

VSEBINA

Za Samoupravno interesno stanovanjsko skupnost občine Velenje objavljamo v 8. številki Delegatskega Našega časa

- **PREDLOG SAMOUPRAVNEGA SPORAZUMA o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Velenje.**

Javna razprava o tem predlogu samoupravnega sporazuma traja do 3. decembra 1978, pripombe, dopolnitve oziroma spremembe pa sprejema izvršilni odbor Samoupravne interesne stanovanjske skupnosti občine Velenje.



Na podlagi 7. člena zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Ur. list SRS, št. 8/78) ter 119. člena zakona o volitvah in delegiranju v skupščine (Ur. list SRS, št. 24/77), mora Samoupravna stanovanjska skupnost občine Velenje ustrezno preoblikovati svoj samoupravni sporazum o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti.

Skupščina Samoupravne interesne stanovanjske skupnosti občine Velenje je osnutek samoupravnega sporazuma sprejela in ga predlaga za javno razpravo.

Javna razprava med delovnimi ljudmi in občani traja 30 dni, t. j. do 3. decembra 1978.

Vse pripombe, dopolnitve ali spremembe bo sprejemal izvršilni odbor Samoupravne interesne stanovanjske skupnosti Velenje, ki tudi vodi postopek usklajevanja.

Samoupravna interesna
stanovanjska skupnost
občine Velenje

PREDLOG

Na podlagi 392. člena zakona o združenem delu, 7. člena zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Ur. list SRS, št.

8/78) ter 119. člena zakona o volitvah in delegiranju v skupščine (Ur. list SRS, št. 24/77) sprejemamo delovni ljudje in občani

SAMOUPRAVNI SPORAZUM

O USTANOVITVI

SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE

SKUPNOSTI OBČINE VELENJE

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Delavci v temeljnih organizacijah in drugih organizacijah združenega dela, prek temeljnih organizacij združenega dela in drugih družbeno pravnih oseb;

delavci, ki opravljajo dopolnilno delo pri delovnih ljudeh, ki samostojno opravljajo dejavnost z osebnim delom z delovnimi sredstvi v lasti občanov prek občinskega sveta sindikata storitvenih dejavnosti;

imetniki stanovanjske pravice in etažni lastniki stanovanj v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini prek zbora stanovalcev v krajevni skupnosti;

temeljne organizacije združenega dela in druge družbeno pravne osebe, ki imajo pravico uporabe na stanovanjih v družbeni lastnini in pravico uporabe na poslovnih prostorih v stanovanjskih hišah in družbeni lastnini;

občani, ki namensko varčujejo v poslovnih bankah za stanovanja; delavci v organizacijah združenega dela za pripravo urbanistične in projektne dokumentacije za urejanje stavbnega zemljišča za proizvodnjo, gradnjo in montažo stanovanjskih hiš, za vzdrževanje in obnavljanje stanovanj in stanovanjskih hiš in delavci drugih organizacij, ki sodelujejo pri stanovanjski graditvi ustanovimo samoupravno stanovanjsko skupnost občine Velenje (v nadaljevanju besedila: stanovanjsko skupnost) in v njej po načelih vzajemnosti in solidarnosti zagotavljamo družbeno pomoč; načrtujemo razvoj stanovanjskega gospodarstva, odločamo o uresničevanju programa tega razvoja, skupno s stanovalci upravljamo s skladom stanovanjskih hiš ter zagotavljamo smotno vzdrževanje in obnavljanje in izgradnjo stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah ter uresničujemo druge skupne interese pri gospodarjenju s stanovanji, graditvi stanovanj, v družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu.

2. člen

Ustanovitelji opravljamo v stanovanjski skupnosti zlasti te naloge:

- skrbimo za utrjevanje samoupravljanja in za uveljavljanje organiziranega družbenega vpliva v stanovanjskem gospodarstvu,
- organiziramo in povezujemo delovne ljudi in občane ter družbene dejavnike z namenom, da se poveča obseg stanovanjske graditve in da se postopoma odpravi stanovanjski primanjkljaj,
- upravljamo v skladu z zakonom in samoupravnimi splošnimi akti s sredstvi in stanovanji v družbeni lastnini ter s poslovnimi prostori v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini,
- organiziramo in izvajamo družbeno pomoč in razvijamo solidarnost in vzajemnost v stanovanjskem gospodarstvu z namenom, da se hitreje odpravljajo socialne razlike in omogoči vsem delovnim ljudem in občanom, da rešijo svoje stanovanjsko vprašanje,
- skrbimo za uveljavljanje organizirane družbeno usmerjene stanovanjske gradnje ter za uveljavljanje racionalizacije pri graditvi stanovanj z ustreznim družbenim vplivom na strukturo, kakovost in ceno stanovanj,
- sodelujemo pri pripravi osnov za načrt družbeno ekonomskega razvoja občine Velenje za področje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva,
- pripravljamo osnutek programa stanovanjske graditve v občini,
- skrbimo za to, da se stanovanje uveljavi kot ekonomska dobrina dolgoročne porabe s posebnimi socialnimi značilnostmi in da se stanovanjsko gospodarstvo usmerja kot dejavnik posebnega družbenega pomena,
- pripravljamo osnove za politiko stanarin in za standarde stanovanj ter tehnične normative za vzdrževanje stanovanj,
- skupno z zbori stanovalcev stanovanjskih hiš in krajevnih skupnosti oblikujemo načela za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja ter razvijamo stanovanjsko kulturo vseh uporabnikov stanovanj.

V. FINANCIRANJE STANOVANJSKE SKUPNOSTI**46. člen**

Stanovanjska skupnost financira svoje naloge iz:

- 1) združenih sredstev na osnovi samoupravnega sporazuma o združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev, kjer so opredeljena:
 - sredstva za kreditiranje stanovanjske graditve,
 - sredstva za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
 - združena sredstva za prenavo starih stanovanj in drugi nameni združevanja;
- 2) stanarin in najemnin za namene gospodarjenja in upravljanja z obstoječimi stanovanjskimi hišami, stanovanji in poslovnimi prostori v stanovanjskih hišah;
- 3) prispevkov lastnikov etažnih stanovanj;
- 4) dopolnilnih sredstev kot so:
 - prosta sredstva opravljenih občinskih stanovanjskih skladov,
 - prosta sredstva iz prispevka za gradnjo stanovanj za udeležence NOB,
 - bančna posojila,
 - vsa ostala sredstva, ki jih določi predpis družbenopolitične skupnosti, družbeni dogovor ali samoupravni sporazum.

47. člen

Stanovanjska skupnost z vsakoletnim finančnim načrtom opredeli višino prihodkov in odhodkov za vso svojo dejavnost. Pri tem upošteva vse zakonske in druge predpise, planske dokumente in zastavljene družbene cilje.

48. člen

Med letom stanovanjska skupnost spremlja tromesečno ugotovitev prihodkov in odhodkov in sicer ob periodičnih obračunih, konec leta pa ugotovi bilanco prihodkov in odhodkov z rezultatom poslovanja in poslovnim poročilom.

49. člen

Stroški delovanja stanovanjske skupnosti se krijejo iz prihodkov stanovanjske skupnosti. Višino sredstev določi skupščina stanovanjske skupnosti.

50. člen

Prihodki stanovanjske skupnosti so:

- sredstva za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- sredstva stanarin in najemnin,
- sredstva prispevkov lastnikov etažnih stanovanj,
- dohodek iz združenih sredstev za kreditiranje stanovanjske gradnje,
- sredstva za prenavo starih stanovanj,
- prosta sredstva odpravljenega občinskega stanovanjskega sklada,
- prosta sredstva iz prispevka za gradnjo stanovanj za udeležence NOB.

51. člen

Odredbodajalec za sredstva stanovanjske skupnosti je predsednik izvršilnega odbora skupščine stanovanjske skupnosti in tajnik SISS.

VI. USTANOVITELJSTVO ZVEZE STANOVANJSKIH SKUPNOSTI SLOVENIJE**52. člen**

Stanovanjska skupnost občine Velenje skupaj z drugimi skupnostmi v SR Sloveniji ustanavlja Zvezo stanovanjskih skupnosti Slovenije za obravnavanje vprašanj in opravljanje zadev skupnega pomena, ki so pomembne za vse delovne ljudi in občane v SR Sloveniji.

Stanovanjska skupnost je podpisnik samoupravnega sporazuma o ustanovitvi Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije z dne 25. 7. 1974.

VII. SOUSTANOVITELJSTVO OBČINSKE SKUPNOSTI SOCIALNEGA VARSTVA**53. člen**

Stanovanjska skupnost se povezuje skupaj s skupnostjo socialnega skrbstva, otroškega varstva, pokojninskega in invalidskega zavarovanja ter zaposlovanja v občinsko skupnost socialnega varstva in opravljanja nalog, ki terjajo širšo solidarnost delovnih ljudi in občanov, združenih v interesnih skupnostih, ki sestavljajo skupnost socialnega varstva občine Velenje.

Naloge občinske skupnosti socialnega varstva so opredeljene v samoupravnem sporazumu o ustanovitvi občinske skupnosti socialnega varstva.

VIII. ODBOR ZA SAMOUPRAVNO DELAVSKO KONTROLO**54. člen**

Ustanovitelji stanovanjske skupnosti uveljavljajo uresničevanje in varstvo samoupravnih pravic, ki izhajajo iz samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti prek odbora za samoupravno delavsko kontrolo.

Odbor za samoupravno delavsko kontrolo ima naslednje pristojnosti:

- nadzira izvajanje samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti, statuta stanovanjske skupnosti in drugih samoupravnih splošnih aktov stanovanjske skupnosti ter sprejetih samoupravnih sporazumov, družbenih dogovorov in drugih dogovorov,
- nadzira izvajanje sklepov skupščine in drugih organov stanovanjske skupnosti ter ugotavlja skladnost sklepov ter aktov stanovanjske skupnosti s samoupravnimi pravicami, dolžnostmi in interesi ustanoviteljev stanovanjske skupnosti,
- nadzira družbeno in gospodarsko smotrnost uporabe sredstev samoupravno združenih v stanovanjski skupnosti ter razpolaganje z njimi,
- nadzira javnost dela stanovanjske skupnosti,
- nadzira izvajanje finančnega načrta in programa dela stanovanjske skupnosti,
- nadzira uresničevanje drugih samoupravnih pravic, dolžnosti in interesov ustanoviteljic stanovanjske skupnosti.

55. člen

Odbor za samoupravno delavsko kontrolo oblikujejo konference delegacij za samoupravno stanovanjsko skupnost izmed delovnih ljudi in občanov, ki niso delegati stanovanjske skupnosti.

56. člen

Odbor za samoupravno delavsko kontrolo šteje 7 članov, ki jih delegirajo:

- 2 člana – stanovalci iz KS
- 4 člane – delavci v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela in delovnih skupnosti
- 1 član – delavci v temeljni in drugih organizacijah združenega dela in delovnih skupnosti, ki delegirajo delegate v zbor izvajalcev.

Mandatna doba zbora samoupravne delavske kontrole traja 4 leta.

IX. NALOGE NA PODROČJU LJUDSKE OBRAMBE IN DRUŽBENE SAMOZAŠČITE**57. člen**

Naloge s področja ljudske obrambe in družbene samozaščite izvaja odbor za ljudsko obrambo in družbeno samozaščito pri stanovanjski skupnosti občine Velenje.

36. člen

Odbor za gospodarjenje s skladom stanovanjskih hiš ima zlasti naslednje pristojnosti:

- pripravlja predlog programov za investicijsko vzdrževanje stanovanjskih hiš in stanovanj ter poslovnih prostorov,
- pripravlja osnutke samoupravnih splošnih aktov in drugih aktov stanovanjske skupnosti s področja gospodarjenja,
- pripravlja smernice ter stališča za upravljanje s sredstvi sklada stanovanjskih hiš v družbeni lastnini,
- sodeluje pri pripravi programa, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju stanovanjske skupnosti v delu, ki obravnava poslovanje sklada stanovanjskih hiš,
- skrbi za usklajenost dela hišnih svetov in zborov stanovalcev pri krajevnih skupnostih z delom stanovanjske skupnosti na področju gospodarjenja,
- pripravlja smernice za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja,
- opravlja druge naloge, ki mu jih poveri skupščina ali izvršilni odbor stanovanjske skupnosti.

37. člen

Odbor za graditev stanovanj ima zlasti naslednje pristojnosti:

- pripravlja predlog srednjeročnega programa stanovanjske graditve v občini in plan letnih etap realizacije tega programa,
- pripravlja stališča, smernice in predloge za gospodarjenje s sredstvi, ki jih temeljne organizacije združenega dela in druge organizacije namensko združujejo za stanovanjsko graditev,
- pripravlja osnutke samoupravnih splošnih aktov in drugih aktov stanovanjske skupnosti s področja graditve,
- sodeluje pri pripravi programa, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju stanovanjske skupnosti v delu, ki obravnava stanovanjsko graditev,
- skrbi za sodelovanje s komunalno skupnostjo,
- skrbi za organiziranje in izvajanje strokovnega nadzora nad gradnjo stanovanj, ki se izvaja v okviru družbeno usmerjene stanovanjske gradnje,
- po potrebi organizira informativni center za pričakovalce stanovanj,
- pripravlja predlog razdelitve sredstev na podlagi natečajev, razpisanih iz samoupravno združenih sredstev za stanovanjsko graditev,
- opravlja druge naloge, ki mu jih poveri skupščina ali izvršilni odbor stanovanjske skupnosti.

38. člen

Odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu ima zlasti naslednje pristojnosti:

- pripravlja osnutke samoupravnih splošnih aktov in drugih aktov stanovanjske skupnosti s področja družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu,
- pripravlja smernice ter stališča za upravljanje s sredstvi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- sodeluje pri pripravi programa finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju stanovanjske skupnosti v delu, ki obravnava družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- pripravlja predlog prednostne liste za dodeljevanje stanovanj, pridobljenih s sredstvi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- pripravlja predlog prednostne liste za dodeljevanje stanovanj, med katerimi ima razpolagalno pravico stanovanjska skupnost,
- pripravlja predlog razdelitve kadrovskih stanovanj,
- obravnava ter pripravlja predloge za delno nadomestitev stanarine posameznim upravičencem,
- določa način plačevanja delne nadomestitve stanarine,
- opravlja druge naloge, ki mu jih poveri skupščina ali izvršilni odbor stanovanjske skupnosti.

39. člen

V okviru odbora za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu samostojno deluje 7-članska komisija za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV. Komisija opravlja zlasti naslednje naloge:

- razpravlja o predlogih občinskega odbora ZZB NOV za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencem NOV,

- pripravlja predloge za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencem NOV prek dodelitve družbenega najemnega stanovanja ali odobritve posojila za nakup stanovanj, gradnjo stanovanjske hiše ali za adaptacijo.

40. člen

Odbori stanovanjske skupnosti štejejo:

- odbor za gospodarjenje 9 članov,
- odbor za graditev stanovanj 9 članov,
- odbor za družbeno pomoč 9 članov

Poravnalni svet

41. člen

Za posredovanje pri sporazumnem reševanju sporov med stanovanjsko skupnostjo in med ustanovitelji se ustanovi pri stanovanjski skupnosti poravnalni svet.

Delo poravnalnega sveta opredeljuje poslovnik o delu poravnalnega sveta, ki ga sprejme skupščina stanovanjske skupnosti na podlagi določil zakona o samoupravnih sodiščih (Ur. list SRS, št. 10/77).

42. člen

Poravnalni svet šteje 5 članov.

Mandatna doba

43. člen

Mandatna doba samoupravnih organov in drugih teles samoupravne stanovanjske skupnosti občine Velenje traja 4 leta.

Volitve v skupščino stanovanjske skupnosti razpisuje skupščina 3 mesece pred potekom mandatne dobe.

IV. IZVAJANJE NALOG STANOVANJSKE SKUPNOSTI

44. člen

Strokovna opravila in naloge opravlja stanovanjska skupnost prek delovne skupnosti stanovanjske skupnosti ter prek specializirane organizacije za vzdrževanje stanovanj.

45. člen

Delovna skupnost – strokovna služba stanovanjske skupnosti opravlja za organe upravljanja ter druge organe samoupravne stanovanjske skupnosti administrativno-strokovna in pomožna opravila, na področju izvajanja programa stanovanjske izgradnje pa opravila gradbenega nadzora v skladu z ustavo, zakoni, samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti, statutom stanovanjske skupnosti ter drugimi samoupravnimi splošnimi akti stanovanjske skupnosti in po navodilih in smernicah organov upravljanja stanovanjske skupnosti ter tajnika stanovanjske skupnosti.

Zadeve v zvezi z gospodarjenjem in vzdrževanjem stanovanjskega in poslovnega sklada opravlja „DOM“, delovna organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš Velenje.

Ta delovna organizacija opravlja za samoupravno stanovanjsko skupnost tudi vsa administrativno-strokovna in pomožna opravila v zvezi s finančnim in knjigovodskim poslovanjem.

Medsebojna razmerja stanovanjske skupnosti in njene delovne skupnosti – strokovne službe in delovne organizacije „DOM“ se uredijo s samoupravnim sporazumom o medsebojnih pravicah in obveznostih.

3. člen

Stanovanjska skupnost je pravna oseba in ima svoj statut.

Statut sprejema skupščina stanovanjske skupnosti; na statut mora dati soglasje Skupščina občine Velenje.

4. člen

Zadeve programiranja in financiranja graditve stanovanj in stanovanjskih hiš ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, gospodarjenje s skladom stanovanjskih hiš ter družbena pomoč v stanovanjskem gospodarstvu so zadeve posebne družbenega pomena, ki jih ustanovitelji uresničujemo v stanovanjski skupnosti samostojno, kolikor ni z odlokom občinske skupščine določeno, da se posamezne odločitve v zadevah, ki so posebnega družbenega pomena, sprejemajo v soglasju z občinsko skupščino.

5. člen

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

V dolgoročnem programu za graditev stanovanj mora stanovanjska skupnost vključiti in upoštevati 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 vključujejo stanovanjska skupnost, krajevne skupnosti, organizacije združenega dela, ki projektirajo, gradijo in vzdržujejo stanovanja, pripravljajo urbanistično dokumentacijo ali urejajo zemljišča, stanovanjske zadruge in druge zainteresirane organizacije in skupnosti, če izpolnijo pogoje, določene s tem samoupravnim sporazumom, da se tako doseže usklajena stanovanjska graditev in zagotovi urbanistično skladen razvoj naselij.

II. TEMELJNA RAZMERJA MED USTANOVITELJI

6. člen

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

Ustanovitelji upravljamo z družbenimi sredstvi tako, da z njimi racionalno gospodarimo in skrbimo, da se ne zmanjšuje sklad stanovanjskih hiš in stanovanj ter poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini in da se s smotno stanovanjsko graditvijo ta sklad stalno povečuje.

7. člen

Ustanovitelji združujemo svoja denarna sredstva, namenjena za stanovanjsko izgradnjo, v tej skupnosti.

Tako združena sredstva se sporazumno razporejajo:

1. – 7,053 % za reševanje stanovanjskih potreb delavcev, ki združujejo delo pri udeležencih sporazuma,
 - 0,820 % za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
 - 0,782 % za kreditiranje graditve in nakup stanovanj,
 - 0,345 % za gradnjo dijaških in študentskih domov,
 - 0,700 % za kreditiranje primarno komunalnih naprav v stanovanjskih naseljih.
2. S preostalimi združenimi sredstvi pa upravljamo in gospodarimo na način in pod pogoji, določenimi s tem sporazumom, ustanovitelji v zneskih, ki ustrezajo vrednostim deležev v združenih sredstvih.

8. člen

Stanovanjska skupnost in ustanovitelji skleneta posebno pogodbo za upravljanje in gospodarjenje s sredstvi, določena v 2. točki drugega odstavka 7. člena tega sporazuma, v kateri se določajo:

– višina sredstev, ki ne more biti manjša, kot znašajo deleži

ustanovitelja v združenih sredstvih, zmanjšani za zneske iz 1. točke drugega odstavka 7. člena,

– obveznosti uporabnika ter sredstev,

– način nadzora uporabe prenesenih sredstev.

9. člen

Ustanovitelji upravljamo z vsemi združenimi sredstvi tako, da z njimi racionalno gospodarimo, skrbimo in zagotavljamo smotno vzdrževanje in obnavljanje obstoječih stanovanjskih hiš, stanovanj in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah, zagotavljamo gradnjo novih stanovanj in poslovnih prostorov v skladu s skupnimi družbenimi interesi ter organiziramo in zagotavljamo družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu.

10. člen

Sredstva za stanovanjsko graditev, ki se združujejo pri stanovanjski skupnosti, so povratna sredstva, združena za določen čas in za namene kreditiranja stanovanjske graditve. Podrobnejše pogoje in način združevanja vsebuje samoupravni sporazum o združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev in splošni akti stanovanjske skupnosti.

11. člen

Sredstva za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu in za rekonstrukcijo ter prenovu stanovanj združena v stanovanjski skupnosti so nepovratna sredstva za namene družbene pomoči v skladu z zakonom in za potrebe prenove stanovanj v skladu s sprejetim programom prenove. Podrobnejše pogoje in način združevanja vsebuje samoupravni sporazum o združevanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev in splošni akti stanovanjske skupnosti.

12. člen

Način uporabe in upravljanja s sredstvi, ki se odvajajo v solidarnostni sklad, se določi s posebnim splošnim aktom, ki ga sprejme skupščina stanovanjske skupnosti.

13. člen

V stanovanjsko skupnost združene stanovanjske hiše, stanovanja in poslovne prostore v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini poverijo imetniki pravice uporabe v gospodarjenje in upravljanje stanovanjski skupnosti in stanovalcem v skladu z zakoni, predpisi in splošnimi akti stanovanjske skupnosti.

14. člen

Z združitvijo stanovanjske hiše ali stanovanja v družbeni lastnini v stanovanjsko skupnost ostane ustanoviteljem pravica oddajanja stanovanj.

Stanovanjska skupnost daje pobudo za sklepanje samoupravnega sporazuma o merilih za oddajanje družbenih najemnih stanovanj s ciljem zagotoviti enakopravnejši položaj pričakovalcev stanovanj.

15. 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.

16. člen

Stanovanjska skupnost odloča 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;
 6. stroškov obratovanja hiše.
- Stanarina je dohodek stanovanjske skupnosti.

17. člen

S sredstvi iz amortizacije se krijejo stroški reprodukcije stanovanjskega sklada. Amortizacija se lahko uporablja samo za enostavno in razširjeno reprodukcijo tistega dela stanovanjskega sklada, ki kot delež pripada ustanovitelju.

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.

18. 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.

Ustanovitelj oddaja stanovanja, pridobljena v smislu prejšnjega odstavka, skladno z določili svojega splošnega akta o oddajanju stanovanj v uporabo.

19. člen

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

20. člen

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

1. amortizacije poslovnega prostora;
2. stroškov za investicijsko vzdrževanje poslovnega prostora in stanovanjske hiše;
3. stroškov za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, v kateri je poslovni prostor;
4. stroškov upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, v kateri je poslovni prostor;
5. stroškov obratovanja hiše in poslovnega prostora.

Najemnina je dohodek stanovanjske skupnosti. Del najemnine, ki predstavlja amortizacijo, pripada vlagatelju poslovnega prostora v sklad stanovanjskih hiš. Deli najemnine pod točko 2 – 5 tega člena pa se uporabljajo namensko za poslovni prostor določenega vlagatelja.

21. 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 ter ostalih obveznosti, nastalih z izgradnjo poslovnega prostora.

22. člen

Ustanovitelji imajo pravico do uporabe poslovnih prostorov, zgrajenih iz amortizacije in iz drugih skupnih dohodkov stanovanjske skupnosti, glede na sorazmerno vrednost poslovnih prostorov, ki so jih vložili v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti, če so jim ti prostori potrebni za opravljanje njihove dejavnosti.

23. člen

O vložitvi stanovanjske hiše, stanovanja ali poslovnega prostora v stanovanjski hiši v družbeni lastnini v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti sklene stanovanjska skupnost z vsakim vlagateljem posebno pogodbo, s katero se natančneje opredelijo medsebojne pravice in obveznosti, ki mora temeljiti na določilih 20. člena tega sporazuma.

III. SAMOUPRAVNI ORGANI IN DRUGA SAMOUPRAVNA TELESA STANOVANJSKE SKUPNOSTI

Skupščina stanovanjske skupnosti

24. člen

Stanovanjsko skupnost upravlja skupščina.

Skupščino stanovanjske skupnosti sestavljata:

- zbor uporabnikov, ki šteje 67 delegatskih mest,
- zbor izvajalcev, ki šteje 11 delegatskih mest.

Podrobnejša določila o načinu dela skupščine stanovanjske skupnosti ureja statut SISS in na njegovi podlagi sprejet poslovnik o delu skupščine stanovanjske skupnosti.

25. člen

V skupščino stanovanjske skupnosti delegirajo ustanovitelji skupnosti svoje delegate takole:

v zbor uporabnikov

1. 12 delegatov – stanovalci iz KS
2. 54 delegatov – delavci v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela in delovnih skupnostih
3. 1 delegat – delovni ljudje, ki z osebnim delom opravljajo samostojno poklicno dejavnost in pri njih zaposleni delavci preko svojega združenja.

Organizacije združenega dela in delovne skupnosti sestavljajo konferenco delegacij za samoupravno stanovanjsko skupnost.

Delegati v delegaciji KS za skupščino Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Velenje se pri svojem delu opirajo na stališča, predloge in pobudo zbora stanovalcev v KS, ki mu tudi poročajo o svojem delu.

Zbor stanovalcev v KS obravnava delo delegacije in delo delegatov v organih samoupravne stanovanjske skupnosti in jim daje smernice za njihovo delo. Zbor stanovalcev v KS lahko v soglasju s krajevno konferenco SZDL predlaga razrešitev posameznega ali vseh članov delegacije in volitve novega člana ali celotne delegacije.

v zbor izvajalcev

Zbor izvajalcev ima 11 delegatov. Vsaka temeljna organizacija združenega dela, ki pristopi k samoupravnemu sporazumu o ustanovitvi Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Velenje in izvaja delo na stanovanjskem področju na območju občine Velenje, delegira neposredno ali preko konferenc delegacij.

Zbora skupščine

26. člen

Zadeve iz pristojnosti skupščin opravljata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev skladno z določbami zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti, tega sporazuma in statuta stanovanjske skupnosti.

Zbora sta v mejah svojih pristojnosti, pri svojem delu samostojna, pri skupnem delu pa enakopravna.

27. člen

Zbor uporabnikov in zbor izvajalcev na seji skupščine:

- sprejemata statut stanovanjske skupnosti ter poslovnik o delu skupščine stanovanjske skupnosti;
- sprejemata poročilo o delu stanovanjske skupnosti in njen načrt dela, finančni načrt ter zaključni račun stanovanjske skupnosti;
- razpisujeta natečaj o oddaji idejnih in glavnih projektov za stanovanjsko izgradnjo;
- volita in razrešujeta predsednika in podpredsednika skupščine, predsednika, podpredsednika in člane izvršilnega odbora, predsednika in člane odbora ter imenujeta in razrešujeta predsednike in člane drugih delovnih teles skupščine ter delegate, razen v skupnosti socialnega varstva;
- imenujeta in razrešujeta tajnika stanovanjske skupnosti;
- urejata medsebojne pravice, obveznosti ter odgovornosti med stanovanjsko skupnostjo ter delovno skupnostjo;
- dajeta avtentično razlago statuta stanovanjske skupnosti in poslovnika o delu skupščine stanovanjske skupnosti.

Kadar zbora odločata na seji skupščine, veljavno sklepata z večino glasov vseh delegatov obeh zborov na seji, na kateri je navzoča večina delegatov vsakega zbora, razen v zadevah opredeljenih v 30. členu tega SS.

Zbor uporabnikov in zbor izvajalcev enakopravno sprejemata:

- samoupravne sporazume in družbene dogovore ter sklepe in smernice, ki zadevajo izvajanje družbenega plana občine na področju graditve stanovanj, oblikovanje cen v stanovanjski graditvi v občini, racionalizacijo v stanovanjskem gospodarstvu, pospeševanje zadržne gradnje ter raziskovalno delo v stanovanjskem gospodarstvu.

Zbor uporabnikov in zbor izvajalcev na skupnem zasedanju dajeta avtentično razlago samoupravnih splošnih aktov, ki sta jih sprejela.

Če zbora zasedata skupaj, glasujejo delegati vsakega zbora posebej.

Sklep o vprašanih in zadevah, ki jih enakopravno sprejemata zbor uporabnikov in zbor izvajalcev velja, če je sprejet v obeh zborih v enakem besedilu. V primeru, da pri sklepanju v zboru ne pride do rešitve oz. sklepa v enakem besedilu, se izvede usklajevalni postopek po določbah „Poslovnika o delu skupščine stanovanjske skupnosti“.

28. člen

Zbor uporabnikov sklepa samostojno o naslednjih zadevah:

- o določanju osnov za oblikovanje stanarin in najemnin v družbenih stanovanjskih hišah ter prispevkov lastnikov posameznih delov zgradb (etažnih lastnikov);
- o predlogih za standarde stanovanj ter normative za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjskih hišah v družbeni lastni;
- o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu;
- o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastni;
- o sprejemu vseh samoupravnih splošnih aktov s področja družbene pomoči in gospodarjenja s stanovanjskim skladom;
- o smernicah in stališčih za delo delegatov na sejah v skupščini ZSSS;
- o smernicah za delovanje stanovanjske skupnosti v delu občinske skupnosti socialnega varstva;
- o dajanju soglasja k samoupravnim splošnim aktom skupnosti socialnega varstva;
- o avtentični razlagi samoupravnih splošnih aktov, ki jih je sprejel.

29. člen

Vsak zbor skupščine posebej:

- verificira pooblastila delegatov na seji zbora;
- izmed delegatov v zboru izvoli ter razrešuje predsednika in podpredsednika zbora.

30. člen

Zbor skupščine veljavno sklepa, če je na seji navzočih večina delegatov zbora; odločitev je sprejeta, če zanjo glasuje večina navzočih delegatov. Kadar je na dnevnem redu skupščine sprejem statuta, poročilo o delu stanovanjske skupnosti in načrt dela, finančni načrt ter zaključni račun stanovanjske skupnosti, kakor tudi volitve in imenovanja, skupščine veljavno sklepa, če je na seji navzočih več kot 2/3 delegatov vsega zbora. Odločitev je sprejeta, če zanjo glasuje večina navzočih delegatov. Skupščina lahko odloči, da se lahko zahteva 2/3 večina tudi pri sprejemanju odločitev o tistih zadevah, za katere ni s tem samoupravnim sporazumom drugače določeno.

31. člen

V primeru, da o zadevi, ki je v pristojnosti obeh zborov skupščine tudi po usklajevalnem postopku, ki ga podrobneje opredeljuje poslovnik o delu skupščine, ni prišlo do sporazumne odločitve o vprašanju, ki je bistvenega pomena za izvajanje nalog stanovanjske skupnosti lahko občinska skupščina na predlog svojega izvršnega sveta s svojo odločitvijo začasno uredi to vprašanje.

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti

32. člen

Izvršilni odbor je kolektivni izvršilni organ skupščine in opravlja zlasti naslednje naloge:

- skrbi za izvajanje stališč, smernic in sklepov skupščine stanovanjske skupnosti,
- pripravlja predloge programa dela, finančnega načrta, zaključnega računa in poročila o poslovanju in jih predlaga v obravnavo in sprejem skupščini stanovanjske skupnosti,
- pripravlja predloge samoupravnih sporazumov in drugih samoupravnih splošnih aktov ter aktov, ki jih obravnavajo in sprejemajo zbori skupščine,
- v mejah svoje pristojnosti izvaja družbene dogovore in samoupravne sporazume, katerih udeleženec oziroma podpisnik je stanovanjska skupnost,
- usklajuje delo odborov stanovanjske skupnosti za posamezna interesna področja,
- pripravlja stališča in smernice za obravnavanje in sklepanje o zadevah, ki so v pristojnosti skupščine in drugih organov stanovanjske skupnosti Velenje,
- spremlja ter usmerja delo delovne skupnosti stanovanjske skupnosti,
- skrbi za urejanje pogodbenih razmerij s pooblaščenimi organizacijami združenega dela in drugimi organizacijami, ki izvajajo določene strokovne naloge za potrebe stanovanjske skupnosti,
- daje soglasje k samoupravnemu splošnemu aktu delovne skupnosti, s katerim se določajo temeljni pogoji glede strukture del in nalog ter kvalifikacijske strukture kadrov v delovni skupnosti stanovanjske skupnosti,
- oblikuje osnutke oziroma predloge stališč o vprašanih in zadevah, ki jih obravnava skupščina stanovanjske skupnosti,
- daje pobudo za sklic skupščine in za njen dnevni red,
- sprejema rešitve in sklepe v nujnih zadevah iz pristojnosti zborov skupščine, če teh zaradi izrednih izjem ni mogoče sklicati,
- sklepa o predlogih odborov za posamezna interesna področja iz svoje pristojnosti,
- skrbi za javnost dela stanovanjske skupnosti,
- opravlja druge zadeve, za katere ga pooblasti skupščina stanovanjske skupnosti.

Izvršilni odbor obvešča o svoji dejavnosti delegate obeh zborov skupščine:

Izvršilni odbor mora zboroma skupščine predložiti v odobritev vse sklepe, ki jih je sprejel v nujnih zadevah iz njune pristojnosti, kadar se zborov ni bilo moč sklicati zaradi izrednih razmer.

Zbora sta pooblaščenata za sklepanje o pravnih učinkih sklepov izvršilnega odbora, sprejetih v izjemnem postopku.

Izvršilni odbor je za svoje delo odgovoren skupščini stanovanjske skupnosti.

33. člen

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti šteje 11 članov, upoštevajoč načelo zastopanosti delegatov iz vseh interesnih področij stanovanjske skupnosti.

34. člen

Izvršilni odbor skupščine stanovanjske skupnosti veljavno sklepa, če je na seji navzočih najmanj polovica članov. Na seji odloča izvršilni odbor z večino vseh članov.

Za obravnavo in sprejem osnutka ter osnutka vseh drugih samoupravnih splošnih aktov, kakor tudi za volitve in imenovanja iz pristojnosti izvršilnega odbora je potrebna navzočnost 2/3 članov izvršilnega odbora.

Odbori stanovanjske skupnosti

35. člen

Za obravnavanje in pripravo predlogov sklepov s posameznih interesnih področij stanovanjske skupnosti ustanavlja skupščina stanovanjske skupnosti naslednje odbore:

- odbor za gospodarjenje s skladom stanovanjskih hiš,
- odbor za graditev stanovanj,
- odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu.

FINANCIRANJE OSTALE SKUPNE PORABE**– pregled obveznosti**

- FINANCIRANJE OBRAMBNIH PRIPRAV
 - 0,50 % iz dohodka TOZD – osnova BOD
- FINANCIRANJE STANOVANJSKE IZGRADNJE
 - 9,70 % iz BOD
- FINANCIRANJE PROGRAMOV KRAJEVNIH SKUPNOSTI
 - 0,50 % iz dohodka TOZD – osnova BOD
- FINANCIRANJE POŽARNE VARNOSTI
 - 0,30 % iz dohodka TOZD – osnova BOD
- FINANCIRANJE RAZVOJA OBMOČNE VODNE SKUPNOSTI
 - 0,40 % od osnove, od katere se plačuje davek iz dohodka
- TOZD in delovne organizacije s področja gospodarstva;
 - in od ostalih prispevkov, ki se plačujejo v višini 40 % od tarif vodnega prispevka območni vodni skupnosti;
- FINANCIRANJE POSPEŠEVANJA KMETIJSTVA
 - 4,6 promila od dohodka TOZD in delovne organizacije s področja kmetijstva, trgovine in gozdarstva;
 - 0,8 promila od dohodka temeljnih organizacij združenega dela RLV;
 - 0,7 promila od dohodka ostalih TOZD in delovnih organizacij s področja gospodarstva v občini.
- FINANCIRANJE KOLEKTIVNIH KOMUNALNIH STORITEV ter vzdrževanje in obnavljanje komunalnih objektov in naprav
 - 1,40 % iz dohodka TOZD – osnova BOD