poskrbela za neposredni ogled stanovanjskih razmer prosilcev po prioritetni listi izdelani na osnovi števila točk po dokumentaciji.

Tako je komisija na svoji 2. redni seji, dne 27.2.1974 dokončno odločila o dodeljevanju stanovanj na osnovi naslednjega:

- na osnovi vlog prosilcev;
- na osnovi zahtevanih dokazil;
- na osnovi preverjanja vlog in dokazil;
- na osnovi ogledov delovne skupine določene za preverjanje vlog, dokazil in stanovanjskih razmer na kraju samem;
- na osnovi potrebne in razpoložljive strukture stanovanj;
- na osnovi pravilnika in javnega natečaja.

Zaradi bistvene razlike v strukturi potrebnih in razpoložljivih stanovanj, je komisija v želji, da reši čimveč primerov in da čimprej reši kričeče primere odločila, da dodeli nekaterim prosilcem tudi manjša stanovanja, kot bi jim bila potrebna.

Stanovanjsko pravico na najemnih stanovanjih solidarnostnega stanovanjskega sklada so po sklepu komisije in v soglasju izvršilnega odbora skupščine solidarnostnega stanovanjskega sklada pridobili naslednji prosilci:

Zap. št.	Ime in naslov	Preverjeno št.točk	Število članov gospodinjstva	Potrebno stanovanje	Dodeljeno stanovanje
I. BORCI — STARI LJUDJE					
1.	Mazovec Štefka, Domžale, Lobodova 9	51	1	garsonjera	garsonjera
2.	Lamut Stane, Domžale, Vodopivčeva 1	50	2	1—sobno	1—sobno
3.	Sivec Jožefa, Srednje Jarše 32	50	1	garsonjera	garsonjera
4.	Volaj Franc, Srednje Jarše 31	49	4	3—sobno	2—sobno
5.	Kovič Ivana, Domžale, Železniška 3	48	1	garsonjera	garsonjera
6.	Šmon Marija, Domžale, Obrtniška 1	48	1	garsonjera	garsonjera
7.	Jerman Ivana, Homec, Bolkova 35	45	1	garsonjera	garsonjera
8.	Topolovec Peter, Domžale, Savska 34	44	5	3—sobno	2—sobno
9.	Telban Anton, Domžale, Ljubljanska 96	42	1	garsonjera	garsonjera — čaka

II. MLADE DRUŽINE

1. Popović Višeslav, Domžale, Chvatalova 24	30	2	1—sobno	1—sobno
2. Mihelc Andrej, Domžale, Rojska 1	28	3	2—sobno	1—sobno
3. Dornik Alojz, Zgornje Jarše 23, Domžale	28	3	2—sobno	1—sobno
4. Tomšič Tanja, Domžale, Zupančičeva 7	25	3	2—sobno	2—sobno
5. Lahovec Ida, Domžale, Detelova 1	22	3	2—sobno	1—sobno
6. Marinšek Vida, Radomlje, Radomeljske čete 22	22	3	2—sobno	1—sobno
7. Lepnik Jelka, Domžale, Cesta talcev 2	22	3	2—sobno	1—sobno
8. Djuretić Vjera, Domžale, Simona Jenka 13	21	3	2—sobno	1—sobno

III. SOCIALNI PRIMERI

1. Jovanović Jovanka, Depala vas 17	47	3	2—sobno	2—sobno
2. Grintal Marija, Domžale, Ljubljanska 13	45	4	2—sobno	2—sobno
3. Krumpačnik Jože, Borova 7, Vir	45	3	2—sobno	1—sobno
4. Kokalj Grega, Domžale, Krakovska 29	44	2	1—sobno	1—sobno
5. Iskra Ana, Goričica 4, Ihan	43	6	4—sobno	2—sobno
6. Kožar Štefka, Goričica 2, Ihan	43	2	1—sobno	1—sobno
7. Gerič Karlo, Gorjuša 19	43	5	3—sobno	2—sobno
8. Tratnik Alojzija, Mengeš, Blejčeva 9	43	3	2—sobno	1—sobno
9. Savkovič Vasilij, Domžale, Radio cesta 6	41	4	3—sobno	3—sobno
10. Hiršman Jože, Borova 2, Vir	41	5	3—sobno	2—sobno
11. Vodnik Albin, Domžale, Krakovska 29	41	5	3—sobno	2—sobno
12. Osolin Angela, Domžale, Bistriška 3	40	1	garsonjera	garsonjera — čaka
13. Uršič Alojzija, Domžale, Ljubljanska 99	40	2	garsonjera	garsonjera — čaka
14. Kovačič Marija, Domžale, Študljanska 76	40	1	1—sobno	garsonjera — čaka
15. Koter Marija, Domžale, Murnova 5	39	3	2—sobno	2—sobno
16. Kokalj Antonija, Domžale, Podrečje 36	39	1	garsonjera	garsonjera — čaka
17. Alibabić Fehim, Domžale, Ješetova 8	38	6	4—sobno	3—sobno
18. Kolenko Slavka, Domžale, Krakovska 29	38	7	4—sobno	3—sobno
19. Kopic Antonija,	38	4	3—sobno	2—sobno
20. Mav Marija, Mengeš, Mušičeva 15	38	5	3—sobno	2—sobno
21. Gričar Milena, Ihan 91	38	5	3—sobno	2—sobno
22. Lisjak Elizabeta, Zgornje Jarše 10	37	3	2—sobno	2—sobno
23. Belšak Pavla, Domžale, Ljubljanska 77	36	3	2—sobno	1—sobno
24. Ribič Danica, Količevo, Papirniška 11	35	4	3—sobno	2—sobno
25. Hribar Branka, Krtina 40	35	4	3—sobno	2—sobno
26. Urankar Angelca, Domžale, Simona Jenka 11	35	3	2—sobno	2—sobno
27. Budaji Doka	34	4	2—sobno	2—sobno
28. Matko Ivanka, Domžale, Prešernova 17	34	1	garsonjera	garsonjera — čaka
29. Dimc Anton, Domžale, Ihan 121	33	6	4—sobno	2—sobno
30. Kancilja Vlasta, Mengeš, Trzinska 7	33	3	2—sobno	1—sobno
31. Vukorep Marija, Domžale, Ljubljanska 59	32	2	1—sobno	1—sobno
32. Vatzak Sidonija, Domžale, Ljubljanska 59	32	1	garsonjera	garsonjera — čaka
33. Hreščak Franc, Domžale, Kidričeva 28	32	2	1—sobno	1—sobno
34. Majdič Miro, Domžale, Ljubljanska 49	31	4	3—sobno	2—sobno
35. Nikolič Dragica, Domžale, Ihan 121	30	3	2—sobno	1—sobno
36. Magdič Vera, Domžale, Kidričeva 9	30	2	1—sobno	1—sobno
37. Gorenčič Jožica, Spodnje Jarše 42	27	3	2—sobno	1—sobno
38. Sattler Jožefa, Domžale, Ljubljanska 77	27	2	1—sobno	1—sobno

IV. MLADE DRUŽINE

Kompletne v roku oddane vloge, vendar nerešene:

1. Živulovič Dragomir, Domžale, Ljubljanska 65

V. SOCIALNI PRIMERI

Pravočasne — kompletne, vendar nerešene vloge:

1. Urbas Sonja, Radomlje 87
2. Hribovšek Franc, Ljubljanska 62, Domžale
3. Jančigar Leopold, Domžale, Kidričeva 28
4. Flis Pavla, Ljubljanska 103, Domžale
5. Pangeršič Marija, Stranska 7, Domžale
6. Jereb Pavli, Krtina 52, Domžale
7. Pavli Marjan, Stranska 71, Domžale
8. Svitiča Ljubo, Homec

9. Ahmetović Ibrahim, Turniše 15

10. Hrovat Milka, Ljubljanska 83, Domžale
11. Čokan Marinka, Lukovica 37
12. Šijaku Ivanka, Podrečje
13. Mihalič Olga, Kamniška 12, Domžale
14. Grudnik Zora, Domžale, Murnova 3
15. Durjava Milena, Kolodvorska 8, Domžale
16. Vidic Marija, Kidričeva 3, Domžale
17. Camara Sidiki, Simona Jenka 10, Domžale

VI. SOCIALNI PROBLEMI

Kompletne vloge — prispele po roku

1. Gaberšek Alojz, Krtina 37, Domžale
2. Orehek Marija, Količevo 47
3. Oprešnik Venčeslava, Dolenje 6
4. Drvarič Angela, Depala vas 17
5. Globočnik Cvetka, Zaboršt 48
6. Štos Vika, Ljubljanska 83, Domžale
7. Brišar Katarina, Zajčeva 20, Mengeš
8. Šelja Ljubica, Podrečje 24, Domžale

9. Frece Ivanka, Savska 1, Domžale
10. Brodnik Anica, Preserje 76
11. Kopicar Ivica, Za hribom 5, Trzin
12. Verbančič Albin, Škrjančeva 2, Radomlje
13. Domjanič Katica, Bišče 12

VII. SOCIALNI PRIMERI

Nekompletne vloge – oddane v roku

1. Lamut Jožefa, Rojska 7, Domžale

VIII. BORCI

Kompletne vloge – oddane po roku

1. Pirc Ljudmila, Opekarska 5, Radomlje
2. Bevc Francka, Ljubljanska 113, Domžale

IX. BORCI

Nekompletne vloge – oddane v roku

1. Gostič Ivanka, Cesta talcev 1

X. MLADE DRUŽINE

Nekompletne vloge – oddane v roku

1. Gavranovič Mustafa, Župančičeva 7, Domžale
2. Knez Cvetka, Kettejeva 11, Domžale
3. Pavli Stane, Savska 42, Domžale
4. Zdovc Alenka, Rafolče 16

Skupaj je 94 vlog.

Na osnovi vsega prednjega dajemo naslednji številčni pregled ugodno rešenih vlog za najemno stanovanje pri solidarnostnem stanovanjskem skladu na osnovi I. javnega natečaja od 20.12.1973 do 20.1.1974.

P r e d m e t	Velikost stanovanja					skupaj
	garso- njera	1 sobno	2 sobno	3 sobno	4 sobno	
Stari ljudje						
borci						
no	6	1	–	2	–	9
dodelj.	5	1	2	–	–	8
čaka	1	–	–	–	–	11

3.4. Izid I. javnega natečaja za podelitev stanovanjskih premijskih posojil in sredstev stanovanjskega solidarnostnega sklada

Izvršilni odbor skupščine solidarnostnega stanovanjskega sklada je v skladu s statutom in pravilnikom sklada razpisal I. javni natečaj za podelitev stanovanjskih premijskih posojil in sredstev solidarnostnega stanovanjskega sklada za leto 1973. Razpis je bil objavljen v 11. številki Občinskega poročevalca (Uradni vestnik občine Domžale, št. 11, z dne 20.12.1973) in je trajal do 20.1.1974.

Skupaj je bilo vloženih 19 vlog za premijsko posojilo od tega:

1. kompletnih in v roku 11
2. kompletnih – zamujenih 1
3. vloge prosilcev, ki ne varčujejo 7

Ker solidarnostni stanovanjski sklad lahko podeljuje po zakonu le premije na namensko privarčevana sredstva v banki, sklad ne more rešiti ugodno tistih vlog prosilcev za premijska posojila, ki ne varčujejo namensko pri banki (7 vlog).

Glede na to, da zakonsko ni jasno ali se premije na namensko privarčevana sredstva vračajo ali ne in kdo naj jih dobi, smo od pristojnih republiških organov zahtevali uradno tolmačenje. Izvršilni odbor skupščine solidarnostnega stanovanjskega sklada je zaradi tega sprejel sklep,

Mlade družine	potrebno	–	1	7	–	–	8
	dodelj.	–	7	1	–	–	8
	čaka	–	–	–	–	–	–
Socialni problemi	potrebno	6	7	15	9	1	38
	dodelj.	–	12	18	2	–	32
	čaka	6	–	–	–	–	6
SKUPAJ	potrebnih	12	9	22	11	1	55
	dodeljen.	5	20	21	2	–	48
	čaka	7	–	–	–	–	7

Številčni pregled po vrstah potrebnih stanovanj za nerešene vloge:

P r e d m e t	Velikost stanovanja					Skupaj
	garso- njera	1 sobno	2 sobno	3 sobno	4 sobno	
Stari ljudje borci (zamujene in nekompletne vloge)	2	–	1	–	–	3
Mlade družine:						
–kompletne vloge v roku	–	–	–	1	–	1
–nekompletne v roku	–	1	2	1	–	4
Socialni primeri:						
–kompletne v roku	5	4	6	2	–	17
–kompletne po roku in nekompl. vloge	1	3	6	3	1	14
SKUPAJ	8	8	15	6	1	39

V tem številu niso upoštevane prošnje, ki so prišle po 6.2. in, ki še prihajajo.

Tudi te prošnje bomo upoštevali v II. natečaju v kolikor so kompletne oz. v kolikor bodo dokončane v času trajanja natečaja.

Komisija

da komisija z rešitvijo vlog za premijska posojila počaka do uradnega tolmačenja s strani pristojnega republiškega organa.

Vse ostale vloge za premijska posojila iz solidarnostnega stanovanjskega sklada, ki jih je bilo mogoče rešiti v sklopu natečaja za podelitev stanovanjskih posojil iz združenih sredstev – pri samoupravni enoti za kreditiranje stanovanjske gradnje (Uradni vestnik št. 1, od 23.1.1974), pa je ugodno rešil izvršilni odbor te enote.

3.5. Predlog sprememb in dopolnitev pravilnika o podeljevanju stanovanjskih premijskih posojil in stanovanjske pravice na stanovanjih solidarnostnega stanovanjskega sklada občine Domžale

Na osnovi dosedanje prakse ter na predlog strokovne službe skladov in nekaterih članov izvršilnega odbora, je izvršilni odbor skupščine solidarnostnega stanovanjskega sklada na svoji 7. redni seji, dne 18.2.1974 obravnaval in sprejel naslednji predlog sprememb in dopolnitev omenjenega pravilnika in ga predlagal skupščini solidarnostnega stanovanjskega sklada v potrditev:

– 12. člen: doda se drugi odstavek, ki se glasi:

- Prosilec mora predložiti tudi mnenje:
- zaposleni svoje delovne organizacije,
- ostale krajevne skupnosti, društva upokojencev oz. ZZB NOV.

38. člen: Merila pod 1.1. in 1.3. se spremenijo tako, da se glasijo:
- 1.1. - stanuje v zdravju škodljivem stanovanju - do 8.točk;
 - 1.3. - stanovanje nima osnovnih sanitarij (WC,kopalnica) - do 4 tč.

OBRAZLOŽITEV

12. člen:

Izvršilni odbor meni, da bi bilo potrebno zaradi objektivnejše presoje položaja posameznega prosilca pridobiti tudi večje pristojnosti organizacije oziroma organa.

38. člen:

Zaradi različnih stanovanjskih razmer prosilcev je umestno, da se omejena merila vrednotijo v razpore, ne pa v vseh primerih z enakim najvišjim številom točk.

4. SAMOUPRAVNA ENOTA ZA KREDITIRANJE STANOVANJSKE GRADNJE

4.1. Poslovno poročilo

smoupravne enote za kreditiranje stanovanjske gradnje za leto 1973

Na osnovi republiške zakonodaje in občinskih odlokov in sklepov ter Biro 71 in SOb pripravljene gradiva, je Iniciativni odbor za ustanovitev stanovanjske skupnosti pripravil koncem leta 1973 konstituiranje Skupščine samoupravne enote za kreditiranje stanovanjske gradnje.

Skupščina je imela eno sejo, na kateri je razpravljala in sprejela naslednje dokumente:

1. poslovnik za delo ustanovne skupščine;
2. statut enote;
3. pravilnik o gospodarjenju z združenimi sredstvi za usmerjeno in organizirano stanovanjsko gradnjo;
4. finančni načrt;
5. informacijo o stanovanjski politiki;
6. izvolila je organe skupščine;
7. izvolila je delegacijo v skupščino stanovanjske skupnosti.

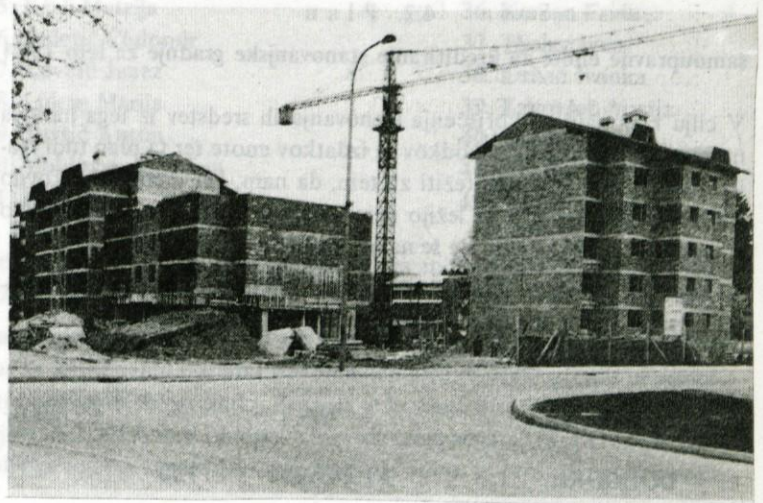
Izvršilni odbor skupščine samoupravne enote za kreditiranje usmerjene in organizirane stanovanjske gradnje je imel v preteklem letu tudi eno sejo, na kateri je razpravljal in sprejel sklepe:

1. o razpisu javnega natečaja za podelitev posojil iz združenih sredstev;
2. o pogodbi za izvajanje strokovnih poslov za potrebe enote in njenih organov.

Zap. št.	P r e d m e t	Planirano
1.	Dohodki enote v letu 1973	5,000.000
2.	Izdatki enote v letu 1973	5,000.000
2.1.	posojila za najem. in etaž. blok. grad.	2,500.000
2.2.	posojila za individualno gradnjo	1,500.000
2.3.	posojila za kom.op.	800.000
3.4.	rezerva	150.000
2.5.	stroški enote	50.000
3.	angažirano - nam.	-
3.1.	posojila za blokovno gradnjo	-
3.2.	posojila za individualno gradnjo	-
3.3.	posojila za kom. op.	-
3.4.	rezerva	-
3.5.	stroški posl. enote	-
4.	Prenos v leto 1974 (1 - 2)	-

Tako bi prenos iz leta 1973 in dohodki iz leta 1974 predstavljali dohodek leta 1974. V kolikor v letu 1974 ne bodo že zapadle v vračilo določene anuitete iz posojil, ki bodo odobrena na začetku leta 1974.

Ker ni bilo strokovne službe določene in ker gre za novost, so dohodki iz leta 1973 ostali neporabljeni, ker se ne bo v bodoče zgodilo. Predla-



143 stanovanjski gigant s trgovino in bifejem, ki ga gradi GIP „Beton“ Zagorje ob Savi ob Kidričevi ulici v Domžalah. V tem objektu je solidarnostni stanovanjski sklad odkupil cca 80 stanovanj za potrebe mladih družin, starih ljudi in socialnih primerov, ki so potrebni družbene pomoči.

Tako je bila tudi ta samoupravna enota bodoče stanovanjske skupnosti konstituirana in ima vse potrebno za normalno funkcioniranje:

- sredstva;
- službo;
- samoupravne organe.

Zaradi časovne stiske je javni natečaj o podelitvi posojil iz združenih sredstev zbranih v letu 1973 objavljen šele v 1.številki Občinskega poročevalca (Uradni vestnik občine Domžale, z dne 23.1.1974).

V nadaljevanju bomo podali prikaz planiranih dohodkov in izdatkov enote za leto 1973.

Kot je znano se sredstva enote formirajo samo iz 25% od 7% minimalne stopnje za stanovanjsko gradnjo in družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu. Pozneje se bodo poleg teh stalnih sredstev pojavili tudi dohodki od anuitet in obresti od posojil odobrenih iz sredstev enote.

Izdatkov enota v letu 1973 ni imela, pač pa bo prišlo do realizacije planiranih izdatkov na osnovi dohodka iz leta 1973 že na začetku leta 1974.

Konkretni prikaz planiranih in realiziranih finančnih pokazateljev enote je:

	%	Realizirano	%
1.	100	5,090.768	100
2.	100	-	-
2.1.	50,0	-	-
2.2.	30,0	-	-
2.3.	16,0	-	-
3.4.	3,0	-	-
2.5.	1,0	-	-
3.	-	5,000.000	100
3.1.	-	2,500.000	50,0
3.2.	-	1,500.000	30,0
3.3.	-	800.000	16,0
3.4.	-	150.000	3,0
3.5.	-	50.000	1,0
4.	-	5,090.768	100

gamo celo, da se takoj po sprejetju plana enote za leto 1974 in po razdelitvi posojil na osnovi javnega natečaja in dohodkov enote iz leta 1973, razpiše nov javni natečaj o podelitvi posojil iz naslova tekočega priliva dohodkov enote v letu 1974.

4.2. Plan

samoupravne enote za kreditiranje stanovanjske gradnje za leto 1974

V cilju racionalnega koriščenja stanovanjskih sredstev iz tega naslova moramo sprejeti plan dohodkov in izdatkov enote ter ta plan tudi realizirati. Pri tem moramo težiti za tem, da nam, ker imamo strokovno službo enote, sredstva ne ležijo neizkoriščena na računu medtem, ko stroški stanovanjske gradnje še naprej rastejo.

V naslednji tabeli bomo prikazali plan dohodkov in izdatkov samoupravne enote za kreditiranje stanovanjske gradnje za leto 1974.

Zap. št.	Predmet	Din	%	Že angaž.
1.	DOHODKI:	11.241.000	100	
1.1.	prenos neporabljenih sredstev iz leta 1973	5.090.768	45,3	
1.2.	tekoči priliv v letu 1974	5.800.000	51,6	
1.3.	anuitete in obresti od posojil	350.232	3,1	
2.	IZDATKI:	11.241.000	100	
2.1.	za blokovno gradnjo	5.700.000	50,7	
2.1.1.	za najemno blokovno gradnjo	3.500.000		
2.1.2.	za etaž. blokovno grad.	2.200.000		
2.2.	za in divid. gradnjo	3.500.000	31,1	1.500.000
2.3.	za komunalno opremo	1.800.000	16,0	800.000
2.4.	za stroške poslovanja enote – službe	170.000	1,5	50.000
2.5.	rezerva in ostalo	71.000	0,7	–

Plan dohodkov temelji na prenosu neporabljenih sredstev enote iz leta 1973, na planiranem tekočem prilivu od 25% prispevka od 7% minimalne stopnje od bruto osebnih dohodkov določene za stanovanjsko gradnjo in družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu. Prav tako smo upoštevali, da se bo del dohodkov alimentiral tudi iz naslova anuitet in obresti od posojil, ki bodo v kratkem podeljena.

Pri izdatkih smo dali prednost posojilom za najemno oz. blokovno gradnjo še posebej, če upoštevamo že planirana posojila za nakup etažnih stanovanj. Pomemben delež izdatkov gre na račun posojil za individualno gradnjo. Stroške poslovanja enot smo planirali v višini 120.000 din za leto 1974. Vendar je o realnosti težko govoriti, ker smo šele na začetku in nam še ni dobro znan obseg in zahtevnost dela. Pričakujemo, da bo v kratkem podpisan samoupravni sporazum, ki bo določal način financiranja storitev za stanovanjsko skupnost in njene dele, na kar bo zadeva urejena.

4.3. Izid I. javnega natečaja

samoupravne enote za kreditiranje stanovanjske gradnje

Izvršilni odbor skupščine samoupravne enote za kreditiranje stanovanjske gradnje je v prvi številki Občinskega poročevalca, (Uradni vestnik št. 1, z dne 23.1.1974) objavil I. javni natečaj za podeljevanje posojil iz združenih sredstev za organizirano in usmerjeno stanovanjsko gradnjo, ki so se zbrala v letu 1973 od 25% od 7% od bruto osebnih dohodkov. Razpis je trajal do 23.2.1974. leta.

Odziv na razpis je bil majhen s strani delovnih organizacij, ki združujejo sredstva. To kaže, da se bodo v bodoče morali delegati v skupščini enote in ustrezne službe v delovnih organizacijah več angažirati pri informiranju. Ravno takšen je bil odziv za nakup etažnih stanovanj, medtem, ko je bil boljši pri prosilcih za individualno gradnjo.

Prošnje je obravnaval izvršilni odbor skupščine samoupravne enote za kreditiranje stanovanjske gradnje na svoji 2. in 3. seji, z dne 18.3. in 25.3.1974. Konkretni rezultati obravnave so naslednji:

- Izvršilni odbor je v skladu z sprejetim planom razpisa za posojila za najemna stanovanja delovnim organizacijam, ki združujejo sredstva in delavcem v teh delovnih organizacijah, ki nameravajo kupiti lastno stanovanje v blokovni gradnji, v višini 2.500.000 N din.

Natečaja se je udeležilo 5 delovnih organizacij – prosilcev. Po obstoječem pravilniku delovne organizacije lahko pridobijo do 200% (2 x več) posojila glede na višino sredstev, ki jih združujejo.

A Višina združenih sredstev teh organizacij in višina dodeljenih posojil je naslednja:

	združenih v letu 1973	dodeljenih posojil
– Biro 71 Domžale	46.358	93.000
– Osnovna šola Brdo – Lukovica	29.668	59.000
– Osnovne šole: Josip Broz Tito Šlandrova brigada Venclja Perka	90.745	181.000
– SOb Domžale	76.675	153.000
– Zdravstveni dom Domžale	242.211	484.000
Skupaj		970.000

B Za posojila za nakup etažnih stanovanj v blokovni gradnji je bilo s strani delavcev, ki delajo v organizacijah, ki združujejo sredstva, vloženih 13 vlog.

Razen izklicno zaprosenega zneska in če so sredstva na razpolago, lahko taki prosilci pridobijo posojila v višini 60% od vrednosti ustreznega stanovanja po kupni pogodbi. Naslednjim posameznikom so bila dodeljena posojila za nakup etažnih stanovanj:

- Zavašnik Janez, Kidričeva 29, Domžale, Toko
- Kovač Angelca, A. Skoka 1, Domžale, Toko
- Piskorič Domagoj, Župančičeva 6, Domžale, Biro 71
- Kovačević Albijana, Gorazdova 9, Ljubljana, Biro 71
- Terek Zora in Istvan, Papirniška 11, Količevo, Universale
- Cencelj Ani, Usnjarska 2, Domžale, Tosama
- Janežič Vera, Kidričeva 9, Domžale, Zavarovalnica Sava Mengeš
- Svenšek Zdenka, Peternelova 6, Domžale, Universale
- Vidovič Angela, Radio cesta, Domžale, Universale
- Suša Vida, Šaranovičeva 18, Vir, Tosama
- Zemljarič Rezka, Parmova 7, Vir, Tosama
- Slapar Maksa, Šaranovičeva 19, Vir, Tosama
- Šelja Ljubica, Podrečje 24, Domžale, Tosama

Od 2.500.000 din razpisanih je bilo podeljenih 970.000 din organizacijam, ki združujejo sredstva in 1.250.000 din delavcem v teh organizacijah oz. je bilo skupno razdeljenih 2.220.000 din. Torej je ostalo nerazdeljenih 280.000 din, ki bodo prenešena v II. javni natečaj, skupaj z ostalimi sredstvi.

- Izvršilni odbor je v istem natečaju razpisal ravno tako posojila za individualno gradnjo iz sredstev in po planu enote za leto 1973 v višini 1.500.000 din.

Prispelo je 55 vlog.

Pregled prispelih vlog za upravičenost je naslednji:

1. odstopili	2
2. nepopolnih vlog	1
3. nima gradbenega dovoljenja	3
4. ima že več kot 150.000 din posojil	2
5. ne dela v organizacijah, ki združujejo sredstva pri LB, podružnica Domžale	3
6. neupravičenih	2
7. upravičenih za ugodno rešitev	42

Izvršilni odbor zaradi razlogov od 1 do 6 ni mogel ugodno rešiti prošnj naslednjim prosilcem:

- | | |
|-------------------|-------------------|
| 1. Doberšek Zvone | 6. Hrovat Marlena |
| 2. Celinšek Jože | 7. Tomažin Alojz |
| 3. Cerar Valentin | 8. Knavs Anton |
| 4. Jerico Nada | 9. Zajc Vera |
| 5. Novak Marjan | 10. Adizes Vera |

11. Klopčič Martin

Izvršilni odbor je ugodno rešil vloge naslednjim prošilcem:

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 1. Pivk Marija | 22. Novak Jože |
| 2. Limoni Viljem | 23. Dežela Pepca |
| 3. Kos Ivan | 24. Dermal Andrej |
| 4. Vasle Janez | 25. Letnar Lotka |
| 5. Bizjak Eřnest | 26. Hren Ida |
| 6. Vavpotič Andrej | 27. Kofol Marjan |
| 7. Pezdir Anton | 28. Cerar Anka |
| 8. Mlakar Cvetka | 29. Burnik Ivanka |
| 9. Pogačar Andrej | 30. Marinkovič Smiljana |
| 10. Vajdič Ibolka | 31. Kaplja Herman |
| 11. Brojan Matjaž | 32. Verbole Tomaž |
| 12. Zalokar Jože | 33. Hribar Janez |
| 13. Jerman Janka | 34. Pavli Valentin |
| 14. Cigale Cilka | 35. Rebula Ida |

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| 15. Kralj Matrija | 36. Kerzan Frida |
| 16. Deletič Čedomir | 37. Tkalec Ivan |
| 17. Kavčič Janez | 38. Lukač Ivanka |
| 18. Lukan Marija | 39. Zakovšek Marija |
| 19. Turšič Anton | 40. Avbelj Milan |
| 20. Moldovan Karolina | 41. Opara Pavla |
| 21. Rotar Joži | 42. Pavovec Ivanka |

Od 1.500.000 din razpisanih posojil za individualno gradnjo je bilo razdeljenih 1.480.000 din.

Nadalje je v istem natečaju bilo razpisano posojilo v znesku 800.000 din za komunalno opremo stavbnih zemljišč za organizirano in usmerjeno stanovanjsko gradnjo. Prispela je le vloga Biro 71 Domžale za posojilo za komunalno opremo v okviru realizacije 1. faze I. etape zazidalnega načrta centra Domžal. Izvršilni odbor je prošnjo ugodno rešil.

5. SAMOUPRAVNA ENOTA ZA UPRAVLJANJE IN GOSPODARJENJE Z OBSTOJEČIM STANOVANJSKIM IN POSLOVNIM FONDOM

Oblikovanje te enote na novih osnovah je v pripravi. Enota je od leta 1966 poslovala kot stanovanjsko podjetje, sedaj pa posluje kot samostojna služba BIRO-ja 71 Domžale.

V nadaljevanju bomo prikazali vse važnejše pokazatelje o obsegu in vrednosti obstoječega stanovanjskega sklada po vlagateljih, starostni strukturi itd. Prav tako bomo prikazali dohodke in izdatke te enote. Pri tem ne bomo komentirali tistih tabel in številčnih pokazateljev, ki so sami posebej dovolj jasni in zgovorni.

5.1. Stanovanjski in poslovni sklad

5.1.1. Število vlagateljev v letih 1972 in 1973

Predmet	Stanovanja		Poslovni prostori		Skupaj	
	1972	1973	1972	1973	1972	1973
Število vlagateljev	31	32	1	1	32	33

Iz prednjega je razvidno, da se je število vlagateljev povečalo za enega v letu 1973.

5.1.2. Število stanovanjskih zgradb, stanovanj in poslovnih prostorov

Predmet	zgradbe			stanovanja			posl. prostori		
	1972	1973	Ix	1972	1973	Ix	1972	1973	Ix
št. enot	108	112	104	611	630	103	54	53	98

5.1.3. Površina stanovanjskega in poslovnega sklada v letih 1972 in 1973 in primerjava

Predmet	Stanovanja			Poslovni prostori			Skupaj							
	1972	1973	Index	1972	1973	Index	1972	1973	Index					
Površina	27.143	27.990	103	5.363	5.431	101	32.506	33.421	103					
skupaj	1972	611	27.143	100	54	5.363	100	1973	630	27.990	100	53	5.431	100
	Index	103	103	98	101									

Tabela nam kaže, da je večina poslovnega in stanovanjskega sklada v starostni skupini do 20 let, druga najmočnejša skupina pa je v starosti od 60 do 80 let.

Iz vseh navedenih tabel je razvidno, da so obseg in vrednost stanovanjskega in poslovnega sklada relativno počasi povečujeje.

5.1.5. Starostna sestava stanovanjskega sklada in poslovnih prostorov v letih 1972 in 1973 – za število enot in površino

Starostna grupa	stanovanja			poslovni prostori			ostane		
	št. enot	m2	%	št. enot	m2	%	št. enot	m2	%
0-20	1972	349	16.755	61,7	11	2.577	48,1		
	1973	367	17.563	62,8	11	2.577	47,4		
	Index	105	105	100	100				
20-40	1972	41	2.024	7,5	9	578	10,8		
	1973	41	2.024	7,2	8	646	11,9		
	Index	100	100		89	112			
40-60	1972	38	1.730	6,4	4	259	4,8		
	1973	38	1.730	6,2	4	259	4,8		
	Index	100	100		100	100			
60-80	1972	92	3.307	12,2	21	1.787	23,8		
	1973	92	3.307	11,8	21	1.278	23,5		
	Index	100	100		100	100			
80-100	1972	16	680	2,5	7	331	6,2		
	1973	16	680	2,4	7	331	6,1		
	Index	100	100		100	100			
nad 100	1972	75	2.646	9,7	2	340	6,3		
	1973	76	2.685	9,6	2	340	6,3		
	Index	101	101		100	100			

5.1.4. Nabavna vrednost stanovanjskega sklada in poslovnih prostorov v letih 1972 in 1973 in primerjava

Predmet	v N din		
	1972	1973	Index
Stanovanja	25.822.341	28.849.356	112
Poslovni prostori	6.629.076	6.666.068	101
Skupaj	32.451.417	35.515.424	109

5.1.7. Število stanovanjskih enot, površina, vrednost in struktura po vlagateljih

Zap. št.	Vlagatelj	št. stan.	%	m ²	%	vrednost	%
1.	SOB Domžale	291	46,3	13.194	47,1	13.589.295	47,1
2.	Helios Domžale	75	11,9	3.520	12,6	4.050.615	14,1
3.	Tosama Domžale	35	5,6	1.722	6,2	1.994.453	6,9
4.	Papirnica Količevo	50	7,9	1.878	6,7	1.567.663	5,4
5.	Zdravstveni dom Domžale	117	2,8	811	2,9	807.151	2,8
6.	Žito Ljubljana	21	3,3	1.139	4,1	797.758	2,8
7.	Termit Domžale	7	1,1	382	1,4	394.476	1,4
8.	Lek Mengeš	8	1,3	464	1,7	484.023	1,7
9.	Biotehnična fakulteta Rodica	9	1,4	401	1,4	401.535	1,4
10.	KPC Jable	29	4,6	873	3,1	359.817	1,2
11.	Oljarna SM Domžale	5	0,8	249	0,9	272.005	0,9
12.	SDK Domžale	6	0,9	256	0,9	421.614	1,5
13.	Napredek Domžale	2	0,3	118	0,4	135.904	0,5
14.	Melidija Mengeš	7	1,1	289	1,0	205.017	0,7
15.	Osnovna šola Moravče	4	0,6	200	0,7	223.285	0,8
16.	Osnov.šola V.Perka Domžale	1	0,2	64	0,2	63.385	0,2
17.	Oš. Šlandrove brigade Domžale	2	0,3	91	0,3	136.829	0,5
18.	SIC Domžale	2	0,3	70	0,2	68.121	0,2
19.	Osnovna šola Dob	2	0,3	113	0,4	264.479	0,9
20.	ZGI Domžale	1	0,2	64	0,2	63.224	0,2
21.	PPT Ljubljana	2	0,3	66	0,2	96.784	0,3
22.	Komunalno podjetje Domžale	6	0,9	170	0,6	86.713	0,3
23.	Universale Domžale	7	1,1	260	0,9	281.549	1,0
24.	Semesadike Mengeš	8	1,3	294	1,1	192.457	0,7
25.	Rašica Moravče	2	0,3	87	0,3	96.536	0,3
26.	Mlinostroj Domžale	6	0,9	184	0,7	99.939	0,3
27.	Osnovna šola Radomlje	7	1,1	378	1,4	194.167	0,6
28.	Komunala Mengeš	6	0,9	173	0,6	45.498	0,2
29.	Zavod za statistiko Ljubljana	1	0,2	23	0,1	56.000	0,2
30.	RTV Ljubljana	3	0,5	167	0,6	437.767	1,5
31.	Iskra Commerce	7	1,1	236	0,8	783.367	2,7
32.	Sekcija za notranje zadeve Ljubljana	1	0,2	54	0,2	177.931	0,6
SKUPAJ		630	100	27.990	100	28.849.356	100

Iz tabele je razvidno, da skoraj polovico stanovanjskega fonda, ki ga upravlja in z njim gospodari naše podjetje, je last oz. ima nad njim razpolagalno pravico skupščina občine Domžale.

5.1.8. Stanovanjska površina po vlagateljih, struktura in primerjava za leti 1972 in 1973

Zap. št.	Vlagatelj	Stanovanja v m ²			
		1972	%	1973	% Index
1.	SOB Domžale	11.661	43,0	13.194	47,1 113
2.	Helios	3.520	13,0	3.520	12,6 100
3.	Tosama	1.722	6,3	1.722	6,2 100
4.	Papirnica	1.840	6,0	1.878	6,7 102
5.	Zdravstveni dom	811	3,1	811	2,9 100
6.	Žito	1.139	4,2	1.139	4,1 100
7.	Termit	382	1,4	382	1,4 100
8.	Lek	464	1,7	464	1,7 100
9.	Bioteh. fakulteta	401	1,5	401	1,4 100
10.	KPC Jable	873	3,2	873	3,1 100
11.	Oljarna	248	0,9	249	0,9 100
12.	SDK	256	0,9	256	0,9 100
13.	Napredek	184	0,7	118	0,4 64
14.	Melodija	289	1,1	289	1,0 100
15.	OŠ Moravče	200	0,7	200	0,7 100
16.	OŠ Venclja Perka	64	0,2	64	0,2 100
17.	OŠ Šlandrov. brigade	91	0,3	91	0,3 100
18.	SIC Domžale	91	0,3	70	0,2 76
19.	OŠ Dob	52	0,2	113	0,4 220
20.	ZGI Domžale	64	0,2	64	0,2 100
21.	PPT Ljubljana	66	0,2	66	0,2 100

22.	Kom.podj.Domžale	170	0,6	170	0,6 100
23.	Universale	260	1,0	260	0,9 100
24.	Semesadike	294	1,1	294	1,1 100
25.	Rašica	87	0,3	87	0,3 100
26.	Mlinostroj	184	0,7	184	0,7 100
27.	OŠ Radomlje	378	1,4	378	1,4 100
28.	Komun.podj.Mengeš	173	0,6	173	0,6 100
29.	Biro 71	989	3,6	—	— —
30.	Zavod za statistiko	23	0,1	23	0,1 100
31.	RTV Ljubljana	167	0,6	167	0,6 100
32.	Iskra Commerce	—	—	236	0,8 —
33.	Sek. za notr.zad.Lj.	—	—	54	0,2 —

S k u p a j 27.143 100 27.990 100 103

5.1.9. Vrednost stanovanjskega sklada po vlagateljih, struktura in primerjava za leti 1972 in 1973

Zap. št.	Vlagatelj	vrednost v din				
		1972	%	1973	%	Ix
1.	SOB Domžale	10.476.378	40,5	13.589.295	47,1	130
2.	Helios	4.050.615	15,7	4.050.615	14,1	100
3.	Tosama	1.994.453	7,7	1.994.453	6,9	100
4.	Papiranica	1.429.663	5,5	1.567.663	5,4	110
5.	Zdravst.dom	806.315	3,2	807.151	2,8	100
6.	Žito	797.758	3,1	797.758	2,8	100
7.	Termit	394.306	1,5	394.476	1,4	100

8. Lek	484.023	1,9	484.023	1,4	100
9. Bioteh.fakult.	393.757	1,5	401.535	1,4	102
10. KPC Jable	347.700	1,3	359.817	1,2	103
11. Oljarna	272.005	1,1	272.005	0,9	100
12. SDK	421.614	1,6	421.614	1,5	100
13. Napredek	206.237	0,8	135.904	0,5	66
14. Melodija	205.017	0,8	205.017	0,7	100
15. OŠ Moravče	222.772	0,9	223.285	0,8	100
16. OŠ Venc.Perka	63.385	0,2	63.385	0,2	100
17. OŠ Šlandr.brig.	136.829	0,5	136.829	0,5	100
18. SIC	89.633	0,4	68.121	0,2	76
19. OŠ Dob	51.479	0,2	264.479	0,9	514
20. ZGI Domžale	63.224	0,2	63.224	0,2	100
21. PTT Ljubljana	96.784	0,4	96.784	0,3	100
22. Kom.podj.Dž.	86.713	0,3	86.713	0,3	100
23. Universale	281.549	1,1	281.549	1,0	100
24. Semesadike	192.457	0,7	192.457	0,7	100
25. Rašica	96.461	0,4	96.536	0,3	100
26. Mlinostroj	99.939	0,4	99.939	0,3	100
27. OŠ Radomlje	194.167	0,8	194.167	0,6	100
28. Kom. Mengeš	45.498	0,2	45.498	0,2	100
29. Biro 71 Domža.	1.327.842	5,1	—	—	—
30. Zav. za stat.	56.000	0,2	56.000	0,2	100
31. RTV Ljubljana	437.767	1,7	437.767	1,5	100
32. Iskra Commerce	—	—	783.367	2,7	—
33. Sek. za not.zad. Lj.	—	—	177.931	0,6	—

Skupaj 25.822.341 100 28.849.356 100 112

V tabeli smo prikazali vrsto podatkov, ki prikazujejo stanovanjski fond vlagateljev tako po številu enot, površini in vrednosti ter po strukturi in dinamiki rasti.



Stanovanjski gigant v Kidričevi ulici Domžale prikazan z drugega kota.

5.1.10. Število, površina in vrednost ter struktura poslovnih prostorov za leto 1973 glede na namembnost

Namembnost	št.posl. prost.	%	m ²	%	vrednost	%
1. preham.trgov.	9	17,0	769	14,1	591.875	8,9
2. ostala trgovina	8	15,1	848	15,6	499.960	7,5
3. gostin.in turizem	4	7,5	630	11,6	461.133	6,9
4. družbena ob.	2	3,8	144	2,7	90.388	1,4
5. zasebna obrt	11	20,7	479	8,8	263.273	3,9
6. PTT	3	5,7	91	1,7	82.601	1,2
7. org.društ.in zavodi	8	15,1	525	9,7	370.438	5,6
8. ostalo	8	15,1	1.945	35,8	4.306.400	64,6
Skupaj	53	100	5.431	100	6.666.068	100

5.1.11. Površina poslovnih prostorov za leti 1972 in 1973, struktura in primerjava glede na namembnost

Namembnost	1972		1973		Index
	m ²	%	m ²	%	
1. Prehrambena trgov.	812	15,2	869	14,1	95
2. Ostala trgovina	848	15,8	848	15,6	100
3. Gostin. in turizem	630	11,7	630	11,6	100
4. Družbena obrt	144	3,7	144	2,7	100
5. Zasebna obrt	403	7,5	479	8,8	119
6. PTT	68	1,3	91	1,7	133
7. Organiz. društva in zavodi	457	8,5	525	9,7	115
8. Ostalo	2.000	37,3	1.945	35,8	97
Skupaj	5.363	100	5.431	100	101

Prednji dve tabeli prikazujeta število, površino, vrednot in strukturo ter dinamiko porasta površine poslovnih prostorov po namembnosti. Ugotoviti moramo, da v naši občini ne gradimo poslovnih prostorov in da so potrebe na drugi strani zelo velike.

5.2. Dohodki od stanovanjskega in poslovnega sklada in delitev za leto 1972 in 1973 ter struktura delitve in primerjava

5.2.1. Dohodki od stanarin v letih 1972 in 1973, delitev, struktura in primerjava

Predmet	Stanarina				Ix
	1972	%	1973	%	
1. Redna amortizacija	245.638	31,8	285.472	36,4	116
2. Investicij. vzdrževanje	219.926	28,5	288.358	35,0	131
3. Tekoče vzdrževanje	77.167	10,0	132.582	15,0	160
4. Režija podjetja	140.444	18,2	152.418	18,5	109
5. Razširjena reprodukc.	88.496	11,5	-25.949	-3,1	—
Skupaj	771.671	100	823.880	100	107

5.2.2. Dohodki od najemnin v letu 1972 in 1973, delitev in primerjava

Predmet	Najemnine				Ix
	1972	%	1973	%	
1. Redna amortizacija	24.459	8,0	25.645	9,5	105
2. Investicij. vzdrževanje	87.197	28,5	94.035	35,0	108
3. Tekoče vzdrževanje	35.589	10,0	40.301	15,0	132
4. Režija podjetja	55.672	18,2	49.704	18,5	89
5. Razširjena reprodukc.	107.992	35,3	58.986	22,0	55
Skupaj	305.892	100	268.670	100	88

5.2.3. Dohodki od stanarin in najemnin v letu 1972 in 1973, delitev strukture in primerjava

Predmet	Stanarine in najemnine				Ix
	1972	%	1973	%	
1. Amortizacija	270.097	25,1	311.112	28,5	115
2. Investic. vzdrževanje	307.105	28,5	382.393	35,0	125
3. Tekoče vzdrževanje	107.756	10,0	136.883	15,0	152
4. Režija podjetja	196.116	18,2	202.122	18,5	103
5. Razširjena reprodukc.	196.487	18,2	33.036	3,0	17
Skupaj	1.077.563	100	1.092.550	100	101

Zaradi zamrznjenih stanarin in najemnin ter padca dohodka od najemnin za 12% v letu 1973 nasproti letu 1972, so se dohodki od stanarin in najemnin v celoti povečali le za 1% na račun povečanja sklada stanovanj, ki so v upravljanju podjetja. Situacija v zvezi s tem je več kot nevzdržna, saj so zahteve po vzdrževanju čedalje večje, cene storitev in materialov za vzdrževanje rapidno rastejo, dohodki pa stagnirajo. Situacija je tem težja, ker je podjetje po obstoječi zakonodaji edino pristojno za najemanje posojil pri solidarnostnem stanovanjskem skladu, katera težko odplačuje tudi z amortizacijo z 100-letno amortizacijsko dobo. Akutne potrebe po vzdrževanju obstoječega stanovanjskega in poslovnega sklada so narekivale v letu 1973 dvig odstotka za tekoče in investicijsko vzdrževanje od 28,5% na 35% za investicijsko in od 10% na 15% za tekoče vzdrževanje. Kljub temu so sredstva v absolutnem znesku tako majhna, da ne moremo pokrivati niti najnujnejših potreb po popravilih na objektih in stanovanjih. Dohodki podjetja iz tega naslova prav tako stagnirajo, čeprav sklad stanovanj in poslovnih prostorov raste še hitreje pa raste potreba po vzdrževanju in potreba po večji angažiranosti na tem področju. Podjetje se ravno zaradi dohodkov, ki so nizki, ne more privoščiti lastnega servisa, za zasebne obrtnike pa so dela na vzdrževanju še spričo potrebe po varčevanju s

5.3. Investicijsko vzdrževanje

5.3.1. Vrednost večjih popravil po območjih

O b m o č j e	krovska klepar.	adapt. fasade	vodovod. instal.	elektro instal.	pleskar. dela	oprema	razna dela	skupaj	%
1. Domžale	6.249	66.460	17.475	1.759	19.873	17.376	11.181	140.373	51,0
2. Mengeš	21.924	22.710	1.798	258	21.282	—	5.139	73.111	26,6
3. Radomlje – Vir	—	4.321	952	3.776	—	—	—	9.049	3,3
4. Moravče	—	4.330	6.603	26.883	4.781	—	4.761	47.357	17,3
5. Ostalo	—	2.985	—	—	—	1.108	—	4.093	1,5
SKUPAJ	28.173	100.815	26.828	32.676	45.937	18.483	21.801	273.983	100

5.3.2 Vrednost popravil po starostnih grupah

0–20 let	20.441	13.532	13.428	11.017	38.477	18.483	14.148	129.524	47,3
21–40 let	4.899	11.661	6.844	5.035	—	—	2.221	30.660	11,2
41–60 let	2.833	8.225	3.279	258	7.460	—	2.070	24.124	8,8
61–80 let	—	39.939	3.053	16.376	—	—	—	59.359	21,7
81–100 let	—	—	—	—	—	—	—	—	—
nad 100 let	—	27.449	224	—	—	—	2.642	30.315	11,0
SKUPAJ	28.137	100.805	26.828	32.676	45.937	18.483	21.081	273.983	100

Iz navedenih tabel je razviden obseg in struktura vloženih sredstev po območjih in starostnih grupah objektov. Glede na območja je največ sredstev za investicijsko vzdrževanje bilo vloženih na območju Domžal in Mengeša, kjer je tudi največ stanovanj v upravljanju našega podjetja.

Iz tabele o investicijskem vzdrževanju po starostnih grupah je razvidno, da je bilo izvršenih največ popravil na objektih v starostni grupi od 0–20 let in to zaradi tega, ker so ti objekti v fazi, ko se pojavlja največ okvar na odtočnih ceveh in vodovodnih instalacijah. V zvezi s tem so bila izvršena tudi zidarska dela pri adaptaciji sanitarij. Nadalje je bila izvršena večja adaptacija prostorov za knjižnico Domžale, kjer so bili obnovljeni tlaki in dimniki. Redno se vrši pleskanje oken in vrat na fasadah in sicer tako, da se to delo opravlja na vsakih 6 let. Nadalje se je postopoma pristopilo k zamenjavi opreme, kateri je po odloku potekla življenjska doba. Pričelo se je zamenjevati platnene zavese, katerih življenjska doba je 10 let. Zamenjali smo tudi nekaj boilerjev, peči in štedilnikov in sicer na zahtevo strank – predčasna zamenjava. Pri tem moramo opozoriti na to, da se zahteve po predčasni zamenjavi kuhinjskih elementov predvsem zaradi zastarelosti, nefunkcionalnosti in mode. Podjetje ima stalne težave pri zagotovitvi obrtniških storitev, predvsem za kleparska, krovska in zidarska dela, ker so ta dela v glavnem neinteresantna za obrtnike.

strani podjetja, neatraktivna.

5.2.4. Nabavna vrednost stanovanjskega sklada, dohodki od stanarin, površina stanovanjskega sklada in primerjava na m² za leto 1972 in 1973

P r e d m e t	1972	1973	Index
Nabavna vred. stan.	25.822.341	28.849.356	112
Stanarine	771.671	823.880	107
Procent stanar. v nabav. vrednosti	2,98	2,85	96
Stanovanj. sklad v m ²	27.143	27.990	103
Nabavna vrednost na m ²	951	1.031	108
Letna stanarina na m ²	28,43	29,43	104

Tabela nazorno pokaže, da odstotek stanarin v nabavni vrednosti pada, kar je rezultat večje nabavne vrednosti novih stanovanj in približno enake vrednosti točkovanja oz. točkvalne vrednosti po sistemu točkovanja iz leta 1966.

Pripomniti moramo, da je vzdrževanje stanovanj in poslovnih prostorov ogroženo zaradi majhnega obsega sredstev, zaradi zamrznjenih stanarin tako, da težko rešujemo najnujnejše probleme, da ne govorimo o potrebah po planski sanaciji in investicijskem vzdrževanju objektov.



Stanovanjska soseska ob ulici Ljube Šercerja v Domžalah, ki jo gradi GP „Obnova“ Ljubljana s tremi 12 nadstropnimi stolpnici. Predvidenih je 210 stanovanj.

Gradbeno podjetje „Obnova“ je v naši občini gradilo več objektov.