

ZAKON o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (v nadaljnjem besedilu: stanovanjske hiše) obsegajo uporabo in vzdrževanje stanovanjskih hiš, urejanje zemljišč, ki so potrebna ali namenjena za redno uporabo stanovanjskih hiš, skrb za varstvo stanovanjskega okolja ter razširjanje materialne osnove stanovanjskega gospodarstva.

Gospodarjenje s stanovanjskimi hišami ni nov pojem v stanovanjski zakonodaji, saj ga je uvedla že stanovanjska reforma v letu 1965 s sprejeto resolucijo o nadaljnjem razvoju sistema stanovanjskega gospodarstva in v okviru nje ustrezni zvezni zakoni. Na njih temelji naš sodoben sistem gospodarjenja z družbenim najemnim stanovanjskim skladom, ki je v skladu z novo ustavo samoupravno organiziran.

Gospodarjenje s stanovanjskimi hišami ne zajema celotno stanovanjsko gospodarstvo, marveč le tisti njegov del, ki se nanaša na družbeno skrb za ohranitev obstoječega stanovanjskega sklada ter za njegovo smotno vzdrževanje in obnavljanje. Področje graditve stanovanj, družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu, samoupravne organizacije samoupravnega gospodarstva, distribucije stanovanj ter pravnega prometa s stanovanji urejajo drugi republiški zakoni. Iz teh razlogov je treba ob zakonu o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (odslej na kratko: zakon o gospodarjenju) upoštevati tudi druge predpise, ki so pomembni tudi za obravnavano področje stanovanjskega gospodarstva.

Pojem gospodarjenja je nasproti dosedanjim predpisom v zakonu o gospodarjenju razširjen in povsem jasno določen. Gospodarjenje s stanovanjskimi hišami obsega:

- uporabo stanovanjskih hiš;
- vzdrževanje stanovanjskih hiš;
- urejanje zemljišč, ki so potrebna ali namenjena za redno uporabo stanovanjskih hiš;
- skrb za varstvo stanovanjskega okolja;
- razširjanje materialne osnove stanovanjskega gospodarstva.

2. člen

S stanovanjskimi hišami gospodarijo v samoupravni stanovanjski skupnosti (v nadaljnjem besedilu: stanovanjska skupnost) v skladu z načeli, določenimi v tem zakonu in s predpisi občinskih skupščin, izdanimi na njegovi podlagi, stanovalci, lastniki in najemniki posameznih delov stanovanjskih hiš, organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe, ki imajo pravico uporabe na stanovanjih ter poslovnih prostorih v stanovanjskih hišah.

Organizacije združenega dela za vzdrževanje stanovanjskih hiš (v nadaljnjem besedilu: organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš) imajo pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami samo tiste pravice in obveznosti, ki jih določa pogodba, sklenjena s stanovanjsko skupnostjo oziroma s stanovalci, last-

niki in najemniki posameznih delov stanovanjskih hiš v družbeni lastnini, organizacijami združenega dela ali drugimi družbenimi pravnimi osebami.

1. Zakon natanko določa vse subjekte, ki gospodarijo s stanovanjskimi hišami, stanovanji in poslovnimi prostori v stanovanjskih hišah v okviru samoupravne stanovanjske skupnosti v skladu z zakonom o samoupravni stanovanjski skupnosti. Ti subjekti so: 1. stanovalci (ta pojem je natančneje opredeljen v 5. členu); 2. lastniki stanovanj kot posameznih delov stanovanjske hiše; 3. lastniki poslovnih prostorov kot posameznih delov stanovanjske hiše; 4. najemniki poslovnih prostorov kot posameznih delov stanovanjske hiše; 5. temeljne in druge organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe, ki imajo pravico uporabe na stanovanjskih in poslovnih prostorih v stanovanjskih hišah. Omenjeni subjekti gospodarijo v stanovanjskih hišah, stanovanjih in poslovnimi prostori v stanovanjskih hišah v skladu z načeli, določenimi v tem zakonu in s predpisi občinskih skupščin, izdanimi na njegovi podlagi.

Po obrazloženem zakonu o gospodarjenju kompleksno obravnava vse dejavnike, ki sodelujejo pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami, stanovanji in poslovnimi prostori, opredeljuje njihove pravice in dolžnosti ter ureja njihova medsebojna razmerja. Pri tem zakon o gospodarjenju ne posega v tista temeljna razmerja, ki so jih ustanovitelji stanovanjske skupnosti v občini že določili s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti. V skladu s citiranim zakonom ima torej osrednjo skrb za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami samoupravna stanovanjska skupnost v občini, katere ustanovitelji so med drugimi tudi stanovalci. Tako v tej samoupravni interesni skupnosti vsi omenjeni subjekti urejajo razmerja v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjskimi hišami med seboj, pa tudi s stanovanjsko skupnostjo oziroma ta z njimi. S tem zakonu o gospodarjenju zagotavlja najširši samoupravni vpliv vseh prizadetih pri gospodarjenju s stanovanjskimi hišami ter tudi prek samoupravnega sistema gospodarjenja eliminira morebitni prevladujoči ali monopolistični položaj katerega koli subjekta.

Zakon o gospodarjenju v skladu z ustavnimi pooblastili ureja samo temeljna načela, po katerih naj občinske skupščine, stanovanjske skupnosti, krajevne skupnosti oziroma drugi dejavniki — vsak v okviru svoje pristojnosti — urejajo vprašanja gospodarjenja s stanovanjskimi hišami s svojimi splošnimi akti.

2. V krog subjektov, ki jim zakon priznava pravice in dolžnosti v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjskimi hišami, so vštete tudi organizacije združenega dela za vzdrževanje stanovanjskih hiš. Vendar te organizacije združenega dela nimajo več vseh pravic, kot so jih imela prejšnja stanovanjska podjetja in druge organizacije za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami. Zakon jim namreč ne priznava več pravic neposrednega odločanja v zadevah upravljanja in gospodarjenja s stanovanjskimi hišami, saj so te zadeve prenešene na stanovanjsko skupnost in na stanovalce. Njihove pravice zdaj temelje na pogodbenih osnovah ter imajo samo tiste pravice in obveznosti, ki jih določa pogodba sklenjena s stanovanjsko skupnostjo ali s katerim od drugih subjektov, navedenih v prejšnji točki. Iz tega izhaja, da nove organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš (spremenjeno je tudi njihovo poimenovanje) opravljajo le strokovne naloge na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami in le v takem obsegu kot to izhaja iz sklenjenih pogodb. Nova koncepcija je brez dvoma v prid utrjevanju samoupravnih pravic zlasti stanovalcev, ki prevzemajo odloča-

nje v zadevah gospodarjenja na področju tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav stanovanjske hiše nazaj v svoje roke (o tem glej tudi pojasnila k 39. do 41. členu).

3. člen

Stanovanjsko hišo, ki jo je organizacija združenega dela ali druga družbena pravna oseba zgradila ali kako drugače pridobila po ustanovitvi stanovanjske skupnosti, vloži v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti.

Ce ni v pogodbi s stanovanjsko skupnostjo drugače določeno, z vložitvijo stanovanjske hiše v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti vlagatelj ne izgubi pravice oddajati stanovanja v tej stanovanjski hiši.

1. Eno izmed pomembnih načel stanovanjske reforme, izvedene na podlagi resolucije o nadaljnjem razvoju sistema stanovanjskega gospodarstva (Uradni list SFRJ, št. 21/65) in temeljnega zakona o gospodarskem poslovanju (gospodarjenju) s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Uradni list SFRJ, št. 35/65), je načelo, da se zaradi smotnejšega in bolj strokovnega gospodarjenja obvezno vlagajo stanovanjske hiše v družbeni lastnini v sklad stanovanjskih hiš organizacije za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami (stanovanjskega podjetja) s tem, da pravica uporabe ostane še vnaprej vlagateljem stanovanjskih hiš. Ta rešitev je v praktičnem izvajanju vnesla večjo strokovnost in organiziranost v gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, čeprav zaradi prepočasne uveljavljanja ekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu ob sočasni pospešeni inflaciji na področju vzdrževanja stanovanjskih hiš še ni dala večjega rezultata.

Razlogi za racionalnejše in uspešnejše gospodarjenje s stanovanjskimi hišami ostajajo v polni meri še vnaprej. Zato tudi zakon o gospodarjenju določa obveznost organizacij združenega dela in drugih družbeno pravnih oseb, ki so zgradile ali kako drugače pridobile (npr. z nakupom) stanovanjsko hišo po ustanovitvi stanovanjske skupnosti, da tako stanovanjsko hišo vlože v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti. Glede na določbe prvega odstavka 4. člena zakona o gospodarjenju se ta obveznost ne nanaša samo na stanovanjske hiše, temveč tudi na stanovanja in na poslovne prostore v stanovanjski hiši v družbeni lastnini.

2. Organizacija združenega dela ali druga družbena pravna oseba vloži stanovanjsko hišo v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti na podlagi pogodbe, ki jo sklene s stanovanjsko skupnostjo. V pogodbi se določijo medsebojna razmerja med pogodbenima strankama v skladu z določbami 26. člena zakona o gospodarjenju in samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti v občini.

Tudi v zakonu o gospodarjenju je ohranjeno načelo, da z vložitvijo stanovanjske hiše v sklad stanovanjske skupnosti vlagatelj ne izgubi pravice oddajati stanovanja v tej stanovanjski hiši. Vendar se vlagatelj lahko v tej svoji pravici odreče in s pogodbo prepusti to pravico stanovanjski skupnosti. Tako je s sprejetimi samoupravnimi sporazumi o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti večina slovenskih občin prenesla pravico oddajanja stanovanj v družbeni lastnini, s katerimi upravlja občina (t. i. »občinska stanovanja«) na stanovanjske skupnosti z izjemo stanovanj, ki so jih zgradile oziroma na drug zakoniti način pridobile za svoje delavce (občinski aparat).

Z vložitvijo stanovanjske hiše v sklad stano-

vanjske skupnosti se tudi ne prenese pravica uporabe vlagatelja na stanovanjsko skupnost.

Glede prenosa sklada stanovanjskih hiš stanovanjskih podjetij na stanovanjske skupnosti glej pojasnilo k 25. členu tega zakona.

4. člen

Določbe tega zakona, ki se nanašajo na stanovanjske hiše, veljajo tudi za stanovanja in za poslovne prostore v stanovanjski hiši.

Ce ni s tem zakonom ali s pogodbo sklenjeno med stanovanjsko skupnostjo in lastniki oziroma imetniki pravice uporabe na stanovanjski hiši drugače določeno, se določbe tega zakona ne uporabljajo za stanovanjske hiše, v katerih so vsa stanovanja lastnina občanov ali civilnih pravnih oseb, in ne za stanovanjske hiše in stanovanja v družbeni lastnini, ki se uporabljajo za službene potrebe.

1. V tem odstavku se določa enoten pravni režim gospodarjenja tako za stanovanjske hiše v družbeni lastnini kot tudi za stanovanja in poslovne prostore v njih, ne glede na lastništvo posameznih stanovanj oziroma poslovnih prostorov.

2. Zakon postavlja pravilo, da se določbe tega zakona uporabljajo za stanovanjske hiše, v katerih so vsa stanovanja lastnina občanov ali civilnih pravnih oseb, in ne za stanovanjske hiše in stanovanja v družbeni lastnini, ki se uporabljajo za službene potrebe. Izjema od tega pravila velja samo, če sam zakon o gospodarjenju ne določa drugače, ali če ni drugače določeno v pogodbi, ki jo sklenejo stanovanjska skupnost in lastniki oziroma imetniki pravice uporabe. Izjema, ki jo sam zakon določa, je vsebovana v tretjem odstavku 42. člena tega zakona in se nanaša na obveznost minimalnih tehničnih in drugih normativov za vzdrževanje stanovanjske hiše, v kateri so vsa stanovanja lastnina občanov ali civilnih pravnih oseb.

V načelu je takšno pravno ureditev vseboval že 9. člen temeljnega zakona o gospodarskem poslovanju (gospodarjenju) s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini s to razliko, da ni predvideval nobenih izjem. Sedanja ureditev je torej bolj prožna, saj dopušča tudi drugačno ureditev na pogodbeni osnovi prizadetih.

Menimo, da se pogodbene stranke lahko dogovorijo tudi o tem, da se določbe zakona o gospodarjenju ne uporabljajo za vse zadeve, temveč le za posamezne konkretne zadeve.

Kar zadeva stanovanjske hiše in stanovanja v družbeni lastnini, ki se uporabljajo »za službene potrebe« pripominjamo, da je ta terminus povzet iz cit. temeljnega zakona. Po zakonu o stanovanjskih razmerjih gre za stanovanja, namenjena osebam, ki opravljajo službeno dolžnost ali funkcijo, zvezano s stavbo, v kateri je stanovanje (16. člen).

Ce ne pride do omejene pogodbene ureditve glede odnosov v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjsko hišo, v kateri so vsa stanovanja lastnina občanov ali civilnih pravnih oseb, in ta stanovanja tudi uporabljajo njihovi lastniki, potem se ti odnosi regulirajo v skladu z zakonom o lastnini na delih zgradb bodisi s »splošnimi pogoji« oziroma, če ti niso določeni, s pogodbo o medsebojnih razmerjih lastnikov posameznih delov stanovanjske hiše.

5. člen

Za stanovalce se štejejo po tem zakonu imetniki stanovanjske pravice in drugi uporabniki stanovanja po prvem odstavku 5. člena zakona o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 18/74).

Določbe 5. člena zakona so interpretativne nara-

ve. Pojem »stanovalec«, ki ga zakon uporablja, bi bil brez te norme v praksi sporen, saj je pravni status stanovalcev lahko zelo različen.

Zakon določa, da se za stanovalce štejejo imetniki stanovanjske pravice in drugi uporabniki stanovanja po prvem odstavku 5. člena zakona o stanovanjskih razmerjih (Uradni list SRS, št. 18/74). Po teh določbah pa se štejejo za uporabnike stanovanja:

1. imetnik stanovanjske pravice;
2. naslednje osebe, ki z imetnikom stanovanjske pravice stalno stanujejo:
 - zakonec, otroci in posvojenci imetnika stanovanjske pravice; starši imetnika stanovanjske pravice in starši njegovega zakonca;
 - osebe, ki jih je imetnik stanovanjske pravice dolžan vzdrževati po zakonu in
3. osebe, ki najmanj dve leti živijo z imetnikom stanovanjske pravice v ekonomski skupnosti.

Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami torej v sferi gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini ne priznava za stanovalce osebe, ki imajo sicer status stanovalca po določbah drugega odstavka 5. člena zakona o stanovanjskih razmerjih. Torej se za stanovalce po zakonu o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami ne štejejo: 1. osebe, ki stalno stanujejo z imetnikom stanovanjske pravice, pa niso uporabniki stanovanja; 2. podstanovanci in člani njihovega družinskega gospodinjstva, ki z njimi stanujejo. Status najemnikov poslovnih prostorov v stanovanjski hiši kot stanovalec ureja zakon o gospodarjenju posebej v 6. in 9. členu in v drugih svojih določbah ter jim priznava svojstvo stanovalcev.

Po dosedanji ureditvi so se za stanovalce šteli samo imetniki stanovanjske pravice (10. člen temeljnega zakona o gospodarskem poslovanju — gospodarjenju) s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, Uradni list SFRJ, št. 35/65, in po 1. členu zakona o pravicah in dolžnostih stanovalcev pri upravljanju stanovanjskih hiš, Uradni list SRS, št. 36/65).

Glede na novo samoupravno organiziranje stanovanjskega gospodarstva v smislu ustave in zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti, se je krog stanovalcev, ki jim zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami priznava samoupravne pravice in dolžnosti, znatno razširil.

Cepprav so torej te določbe zakona interpretivne, imajo kot je pojasnjeno velik pomen za samoupravno gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

6. člen

Lastnik posameznega dela stanovanjske hiše ima glede gospodarjenja tiste pravice, ki jih ima po zakonu imetnik stanovanjske pravice oziroma najemnik, ne glede na to, ali v tem posameznem delu stanuje ali ne oziroma ne glede na to, ali uporablja ta posamezni del za svojo poslovno dejavnost ali ne.

Določbe prejšnjega odstavka tega člena ne posegajo glede gospodarjenja s stanovanjsko hišo v pravice tistega, ki uporablja ta posamezni del kot stanovalec ali kot najemnik.

1. Lastnik stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše ima glede gospodarjenja tiste pravice, ki jih ima po tem ali drugem zakonu imetnik stanovanjske pravice; enako pravilo velja za lastnika poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše. Te pravice ima lastnik tudi če v svojem posameznem delu ne stanuje, oziroma, če ga ne uporablja za svojo poslovno dejavnost.

Pri tem je treba pod pojmom »pravice« razumeti s tem zakonom in z drugim zakonom zago-

tovljene samoupravne pravice, ne pa pravic, ki so oblikovane pogodbeno. Te so lahko različne za oba subjekta. Tudi pri tem ne more biti dvoma, da so samoupravne pravice neločljivo povezane s samoupravnimi dolžnostmi.

2. Cepprav zakon o gospodarjenju priznava lastniku posameznega dela stanovanjske hiše samoupravne pravice, pa s tem ne posega v samoupravne pravice imetnika stanovanjske pravice oziroma najemnika, ki posamezne dele stanovanjske hiše dejansko uporablja. Pravice lastnika niso glede gospodarjenja za te osebe izključujoče. Zato se za isto stanovanje oziroma isti poslovni prostor kot posamezen del stanovanjske hiše v sistemu samoupravnega gospodarjenja pojavljata dva subjekta: lastnik in imetnik stanovanjske pravice oziroma lastnik in najemnik. Vsak polnodeljavno uveljavlja svoje z zakonom določene pravice in dolžnosti. Tako npr. vsi ti oblikujejo zbor stanovalcev (drugi odstavek 9. člena).

7. člen

Za stanovanjske hiše, ki jih uporablja Jugoslovanska ljudska armada za svoje potrebe, se uporabljajo določbe tega zakona, če ni v zveznem predpisu drugače določeno.

Potrebe Jugoslovanske ljudske armade terjajo tudi specifično obravnavo njenega stanovanjskega sklada. Določbe zakona o gospodarjenju se uporabljajo samo, če ni v zveznem predpisu drugače določeno. Mislimo, da glede samoupravnih pravic in dolžnosti stanovalcev oziroma JLA kot imetnika stanovanjske pravice uporabe na stanovanjih kot posameznih delih stanovanjske hiše veljajo določbe zakona o gospodarjenju, kolikor zadevajo hišno samoupravo, plačevanje obratovalnih stroškov, stroškov komunalnih storitev individualne potrebnosti in prispevkov.

II. PRAVICE IN DOLŽNOSTI STANOVALCEV IN NJIHOVIH SAMOUPRAVNIH ORGANOV

8. člen

Stanovanci uresničujejo pravice in dolžnosti pri upravljanju in gospodarjenju s stanovanjsko hišo neposredno in po hišnem svetu, ki ga sami volijo in je njim odgovoren za svoje delo.

V okviru samoupravne stanovanjske skupnosti, ki ima po zakonu o samoupravni stanovanjski skupnosti nalogo, da v njej delovni ljudje v združenem delu in občani, upoštevajoč načela vzajemnosti in solidarnosti, organizirano uresničujejo svoje osebne in skupne potrebe in interese pri graditvi, uporabi in gospodarjenju s stanovanji, imajo stanovanci pri upravljanju in gospodarjenju s stanovanjsko hišo, v kateri stanujejo po določbah zakona o gospodarjenju posebne pravice in dolžnosti. Te pravice in dolžnosti stanovanci uresničujejo neposredno na zboru stanovalcev in posredno po hišnem svetu kot svojem samoupravnem organu, ki ga sami volijo in odpokličejo in ki je njim odgovoren za svoje delo.

Zakon o gospodarjenju je obdržal zbor stanovalcev in hišni svet kot samoupravne organe stanovalcev v stanovanjskih hišah. Cepprav zakon ni uvedel organizacijskih sprememb na področju upravljanja in gospodarjenja s posamezno stanovanjsko hišo v družbeni lastnini, so pa vsebinske spremembe, ki jih zakon vnaša korenite. Se posebej so te spremembe opazne, če upoštevamo še druge zakone, ki urejajo stanovanjsko področje, med njimi je vsekakor najbolj pomemben zakon o samoupravni stanovanjski skupnosti. Samoupravna stanovanjska skupnost ima med drugim nalogo, da

upravlja s stanovanji v družbeni lastnini. V tej samoupravni interesni skupnosti sodelujejo stanovalci po svojih delegatih pri upravljanju in gospodarjenju s stanovanjskimi hišami kot tudi pri razreševanju drugih kompleksnih vprašanj, ki so pomembna za celoten stanovanjski sklad v družbeni lastnini v občini. Torej je samoupravna stanovanjska skupnost osrednje mesto, v katerem se stanovalci samoupravno dogovarjajo in sporazumevajo o omenjenih vprašanjih. Hišna samouprava tako postaja samoupravna celica širše zasnovane stanovanjske skupnosti, ki ji zakon o gospodarjenju priznava posebne pravice in nalaga posebne dolžnosti v zvezi z upravljanjem in gospodarjenjem s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

Stanovalci pa sodelujejo pri razreševanju stanovanjske problematike, ki vključuje tudi gospodarjenje s stanovanji tudi v zborih stanovalcev krajevne skupnosti, kot do določajo 22., 23. in 24. člen tega zakona.

Zakon o gospodarjenju ureja samo temeljna načela o zborih stanovalcev in hišnih svetih. Za pravilno delovanje novega sistema pri samoupravnem gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini mora občinska skupščina sprejeti predpise, s katerimi bo natančneje urejena organizacija in delo zborov stanovalcev in hišnih svetov, in predpise, na katere izrecno opozarja zakon o gospodarjenju v 17., 38., in 42. členu.

Na organizacijo in delo zborov stanovalcev in hišnih svetov bodo vplivali tudi splošni akti stanovanjske skupnosti, za katere je le-ta pooblaščen po zakonu o gospodarjenju in po zakonu o samoupravni stanovanjski skupnosti oziroma po samoupravnem sporazumu o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti.

9. člen

Najvišji samoupravni organ stanovalcev v stanovanjski hiši je zbor stanovalcev.

Zbor stanovalcev sestavljajo vsi stanovalci ter lastniki, uporabniki in najemniki posameznih delov stanovanjske hiše.

1. Zbor stanovalcev stanovanjske hiše ostaja še naprej najvišji samoupravni organ stanovalcev v stanovanjski hiši, vendar je njegov položaj glede pravic in dolžnosti znatno večji, razširjen pa je tudi po obsegu subjektov, ki ga sestavljajo (drugi odstavki tega člena).

2. Medtem, ko so po prejšnji pravni ureditvi sestavljali zbor stanovalcev stanovanjske hiše samo imetniki stanovanjske pravice, določa ta zakon, da zbor stanovalcev sestavljajo poleg stanovalcev (glej pojasnilo k 5. členu tega zakona) tudi lastniki stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše (t. i. etažni lastniki) in to ne glede na to, če v stanovanjski hiši sami tudi ne stanujejo, lastniki ter organizacije združenega dela, družbenopolitične skupnosti ali druge družbene pravne osebe, ki imajo pravico uporabe na poslovnem prostoru kot posameznem delu stanovanjske hiše ter vsi najemniki takih prostorov. S povečanjem subjektov, ki sestavljajo zbor stanovalcev se je znatno okrepilo samoupravljanje v stanovanjskih hišah.

Tistim, ki sestavljajo zbor stanovalcev ni moč odzeti njihovih pravic z nobenim predpisom. Z načelno normo, ki ureja sestav zbora stanovalcev, seveda niso v celoti razrešena vsa vprašanja, ki so za praktično delo stanovalcev nujno potrebna. Zato mora občinska skupščina s svojim odlokom to načelno določbo tudi konkretizirati, zlasti glede zastopstva organizacij združenega dela in drugih družbeno pravnih oseb, kot uporabnikov ali na-

jemnikov poslovnih prostorov v stanovanjski hiši, v zboru stanovalcev.

Seje zbora stanovalcev vodi stanovalec, ki ga stanovalci določijo na sami seji. Izjemoma ima zbor stanovalcev svojega stalnega predsednika zbora stanovalcev v primerih, ko v stanovanjski hiši, ki ima manj kot pet stanovalcev, opravlja naloge hišnega sveta zbor stanovalcev (glej drugi odstavek 11. člena tega zakona).

10. člen

Zbor stanovalcev:

1. voli in odpokliče hišni svet in posamezne njegove člane, v primerih iz drugega odstavka 11. člena tega zakona pa predsednika zbora stanovalcev;

2. voli delegate stanovalcev v zборе stanovalcev krajevne skupnosti;

3. sprejema pravila o izvrševanju hišnega reda;

4. določa letni program za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in letni predračun stroškov obratovanja stanovanjske hiše;

5. sprejema finančni načrt in zaključni račun dohodkov in izdatkov za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter stroškov obratovanja stanovanjske hiše;

6. obravnava poročilo o poslovanju hišnega sveta in stanovanjske skupnosti;

7. določa o tem, da se odda tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš;

8. sprejema na delo delavce za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše (hišnik, kurjač in podobno) ter jim oddaja stanovanja, namenjena za te osebe;

9. odloča o drugih vprašanjih v zvezi s stanovanjsko hišo, ki mu jih predloži hišni svet, zbor stanovalcev krajevne skupnosti ali stanovanjska skupnost.

Zbor stanovalcev stanovanjske hiše kot najvišji samoupravni organ stanovalcev opravlja volilne, normative, programske in druge zadeve, ki jih zakon o gospodarjenju priznava stanovalcem.

Najpomembnejša naloga zbora stanovalcev je njegova pravica, da voli in odpokliče hišni svet in posamezne njegove člane, ter da voli in odpokliče predsednika zbora stanovalcev stanovanjske hiše, če ni zakonitih pogojev za ustanovitev hišnega sveta. S tem vzpostavlja zbor stanovalcev svoj stalen izvršilni samoupravni organ, ki bo v skladu z zakonom tekoče uresničeval sklepe in druge odločitve zbora stanovalcev stanovanjske hiše na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami. Prav tako pomembna je pravica zbora stanovalcev, da voli in da odpokliče delegate stanovalcev v zbor stanovalcev krajevne skupnosti v skladu s statutom krajevne skupnosti. Ker zbor stanovalcev krajevne skupnosti voli in odpokliče delegate stanovalcev v stanovanjski skupnosti, so tako stanovalci preko svojih delegatov neposredno zastopani v samoupravnih organih stanovanjske skupnosti.

Kar zadeva normative pravice zbora stanovalcev stanovanjske hiše je ta v 10. členu sicer omejena le na pravico sprejemanja pravil o izvrševanju hišnega reda, ki ga za svoje območje predpiše z odlokom občinska skupščina po 38. členu zakona o gospodarjenju. Ne glede na to bo zbor stanovalcev stanovanjske hiše uresničeval to funkcijo tudi v tistih primerih, ko bo na podlagi zakona ali drugega predpisa za to pooblaščen.

Stanovalci načrtujejo tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter stro-

ške obratovanja s svojimi programskimi in finančnimi dokumenti. Zbor stanovalcev določa na predlog hišnega sveta letni program za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in letni predračun stroškov obratovanja stanovanjske hiše kot tudi finančni načrt in zaključni račun dohodkov in izdatkov za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter stroškov obratovanja stanovanjske hiše.

Zbor stanovalcev obravnava poročilo o postopovanju hišnega sveta ter sprejema ustrezne odločitve v zvezi s tem poročilom. Zbor obravnava tudi poročilo stanovanjske skupnosti ter daje nanj svoje pripombe, predloge in zahteve.

Zbor stanovalcev gre pravica, da odloči o prenosu poslova tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njenega obratovanja na organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš ter da odloči o sprejemu na delo delavcev za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše. Posebej je pomembna njegova stanodajalska pravica, že ustanovljena po drugem odstavku 41. člena zakona o stanovanjskih razmerjih, za stanovanja, namenjena za hišnika, kurjača ali podobno (drugi odstavek 16. člena tega zakona).

Zbor stanovalcev stanovanjske hiše odloča končno tudi o vseh drugih vprašanih v zvezi s stanovanjsko hišo, ki mu jih predloži hišni svet, zbor stanovalcev krajevne skupnosti ali stanovanjska skupnost. Tu je treba razumeti, da gre za takšno vrsto vprašanj, o katerih je potrebna odločitev stanovalcev, ker zadevajo ta vprašanja njihove samoupravne pravice ali materialne obveznosti. Ne spadajo med taka vprašanja informacije, ankete in podobna opravila — te opravlja hišni svet.

Poleg pravic in dolžnosti zbora stanovalcev stanovanjske hiše, ki so vsebovane v tem členu, navaja zakon o gospodarjenju še nekatere druge konkretne pravice in dolžnosti zbora stanovalcev, tako primeroma v drugem in tretjem odstavku 11. člena. Po določbah zadnje alineje 8. člena zakona o samoupravi stanovanske skupnosti oblikuje stanovanjska skupnost skupno z zbori stanovalcev stanovanjskih hiš in s krajevnimi skupnostmi načela za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja.

11. člen

Vsaka stanovanjska hiša, ki ima pet ali več stanovanj, ima hišni svet.

V stanovanjskih hišah, ki imajo manj kot pet stanovanj, opravlja pravice in dolžnosti hišnega sveta zbor stanovalcev.

Več stanovanjskih hiš ima lahko skupen hišni svet, če se s tem strinja večina stanovalcev vsake posamezne stanovanjske hiše.

1. Določba tega odstavka je povzeta iz sedanje ureditve. Ze ob uveljavitvi temeljnega zakona o gospodarskem poslovanju (gospodarjenju) s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini je bilo pri nas zavzeto politično stališče, naj čim več hiš ima svoj hišni svet, da bi tako prek samoupravne oblike stanovalci neposredno sami gospodarili s stanovanji in da bi se po hišnem svetu zagotovila permanentnost in ažurnost tekočih opravil in operativnih nalog gospodarjenja.

Ta določba je za stanovalce obvezna, se pravi, brž ko je v stanovanjski hiši pet stanovanj ali več, mora zbor stanovalcev izvoliti hišni svet.

Zakon ne postavlja nobenih omejitev glede na velikost ali zasedenost stanovanja v stanovanjski hiši. Zadošča ugotovitev, da gre za stanovanje. Kaj se razume pod pojmom »stanovanje« pa ne določa ta zakon, temveč zakon o stanovanjskih razmer-

jih (Uradni list SRS, št. 18/74). Po 4. členu tega zakona se za stanovanje šteje skupina prostorov, namenjenih za stanovanje, ki so praviloma gradbena celota in imajo poseben vhod.

2. Če ima stanovanjska hiša manj kot pet stanovanj, hiša nima hišnega sveta. Pravice in dolžnosti hišnega sveta v taki stanovanjski hiši prevzame zbor stanovalcev po samem zakonu. Menimo, da je tudi ta določba obvezne narave, kar pomeni, da stanovalci v hišah z manj kot pet stanovanji tudi prostovoljno ne morejo oblikovati hišnega sveta. Razlogi za tako ureditev seveda niso v tem, da se omejujejo samoupravne pravice stanovalcev, temveč v objektivnem stanju stanovanjske hiše, ki ne dovoljuje izvajanje teh pravic po hišnem svetu.

Ko v takih stanovanjskih hišah opravlja zbor stanovalcev funkcije hišnega sveta, ki so po tem zakonu ali po drugem zakonu ali predpisu naloženi samo hišnemu svetu, mora ta v svojih sprejetih sklepih izrecno tudi navesti.

3. Zakon o gospodarjenju omogoča stanovalcem, da za več stanovanjskih hiš oblikujejo skupen hišni svet. Pogoj za oblikovanje hišnega sveta je, da se s tem strinja večina stanovalcev vsake posamezne stanovanjske hiše. Torej bo moral o predlogu za skupen hišni svet sklepati zbor stanovalcev vsake take stanovanjske hiše in bo prišlo do oblikovanja skupnega hišnega sveta le če bo tak predlog sprejet z večino glasov vseh stanovalcev.

Pri odločanju o skupnem hišnem svetu morajo stanovalci upoštevati poleg razlogov racionalnosti (npr. manjši obratovalni stroški in podobno) tudi to, da oblikovanje skupnega hišnega sveta za preveliko število hiš utegne privedi do odtujitve hišne samouprave in do pasivnega zadrževanja stanovalcev pri nalogah gospodarjenja s stanovanjskimi hišami; do tega ne bi smelo priti.

V tej zvezi moramo opozoriti tako stanovalce kot krajevne skupnosti na določbe tretjega odstavka 43. člena, po katerih so krajevne skupnosti dolžne pomagati stanovalcem pri oblikovanju hišnih svetov.

12. člen

Hišni svet:

1. izvaja sklepe zbora stanovalcev;

2. skrbi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši;

3. skrbi, da stanovalci vzdržujejo in uporabljajo stanovanja v skladu s predpisi, normativi, hišnim redom in sklepi zbora stanovalcev;

4. predlaga zboru stanovalcev letni program za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in letni predračun stroškov obratovanja stanovanjske hiše ter finančni načrt in zaključni račun tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter stroškov obratovanja stanovanjske hiše;

5. odloča v mejah letnega programa in predračuna o tekočem vzdrževanju skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter o drugih vprašanih, ki so v zvezi s tekočim vzdrževanjem in obratovanjem stanovanjske hiše;

6. predloži stanovanjski skupnosti najkasneje do konca koledarskega leta za prihodnje leto program potreb za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše ter skupnih delov in naprav;

7. sklepa pogodbe z organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš o tekočem vzdrževanju skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter za njeno obratovanje;

8. sklepa pogodbe o zaposlitvi delavcev za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše;

9. skrbi za smotrno uporabo skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter za način njihove uporabe (pralnice, sušilnice, centralna kurjava in podobno) in odloča o povračilu posebnih stroškov za tako uporabo,

10. skrbi za urejanje zemljišča, ki je potrebno ali namenjeno za redno uporabo stanovanjske hiše;

11. določa višino stroškov za obratovanje stanovanjske hiše, ki bremene imetnike stanovanjske pravice in najemnike;

12. odloča o porazdelitvi stroškov za vodo, odvoz smeti, dimnikarske storitve, ogrevanje in podobnih stroškov, če se s posebnimi merilnimi napravami ne more določiti njihova višina in ki bremene imetnike stanovanjske pravice, lastnika oziroma imetnika pravice uporabe na poslovnem prostoru kot posameznega dela stanovanjske hiše in najemnike;

13. opravlja finančno poslovanje v zvezi s tekočim vzdrževanjem skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter obratovanjem stanovanjske hiše;

14. opravlja druge zadeve, ki mu jih nalagajo zakon in drugi predpisi ter splošni akti stanovanjske skupnosti glede tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter obratovanja stanovanjske hiše.

1. Hišni svet je izvršilni organ zbora stanovalcev stanovanjske hiše in zato so naloge hišnega sveta tudi zelo raznovrstne in operativne.

2. Hišni svet skrbi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši. To je najpomembnejša naloga hišnega sveta, kolikor ni zbor stanovalcev stanovanjske hiše oddal tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš (7. točka 10. člena zakona o gosp.). Kakšna dela obsega »tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši« je obrazloženo v 19. členu tega zakona.

Za opravljanje teh poslov razpolagajo hišni sveti s delom sredstev, ki jih iz dohodka od stanarine in prispevkov, zagotavlja stanovanjska skupnost vsakemu hišnemu svetu (Glej tudi pripombe k 29. in 30. členu).

3. Hišni svet mora skrbeti za to da stanovalci vzdržujejo in uporabljajo stanovanja in naprave v njih v skladu s predpisi, normativi, hišnim redom in sklepi zbora stanovalcev, seveda pa tudi v skladu s stanovanjsko pogodbo. Ze v 29. členu zakona o stanovanjskih razmerjih je določeno, da mora imetnik stanovanjske pravice ravnati pri uporabi stanovanja skrbno in stanovanje varovati pred okvarami in poškodbami ter stanovanje uporabljati na tak način, da drugih imetnikov stanovanjske pravice ne ovira v mirni uporabi njihovih stanovanjskih prostorov in skupnih prostorov. Opustitev dolžnosti skrbne uporabe in varovanja stanovanja pred okvarami in poškodbami ima po 34. členu tega zakona hud posledek. Imetnik stanovanjske pravice je namreč dolžan plačati vse stroške za popravila v stanovanjskih ali na drugih delih hiše, ki jih povzroči po svoji krivdi, za škodo, ki jo povzročijo drugi stanovalci po svoji krivdi, pa je odgovoren solidarno z njimi. Pod pojem krivde je treba razumeti ne le ravnanje stanovalca, ki nasprotuje veljavnim predpisom in stanovanjski pogodbi in nastane zaradi tega škoda na stanovanju, marveč tudi opustitev potrebne skrbi pri uporabi stanovanja, kar povzroči škodo.

Kar zadeva uporabljanje stanovanja v kakšen namen, ki nasprotuje stanovanjski pogodbi ali uporabljanje na tak način, da se stanovanju, skupnim prostorom ali napravam po krivdi imetnika stanovanjske pravice ali drugega stanovalca

prizadeva škoda, je to po 62. členu zakona o stanovanjskih razmerjih razlog, da sme stanodajalec takemu imetniku stanovanjske pravice odpovedati stanovanjsko pogodbo.

Hišni svet ima torej dolžnost, da skrbi za to, da stanovalci pravilno uporabljajo in vzdržujejo stanovanja in naprave v njih in da zahteva od stanovalcev povrnitev škode, ki so jo povzročili s svojim nezakonitim ravnanjem. Zahtevo po povrnitvi škode lahko vloži tudi pri pristojnem občinskem sodišču, če imetnik stanovanjske pravice ne če povrniti škode.

4., 6. Hišni svet pripravlja na področju tekočega vzdrževanja in obratovanja stanovanjske hiše v še potrebne programske in finančne dokumente in jih predlaga zboru stanovalcev stanovanjske hiše v sprejemanje. Ti dokumenti so:

— letni program za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši;

— letni predračun stroškov obratovanja stanovanjske hiše;

— finančni načrt tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter stroškov obratovanja stanovanjske hiše;

— zaključni račun za ta dela.

Pri pripravi letnega programa in finančnega načrta sredstev, potrebnih za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, mora hišni svet upoštevati tudi normative, ki jih je s splošnim aktom sprejela stanovanjska skupnost za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši (glej drugi odstavek 30. člena).

Tudi na področju investicijskega vzdrževanja stanovanjske hiše ter skupnih delov in naprav sodeluje hišni svet pri programiranju potrebnih del. Dolžan je namreč predložiti stanovanjski skupnosti najkasneje do konca koledarskega leta za prihodnje leto program potreb za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše ter skupnih delov in naprav. Na podlagi takih programov vseh hišnih svetov pripravi stanovanjska skupnost svoj letni program investicijskega vzdrževanja stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav. Vseh potreb, zahtevanih v programih hišnih svetov, stanovanjska skupnost seveda ne bo mogla upoštevati, ker je njen dohodek še vedno tako deficiten, da lahko pokriva le najnujnejše potrebe. Zato bo dokončen program lahko sprejel po javni obravnavi šele zbor delegatov samoupravne enote za gospodarjenje s stanovanjskim skladom, oziroma skupščine stanovanjske skupnosti v skladu s svojimi samoupravnimi akti.

5. Povsem samostojno odloča hišni svet na podlagi in v mejah sprejetega letnega programa in predračuna o tekočem vzdrževanju skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter o drugih vprašanjih, ki so v zvezi s tekočim vzdrževanjem in obratovanjem stanovanjske hiše.

7., 8. V primeru ko zbor stanovalcev stanovanjske hiše odloči, da se odda tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš ali o sprejemu na delo delavca za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše, sklepa hišni svet pogodbe z organizacijo za vzdrževanje stanovanjske hiše oziroma z delavcem za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše.

Zakon o gospodarjenju še na drugih mestih, npr. v prvem odstavku 21. člena, priznava hišnemu svetu pravice do sklepanja pogodb iz delokroga hišnega sveta. Ne glede na take posamezne zakonske določbe ima hišni svet po prvem odstavku 13. člena tega zakona pravico sklepanja pogodb v zadevah iz svoje pristojnosti.

10. Urejanje zemljišča, ki pripada stanovanj-

ski hiši v družbeni lastnini in je namenjeno za redno uporabo stanovanjske hiše (t. i. funkcionalno zemljišče) tudi sodi med naloge hišnega sveta. Iz te določbe izhaja tudi pravica hišnega sveta, da je udeležen v postopku za izdajo lokacijskega gradbenega in uporabnega dovoljenja v vseh primerih, ko investitor namerava graditi na funkcionalnem zemljišču ali v neposredni sosesčini tega zemljišča. Če je funkcionalno zemljišče zelena površina po določbah zakona o urejanju, vzdrževanju in varstvu zelenih površin v naseljih (Uradni list SRS, št. 37/73) mora hišni svet upoštevati tudi določbe tega zakona oziroma na njegovi podlagi izdanega odloka občinske skupščine.

9. Hišni svet skrbi za smotro uporabo skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši kot so pralnice, sušilnice, centralna kurjava in podobno, ter za način njihove uporabe npr. razporeditev uporabe med vse ali posamezne stanovalce, in odloča o povračilu posebnih stroškov, ki nastanejo zaradi take uporabe. Za skupne dele stanovanjske hiše šteje praksa tudi garaže za osebne avtomobile, uporabo zemljišča za vrtove stanovalcev in podobno.

11., 12., 13. Zelo pomembne pravice in dolžnosti hišnega sveta predstavlja njegova pravica porazdeljevanja stroškov med stanovalci. Hišni svet:

— določa višino stroškov za obratovanje stanovanjske hiše, ki bremene imetnike stanovanjske pravice in najemnike poslovnih prostorov v stanovanjski hiši. Višino teh stroškov določa in porazdeljuje med plačnike hišni svet na podlagi predračuna in finančnega načrta stroškov obratovanja stanovanjske hiše. Opozarjamo, da glede na določbe 20. člena zakona o gospodarjenju najemnik neposredno ne plačuje hišnemu svetu stroške obratovanja stanovanjske hiše, pač pa je dolžan plačevati take stroške lastnik poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše oziroma imetnik pravice uporabe na takem poslovnem prostoru.

— odloča o porazdelitvi stroškov za komunalne storitve in druge stroške, za katere se s posebnimi merilnimi napravami ne more določiti njihova višina. Za take stroške navaja zakon stroške za vodo, odvoz smeti, dimnikarske storitve, ogrevanje in podobne stroške. Za te stroške so plačniki imetnik stanovanjske pravice, lastnik oziroma imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru kot posameznem delu stanovanjske hiše in najemnik.

Pod porazdelitvijo omenjenih stroškov se razume fizična delitev dejanskih stroškov med plačnike oziroma zavezance. Pomembno je pri tem vprašanje meril za tako porazdeljevanje stroškov kot so primeroma tlorisna uporabna površina stanovanja oziroma poslovnega prostora, število stanovalcev, število radiatorskih reber in podobno. Zakon meril ne določa in prepušča razrešitev teh vprašanj stanovalcem samim, kar pomeni, da mora merila za porazdeljevanje omenjenih stroškov določiti zbor stanovalcev stanovanjske hiše. Na podlagi tako sprejetih meril hišni svet porazdeljuje dejanske stroške.

Hišni svet je odgovoren za finančno poslovanje glede nalog, ki jih opravlja v zvezi s tekočim vzdrževanjem skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter obratovanjem stanovanjske hiše. Pridrževati se mora predpisov, ki veljajo za finančno poslovanje družbeno pravnih oseb. Finančno in materialno poslovanje hišnih svetov nadzorjuje služba družbenega knjigovodstva.

14. Končno opravlja hišni svet tudi zadeve, ki

niso navedene v 1. do 13. točki tega člena, če se mu naložene s katerim koli zakonom in drugimi predpisi ter s splošnimi akti stanovanjske skupnosti glede tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter obratovanja stanovanjske hiše. Nekatere take določbe vsebuje že sam zakon o gospodarjenju kot so: 15. člen, 18. do 21. člen, 37. člen. Med njimi je omeniti naloge, ki izhajajo iz zakona o ljudski obrambi.

13. člen

Hišni svet ima pri izvajanju nalog po določbah tega zakona poslovno in pravdno sposobnost.

Hišni svet zastopa predsednik hišnega sveta ali njegov namestnik.

1. Po določbah zakona o stanovanjskih razmerjih iz leta 1962, ki so po temeljnem zakonu o gospodarskem poslovanju (gospodarjenju) s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini prenehale veljati 31. XII. 1965, je imela stanovanjska hiša v družbeni lastnini lastnost pravne osebe. Z njo so neposredno upravljali stanovalci po svojem zboru stanovalcev in hišnem svetu kot organov družbenega upravljanja. Stanovanjsko hišo kot pravno osebo je predstavljal predsednik hišnega sveta.

Po uveljavitvi cit. temeljnega zakona s stanovanjsko hišo upravljajo v okviru svojih pristojnosti, določenih z zakonom, stanovalci in organizacije za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (stanovanjska podjetja). Stanovanjska hiša je vnesena v sklad stanovanjskih hiš stanovanjskega podjetja in je tako prenehala imeti lastnost pravne osebe.

Tudi z novim sistemom samoupravljanja na področju stanovanjskega gospodarstva in z instituiranjem samoupravne interesne stanovanjske skupnosti, po katerem so stanovanjske hiše v družbeni lastnini prišle v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti (glej 3. in 25. člen zakona o gospodarjenju) se stanje glede lastnosti stanovanjske hiše kot pravne osebe ni v ničemer spremenilo. Hišni svet je postal samoupravni organ stanovalcev in kot tak sam ne more imeti lastnosti pravne osebe.

V javni razpravi o zakonu o gospodarjenju je bilo mnogokrat poudarjeno, da je razlog za pasivizacijo pri delu hišnih svetov prav ta, da je hišnim svetom odvzeta lastnost pravne osebe. Ta trditve ni utemeljena. Ne glede na oceno aktivnosti dela hišnih svetov v pretečenem obdobju, v katerem je stanovanjsko gospodarstvo napajalo svoje dohodeke iz administrativno zadržane ravni stanarine, je treba ugotoviti, da potem ko je stanovanjska hiša prenehala biti pravna oseba, zakonsko niti ni bil urejen položaj hišnega sveta v pravnem prometu, v nastopanju pred sodišči in drugimi organi. To je bistveno vprašanje, ki je bilo v praksi večkrat sporno, ne pa vprašanje lastnosti pravne osebe.

Zdaj se ta pomankljivost odpravlja in določa, da ima hišni svet pri izvajanju nalog po določbah zakona o gospodarjenju poslovno in pravdno sposobnost. To pomeni, da je hišni svet lahko stranaka v postopku, da je lahko v pravdi tožnik, toženec, stranski intervenient, v izvršilnem postopku pa zahtevajoči upnik in zavezanec.

2. Zakoniti zastopnik hišnega sveta je predsednik hišnega sveta ali njegov namestnik.

Čeprav ni izrecno v zakonu navedeno, je logično, da ima tudi zbor stanovalcev stanovanjske hiše poslovno in pravdno sposobnost v primerih, ko zbor stanovalcev opravlja po zakonu naloge hišnega sveta v smislu drugega odstavka 11. člena zakona o gospodarjenju.

14. člen

Hišni svet ima najmanj tri člane.

Člani hišnega sveta se volijo za dobo štirih let, če zbor stanovalcev ne določi krajšega roka; vendar najmanj za dobo enega leta.

Člani hišnega sveta izvolijo izmed sebe predsednika hišnega sveta in njegovega namestnika ter njuna imena pismeno sporočijo stanovanjski skupnosti.

Hišni svet skliče zbor stanovalcev najmanj enkrat letno, in sicer najpozneje do konca marca, ko mora dati zboru stanovalcev poročilo o svojem delu v preteklem letu.

Hišni svet mora sklicati zbor stanovalcev tudi kadar to zahteva tretjina stanovalcev, organ delavske kontrole stanovanjske skupnosti ali občinski upravni organ, pristojen za stanovanjske zadeve.

1. Določba prvega odstavka je ostala nasproti dosedANJI ureditvi nespremenjena; njen namen je, da se zagotovi uspešnost dela hišnega sveta. O tem kolikšno število članov bo imel hišni svet vselej samostojno odloča zbor stanovalcev. Pri tem bo zbor stanovalcev moral upoštevati velikost stanovanjske hiše in število stanovanj, število stanovalcev, razporeditev prostorov in druge okoliščine, ki so pomembne za gospodarjenje s stanovanjsko hišo. Le na ta način bo številčno oblikovan tak hišni svet, ki bo lahko opravljal vse naloge, kakor jih določa zakon.

2. Po dosedANJI ureditvi smo hišne svete volili za dobo dveh let. Taka ureditev se je pokazala v praksi za zelo togo, saj so se stanovalci komaj do dobra seznanili s problematiko na področju gospodarjenja s stanovanji, ko jim je prenehal mandat. Zato po zakonu o gospodarjenju praviloma traja mandatna doba člana hišnega sveta štiri leta, zboru stanovalcev pa se priznava pravica, da določi krajši rok od štirih let. Najkrajša doba, za katero se volijo člani hišnega sveta pa je doba enega leta.

3. Po dosedANJI ureditvi so morali hišni sveti pismeno sporočiti imena predsednika in namestnika hišnega sveta stanovanjskemu podjetju; zdaj so dolžni to naznaniti samoupravni stanovanjski skupnosti. Taka rešitev je logičen nasledek vloge samoupravne stanovanjske skupnosti, v okviru katere tudi stanovalci izvajajo svoje določene samoupravne pravice na področju gospodarjenja s stanovanji, medtem ko z organizacijo za vzdrževanje stanovanj vstopajo samo v pogodbeno zasnovane medsebojne odnose.

4. Pravico sklicati zbor stanovalcev ima hišni svet. Kdaj bo hišni svet sklical zbor stanovalcev je prepuščeno njegovi lastni presoji, če ni okoliščin iz petega odstavka tega člena. Vsaj enkrat na leto pa mora hišni svet sklicati zbor stanovalcev in to najpozneje do konca marca meseca in mu mora dati poročilo o svojem delu v preteklem letu. Ta določba je za hišni svet obvezna in če je ne izpolnjuje lahko sledijo ukrepi kot so navedeni v 15. členu.

Čeprav bo hišni svet zakonito deloval, če izpolni določbe tega odstavka, pa bo spričo problematike na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami in samoupravnega odločanja potrebno, da se zbor stanovalcev skliče tudi večkrat na leto, pač vselej ko se za to pokaže potreba.

5. Po teh določbah gre za sklicanje zbora stanovalcev na pobudo oziroma intervencijo tretjine stanovalcev, organa delavske kontrole stanovanjske skupnosti ali občinskega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve. Če hišni svet kljub zahtevi katerega navedenih upravičencev ne skliče

zbora stanovalcev, se za tak hišni svet uporabijo določbe 15. člena tega zakona.

15. člen

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

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

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

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

V prvem odstavku tega člena so normirani ukrepi za primer, da hišni svet ni izvoljen, čeprav bi moral po zakonu o gospodarjenju biti izvoljen, ali za primer, da ne opravi svojih nalog, ko so predpisane s tem zakonom. Gre torej za dolžnosti, ki jih stanovalci ne opravijo, kar ima za nasledek tudi slabše ali pomanjkljivo gospodarjenje s stanovanjskimi hišami. Za gospodarjenje s skladom stanovanjskih hiš v družbeni lastnini je po zakonu o samoupravni stanovanjski skupnosti zadolžena stanovanjska skupnost. Zato je njen interes poudarjen na tem, da stroški tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ne prerastejo zgolj zaradi nezadostnega vzdrževanja v stroške za investicijsko vzdrževanje, ki bremenijo njena sredstva. Smotno gospodarjenje s stanovanjsko hišo je ekonomsko izraženo takrat, ko sproti odpravljajo stanovalci okvare in druge pomanjkljivosti na stanovanjski hiši in tako preprečuje večje izdatke za okvare in poškodbe elementov in naprav stanovanjske hiše, ki jih uvrščamo med investicijske stroške. Ne glede na to pa opravi hišni svet po posebnih predpisih tudi take naloge, ki imajo izrazit javni interes, kot npr. skrb za hišno zaklonišče.

Če nastopijo okoliščine, da hišni svet ni pravočasno izvoljen ali da ne opravi svojih nalog, mora stanovanjska skupnost sama od sebe na predlog krajevske skupnosti obvezno določiti substituta, to je katerokoli od pooblaščenih organizacij za vzdrževanje stanovanjskih hiš, da odpravi nujne zadeve iz delovnega področja hišnega sveta. V takem

primeru opravi ta organizacija omenjene zadeve v imenu hišnega sveta in v breme stroškov obratovanja stanovanjske hiše, vendar na podlagi pogodbe, ki jo je sklenila s stanovanjsko skupnostjo.

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

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

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

Če naj stanovanjska skupnost ukrepa po določbah prvega odstavka tega člena, mora vzpostaviti tudi svojo evidenco o tem, če je hišni svet izvoljen, komu je potoke mandat, prav tako pa tudi o tem, ali hišni svet opravi svoje naloge v smislu zakona. Ob primerni evidenci obstoj hišnega sveta ne bo težko ugotoviti in zatem ukrepati kot to določa prvi odstavek tega člena. Bolj problematično je ugotavljanje in ocena tega, ali hišni svet opravi svoje naloge, kot jih določa zakon. Pri tem se bo morala stanovanjska skupnost oslanjati na ugotovitve stanovalcev in krajevne skupnosti.

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

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

3. Pravno varstvo pravic hišnega sveta in stanovalcev je zagotovljeno tako, da ima hišni svet, če njega ni, pa vsak stanovalec stanovanjske hiše, ki

z odločitvijo stanovanjske skupnosti ni zadovoljen, pravico, da sproži postopek pri poravnalnem svetu stanovanjske skupnosti za sporazumno odpravo spora. Poravnalni svet ne odloča o spornem vprašanju, pač pa le posreduje v sporu in s poravnavo med strankami sporazumno odpravi spor.

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

16. člen

O svojem delu na sejah vodijo zbori stanovalcev in hišni sveti zapisnik.

Zakonitost dela zborov stanovalcev in hišnih svetov nadzoruje občinski upravni organ pristojen za stanovanjske zadeve.

1. Zbori stanovalcev stanovanjske hiše in hišni sveti morajo obvezno voditi o svojem delu na sejah zapisnik. Zapisnik je zakonita lista, ki izpričuje potek in vsebino na seji obravnavanih vprašanj (dnevnega reda), posamezna stališča, izražena v razpravi, ter vsebino sprejetih sklepov. Zakone o gospodarjenju ne navaja oblike zapisnika, saj gre za listino, ki je v praksi dela naših organov in organizacij vsakdanja. Ne glede na to pa se sami od sebe ponujajo nekateri podatki, ki so bisiveni za vsak zapisnik, kot so poleg povedanega, tudi še navedba organa, ki sklicuje sejo, kraj, dan in ura seje, navzočnost članov organa in drugih udeležencev seje, kot so delegati ali zastopniki družbenopolitičnih organizacij, samoupravnih interesnih skupnosti organov in podobno ter dnevni red seje.

2. Stanovalci po svojih samoupravnih organih povsem samostojno in odgovorno opravljajo svoje naloge ter uresničujejo svoje pravice in dolžnosti. Občinski upravni organ pristojen za stanovanjske zadeve nima pravice vmešavanja v delo zbora stanovalcev in hišnega sveta.

Zakon priznava temu upravnemu organu le pravico, da nadzoruje zakonitost dela zborov stanovalcev stanovanjske hiše in hišnega sveta, iz česar izhaja tudi pravica tega organa, da podvzema ustrezne z zakonom določene ukrepe, npr. ukrep iz drugega odstavka 15. člena zakona o gospodarjenju.

17. člen

Občinska skupščina lahko predpiše z odlokom, da morajo imeti velike stanovanjske hiše hišnika ali druge delavce, zaposlene pri obratovanju hiše in da se hišniško stanovanje in delovni prostori za te delavce ne morejo spremeniti v poslovne prostore ali v prostore za druge namene.

Zakon o gospodarjenju pooblašča občinsko skupščino, da lahko predpiše z odlokom:

1. obveznost, da morajo imeti velike stanovanjske hiše hišnika ali druge delavce, zaposlene pri obratovanju stanovanjske hiše in

2. da se hišniško stanovanje in delovni prostori za te delavce ne morejo spremeniti v poslovne prostore ali v prostore za druge namene.

Po teh določbah občinska skupščina torej ni dolžna, da uredi omenjena vprašanja s svojim predpisom. Če jih sama na podlagi cit. pooblastila norme ne uredi, pa morajo to vprašanje razrešiti stanovalci sami.

Kaj je treba razumeti pod pojmom »velike stanovanjske hiše« zakon ne določa in bodo morale zato občinske skupščine v svojih odlokih same pred-

pisati, kaj se šteje za velike stanovanjske hiše (stolpnice, bloki in podobno).

Dalje je pomembno vprašanje, ali se odlok občinske skupščine lahko nanaša samo na velike stanovanjske hiše, ki bodo zgrajene po njegovi uveljavitvi, ali pa tudi na obstoječe velike stanovanjske hiše. Tu nastopa različna situacija. Glede obstoječih velikih stanovanjskih hiš, ki imajo že sedaj hišniško stanovanje, katerega uporablja hišnik s svojo družino, bo z uveljavitvijo občinskega odloka nastopila sprememba nasproti sedanjemu pravnemu stanju le v tem, da takih stanovanj za druge namene ni več mogoče spremeniti. Ta določba utesnjuje pravico stanovanjske skupnosti ali drugega stanodajalca iz 60. člena zakona o stanovanjskih razmerjih, da bi lahko z dovoljenjem občinskega upravnega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve stanovanjske prostore, namenjene za hišniško stanovanje in delovne prostore, namenjene za delavce zaposlene pri obratovanju hiše, spreminjal v poslovne prostore ali v prostore za drugo nestanovanjsko namembnost. S tako določbo se želi ohraniti obstoječi sklad hišniških stanovanj oziroma delovnih prostorov za delavce zaposlene pri obratovanju hiše, da se tako zagotovi redno vzdrževanje velikih stanovanjskih hiš in s tem doseže smotrno gospodarjenje z njimi. Dalje je treba omeniti, da je politika »citizacije« zlasti v večjih mestih močno ohromila potencial hišniških stanovanj, ki so jih zgradili investitorji s svojimi sredstvi, in zato naj te določbe vplivajo v bodoče na smotrnejše odločitve.

Odlok občinske skupščine nima retroaktivne veljave in ne posega v stanovanjske pogodbe za hišniška stanovanja, če tudi jih ne zasedajo hišniki, marveč drugi imetniki stanovanjske pravice. Tem imetnikom stanovanjske pravice tudi ni mogoče odpovedati stanovanja iz razloga, da zasedajo hišniško stanovanje, ker zakon o stanovanjskih razmerjih ne predvideva takega odpovednega razloga. Samo imetniku stanovanjske pravice, ki je prevzel dolžnost hišnika in mu je zbor stanovalcev stanovanjske hiše v zvezi s to dolžnostjo tudi oddal stanovanje v stanovanjski hiši, zatem pa je iz kakršnegakoli vzroka nehal opravljati to dolžnost, je mogoče odpovedati stanovanjsko pogodbo (68. člen).

Mnenja smo, da na podlagi te določbe občinska skupščina lahko s svojim odlokom predpiše, da imajo tudi nove načrtovane velike stanovanjske hiše predvideno hišniško stanovanje oziroma delovne prostore za druge delavce (npr. za kurjača). Za novo veliko stanovanjsko hišo, za katero v projektu za pridobitev gradbenega dovoljenja ni izkazano hišniško stanovanje ali delovni prostori za druge delavce, zaposlene pri obratovanju hiše, pristojni gradbeni organ ne bi mogel izdati gradbenega dovoljenja.

III. PRAVICE IN OBVEZNOSTI DELAVCEV ZA OPRAVLJANJE DEL PRI OBRATOVANJU STANOVANJSKE HIŠE

18. člen

Pravice in obveznosti delavcev za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše pri delu in iz dela se urejajo s samoupravnim sporazumom, ki ga sklenejo stanovanjska skupnost in hišni sveti v okviru te skupnosti v skladu s predpisi o medsebojnih razmerjih delavcev v združenem delu.

S pogodbo, ki jo skleneta delavec za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše in hišni svet, se v skladu s predpisi o medsebojnih razmer-

jih delavcev v združenem delu in s samoupravnim sporazumom iz prejšnjega odstavka tega člena podrobneje določijo pravice in obveznosti delavca pri delu in iz dela.

Če se zbori stanovalcev dveh ali več stanovanjskih hiš sporazumejo, da bo delavec opravljal dela pri obratovanju vseh teh stanovanjskih hiš, določijo kateri hišni svet bo v njihovem imenu in na njihov račun sklenil s takim delavcem pogodbo iz prejšnjega odstavka tega člena.

1. Ob pripravi zakona o gospodarjenju se je objavilo vprašanje, kakšne so pravice in obveznosti delavcev, zaposlenih pri hišnih svetih za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše. Stališče, da je razmerje med hišnim svetom in delavcem za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše medsebojno delovno razmerje in ne razmerje izhajajoče iz združenega dela, ni bilo sprejeto, saj je nesporno, da ti delavci delajo samo s sredstvi v družbeni lastnini (stanovanjskimi hišami in njihovimi skupnimi deli in napravami).

Upoštevač tako izhodišče določa zakon o gospodarjenju, da se pravice in obveznosti delavcev za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše pri delu in iz dela urejajo s samoupravnim sporazumom. Ta sporazum sklenejo stanovanjska skupnost in hišni sveti v okviru te skupnosti v skladu s predpisi o medsebojnih razmerjih delavcev v združenem delu. Med pglavitnimi predpisi je treba šteti zakon o medsebojnih razmerjih delavcev v združenem delu in o delovnih razmerjih med delavci in zasebnimi delodajalci (Uradni list SRS, št. 18/74).

Zbor stanovalcev stanovanjske hiše odloča o sprejemu na delo delavca (hišnik, kurjač, snazilka in podobno) za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše (8. točka 10. člena tega zakona), pogodbe o zaposlitvi s takim delavcem pa sklepa hišni svet (8. točka 12. člena).

3. V tem odstavku je obravnavana situacija, ko se več zborov stanovalcev stanovanjskih hiš, ki nimajo skupnega hišnega sveta, sporazumejo, da bo isti delavec opravljal dela pri obratovanju vseh teh stanovanjskih hiš, npr. kurjač za kotlovno napravo, ki služi stanovanjskim hišam. V takem primeru sklepa pogodbo o zaposlitvi delavca samo en hišni svet in sicer tisti, ki ga določijo zbori stanovalcev prizadetih hiš. Pooblaščen hišni svet sklepa pogodbo z delavcem v imenu vseh zborov stanovalcev in za njihov račun.

Kako bodo prizadeti hišni sveti medsebojno obračunavali stroške za delavca, ki opravlja dela pri obratovanju njihovih stanovanjskih hiš, je stvar njihovega sporazuma, ki naj bi bil izpričan tudi pisмено v izogib morebitnim kasnejšim sporom.

IV. PRAVICE IN DOLŽNOSTI LASTNIKOV POSAMEZNIH DELOV STANOVANJSKE HIŠE

19. člen

Če lastnik stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše sam uporablja to stanovanje, mora plačevati stanovanjski skupnosti stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše, stroške za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, stroške za revitalizacijo skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši. Stroške obratovanja stanovanjske hiše plača tak lastnik hišnemu svetu.

Če lastnik stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše, stanovanja ne uporablja sam, plačuje imetnik stanovanjske pravice na tem stano-

vanju celoten znesek stanarine stanovanjski skupnosti; ta izplača lastniku del stanarine, ki ostane po odbitku stroškov po prejšnjem odstavku tega člena, v skladu s pogodbo, ki jo je sklenila z njim.

1. Medtem, ko za uporabo stanovanj plačujejo imetniki stanovanjske pravice stanarino, tako kot je to določeno z zakonom o stanarinah in s sklenjeno stanovanjsko pogodbo, pa lastniki posameznih delov stanovanjske hiše (t. i. etažni lastniki), ko uporabljajo lastno stanovanje, stanarine ne plačujejo, pač pa prispevajo del sredstev za pokrivanje stroškov, ki so potrebni za vzdrževanje in obratovanje stanovanjske hiše in skupnih naprav kot celote.

V primeru, če etažni lastnik sam uporablja stanovanje v stanovanjski hiši v družbeni lastnini, mora plačevati stanovanjski skupnosti te stroške:

- a) stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše kot celote;

- b) stroške za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši;

- c) stroške za revitalizacijo skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši;

- č) stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

Po 3. členu zakona o stanarinah obsegajo stroški za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše take stroške, ki so potrebni za srednja in velika popravila stanovanjske hiše; sem štejemo delne ali celotne zamenjave elementov, konstrukcij in opreme stanovanjske hiše.

Stroški za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši obsegajo po omenjenih določbah vse stroške, ki so potrebni za redno uporabo in za manjša popravila stanovanjske hiše. Torej spadajo med te stroške manjša popravila, delna zamenjava, nadomestitev posameznih elementov ali delov opreme, čiščenje in vzdrževanje posameznih delov v zgradbi, ki gredo v breme sredstev stanovanjske hiše.

Po cit. določbah se kot element stanarine določajo tudi stroški za revitalizacijo obstoječih starih stanovanjskih hiš in stanovanj. Ti obsegajo stroške za obnovo ali zamenjavo gradbenih konstrukcij, elementov in instalacij — razen stanovanjske opreme. Teh stroškov stanarina do uveljavitve zakona o stanarinah ni obsegala. Uvedbo teh stroškov je narekovalo izredno slabo in zastarelo stanje stanovanjskega sklada v nekaterih občinah, kar se naj bi opravilo s solidarnostnim prispevanjem vseh imetnikov stanovanjske pravice prek tega dela stanarine.

Te določbe seveda veljajo za imetnike stanovanjske pravice, ki s stanarino plačujejo tudi stroške za revitalizacijo obstoječih starih stanovanjskih hiš in stanovanj. Etažni lastniki po določbah prvega odstavka 19. člena zakona o gospodarjenju prispevajo le stroške za revitalizacijo skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši v družbeni lastnini, v kateri je stanovanje v njihovi lasti in uporabi, torej ne prispevajo dela stroškov za splošen stanovanjski sklad v občini. V tem je torej razloček med imetnikom stanovanjske pravice in etažnim lastnikom, kolikor ju primerjamo glede na obveznosti v zvezi z uporabo stanovanja.

Etažni lastniki plačujejo tudi stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, to so dejanski izdatki stanovanjske skupnosti (oziroma njene samoupravne enote za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami), ki jih ima z upravljanjem skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši (npr. stroški za oglasne deske, opremo skupnih prostorov itd.). V

tem ni razlike med imetniki stanovanjske pravice in etažnimi lastniki.

Če primerjamo strukturo stanarine, ki jo plačujejo imetniki stanovanjske pravice, in strukturo prispevka, ki ga plačujejo etažni lastniki, vidimo, da etažni lastniki ne plačujejo amortizacije za svoja stanovanja in da ne plačujejo revitalizacije obstoječih starih stanovanj in stanovanjskih hiš.

Etažni lastnik pa plačuje poleg omenjenega prispevka še stroške obratovanja stanovanjske hiše. Stroške obratovanja stanovanjske hiše ne plačuje etažni lastnik stanovanjski skupnosti, temveč hišnemu svetu. Tudi vsebina stroškov obratovanja stanovanjske hiše je opredeljena z določbami zakona o stanarinah. Po njih ti stroški obsegajo dejanske izdatke za osebne dohodke zaposlenih delavcev v stanovanjski hiši v družbeni lastnini (hišnik, snažilka, kurjač in podobno), za nabavo in vzdrževanje inventarja delovnih sredstev in materiala, ki je potreben za obratovanje stanovanjske hiše ter za komunalne storitve.

Ker je etažni lastnik, ki svoje stanovanje sam uporablja, tudi imetnik stanovanjske pravice, ga glede na določbe 1. člena zakona o stanarinah bremene tudi še stroški za tekoče vzdrževanje nje-govega stanovanja.

Torej glede stroškov tekočega vzdrževanja stanovanja, ki ga uporabljata, in glede stroškov obratovanja stanovanjske hiše v družbeni lastnini, sta imetnik stanovanjske pravice in etažni lastnik povsem izenačena.

2. Drugi odstavek tega člena obravnava situacijo, da etažni lastnik stanovanja oddaja to stanovanje drugemu kot imetniku stanovanjske pravice. V takem primeru imetnik stanovanjske pravice plačuje stanovanjski skupnosti stanarino tako, kot jo plačujejo imetniki stanovanjske pravice na stanovanju v družbeni lastnini, se pravi vse elemente stanarine kot jih določa zakon o stanarinah. Od stanarine, ki jo prejme, je stanovanjska skupnost dolžna izplačati lastniku stanovanja del stanarine, ki ostane po odbitku stroškov, navedenih pod točko a) do č) v prejšnji točki tega pojasnila. Potem takem je stanovanjska skupnost dolžna izplačati etažnemu lastniku stroške za amortizacijo stanovanja. Po našem mnenju ne pripada etažnemu lastniku stanovanja tudi del stroškov za revitalizacijo starih stanovanjskih hiš in stanovanj, ki jih je s stanarino plačal imetnik stanovanjske pravice. Drugačna razlaga te določbe, bi namreč v svoji konsekvenci pripeljala do tega, da bi imetnik stanovanjske pravice s stanarino solidarno prispeval za revitalizacijo starega stanovanjskega sklada, ta prispevek pa bi bil dohodek etažnega lastnika stanovanja, ki je oproščen solidarnostne dolžnosti za revitalizacijo starih stanovanj.

Kolikšen del stanarine se izplača etažnemu lastniku, se določi s pogodbo, ki jo ta sklene s stanovanjsko skupnostjo.

20. člen

Lastnik poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše in imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši, mora ne glede na to, ali uporablja poslovni prostor sam ali pa ga daje drugemu v najem plačevati stanovanjski skupnosti, oziroma hišnemu svetu stroške po prvem odstavku prejšnjega člena tega zakona.

V 19. členu zakona o gospodarjenju so določene pravice in dolžnosti lastnika stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše, in sicer ta-

ko v primeru, če lastnik sam uporablja stanovanje, kot tudi v primeru, če tako stanovanje odaja v uporabo imetniku stanovanjske pravice.

Določbe 20. člena tega zakona pa urejajo pravice in dolžnosti lastnika poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše v družbeni lastnini oziroma imetnika pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši v družbeni lastnini.

Ne glede na to ali sam uporablja poslovni prostor ali ga daje drugemu v uporabo, mora etažni lastnik oziroma imetnik pravice uporabe plačevati stanovanjski skupnosti stroške, kot jih je dolžan po prvem odstavku 19. člena tega zakona plačevati etažni lastnik stanovanja v stanovanjski hiši v družbeni lastnini, ter hišnemu svetu obratovalne stroške stanovanjske hiše.

Najemnik poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše v družbeni lastnini, tedaj nima nasproti stanovanjski skupnosti oziroma hišnemu svetu nobenih dolžnosti glede dajatev za uporabo poslovnega prostora razen, če za določene usluge ali storitve sam prsotovoljno ne prevzame določene obveznosti do stanovanjske skupnosti, oziroma hišnega sveta in plačevanja stroškov za komunalne usluge individualne potrošnje.

Kar zadeva medsebojne odnose etažnega lastnika oziroma imetnika pravice uporabe na poslovnem prostoru kot najemodajalca in (družbenega in zasebnega) najemnika takega prostora, je treba pripomniti, da se ti odnosi urejajo z najemno pogodbo, ki jo najemodajalec in najemnik skleneta v skladu z določbami zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih.

Tako že omenjeni zakon obvezuje najemodajalca, da mora izročiti najemniku poslovni prostor v takem stanju, da ga je mogoče uporabiti v namen, ki je določen z najemno pogodbo, in ga v takem stanju vzdrževati na način, ki čim manj ovira najemnika pri uporabi poslovnega prostora (14. člen).

Ne glede na načelo, da najemnik poslovnega prostora ni dolžan plačevati najemnine in obratovalnih stroškov stanovanjski skupnosti oziroma hišnemu svetu, ima na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami in poslovnimi prostori v stanovanjski hiši v družbeni lastnini tudi še druge pravice in obveznosti, ki izhajajo iz zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih. Po tem zakonu ima najemnik pravico uporabljati poslovni prostor samo v namen, ki je določen v najemni pogodbi, pri uporabi tega prostora mora ravnati najemnik z vso potrebno skrbnostjo (20. člen). Najemnik je tudi dolžan popraviti škodo na poslovnih stavbi oziroma poslovnem prostoru, ki jo je sam povzročil, ni pa odgovoren za poslabšanje stanja poslovnega prostora, do katerega je prišlo zaradi njegove normalne uporabe (21. člen). Ni dvoma, da je po pravilih odškodninskega prava najemnik dolžan popraviti škodo tudi na stanovanjski hiši, če je tako škodo sam povzročil.

21. člen

Stroški iz prvega odstavka 19. člena in iz prejšnjega člena tega zakona se določijo s pogodbo, ki jo lastnik posameznega dela stanovanjske hiše oziroma imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši sklene s stanovanjsko skupnostjo oziroma s hišnim svetom.

Če se lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše ali imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši in stanovanjska skupnost oziroma hišni svet ne moreta sporazumeti o višini plačila stroškov po določbah 19. in 20. člena tega zakona, lahko vsaka prizadeta stranka zahteva naj

določi te stroške sodišče v nepravdnem postopku.

Dokler nepravdni postopek ni pravnomočno končan, je dolžan lastnik stanovanja oziroma poslovnega prostora ali imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši plačevati akontacijo stroškov v višini, kot jo določi sodišče z začasno odredbo ob prejemu zahteve za določitev teh stroškov.

1. Medtem ko so stroški v 19. in 20. členu zakona o gospodarjenju določeni le po svojih elementih jih je treba še konkretizirati glede višine stroškov s pogodbo, ki je etažni lastnik stanovanja ali poslovnega prostora oziroma imetnik pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši sklene s stanovanjsko skupnostjo. Kolikor gre za stroške obratovanja stanovanjske hiše se ti stroški določijo s pogodbo, ki jo zavezanec sklene s hišnim svetom. Torej gre za določeno pogodbeno razmerje med zavezanecem in hišnim svetom z druge strani.

2. Lastniku stanovanja oziroma poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše ter imetniku pravice uporabe na poslovnem prostoru v stanovanjski hiši, tako pa tudi stanovanjski skupnosti in hišnemu svetu, daje zakon pravno varstvo s tem, da lahko vsaka prizadeta stranka, če se pogodbeni stranke o višini plačila stroškov po 19. in 20. členu tega zakona ne morejo sporazumeti, zahteva naj določi višino stroškov sodišče v nepravdnem postopku.

Imetnik stanovanjske pravice, če ni obenem lastnik stanovanja, po teh določbah ne more uveljaviti zahteve iz prejšnjega odstavka. V primeru spora glede višine stanarine lahko vložiti tak imetnik stanovanjske pravice zahtevo pri pristojnem občinskem sodišču na podlagi 8. člena zakona o stanarinah.

3. Rešitev spora v nepravdnem postopku lahko traja dalj časa in bi v tem času stanovanjska skupnost oziroma hišni svet bila prizadeta v planiranem dohodku sredstev za pokrivanje stroškov vzdrževanja in obratovanja stanovanjske hiše. Zato se v tem odstavku zavezuje plačnik na plačilo akontacije stroškov, sodišče pa, da po sprejemu zahteve za določitev višine stroškov izda začasno odredbo, s katero določi višino akontacije teh stroškov. Zavezanec je dolžan plačevati tako akontacijo stroškov vse dotlej, dokler nepravdni postopek ni pravnomočno končan. Zatem se akontacija in stroški, določeni s sodno odločbo, medsebojno poračunajo.

V. ZBOR STANOVALCEV KRAJEVNE SKUPNOSTI 22. člen

Za uresničevanje pravic stanovalcev pri delu stanovanjske skupnosti in pri obravnavanju drugih vprašanj s področja stanovanjskega gospodarstva se oblikuje v krajevni skupnosti zbor stanovalcev.

Zbor stanovalcev krajevne skupnosti sestavljajo delegati stanovalcev v stanovanjskih hišah, s katerimi gospodari stanovanjska skupnost.

Delegati stanovalcev v zbor stanovalcev krajevne skupnosti volijo stanovalci za dobo štirih let.

1. Zbor stanovalcev krajevne skupnosti nadomešča dosedanjo skupščino stanovalcev, ki je po 11. členu zakona o pravicah in dolžnostih stanovalcev pri upravljanju stanovanjskih hiš delovala v okviru stanovanjskega podjetja in je že s tem izgubila na svojem pomenu pri samostojnem odločanju o vprašanih gospodarjenju s stanovanjskimi hišami. Večina je na občinskem območju delovala ena sama skupščina stanovalcev, kar je onemogočalo smotno zastopstvo neposrednih interesov stanovalcev. Z novo ureditvijo so odpravljene sedanje pomanjkljivosti.

Glede na nov ustavni položaj krajevnih skupnosti je zbor stanovalcev krajevnih skupnosti povsem ločen od vpliva organizacij za vzdrževanje stanovanjskih hiš, deluje na ožjem teritorialnem območju, kar nudi temu zboru oziroma njegovim delegatom boljše pogoje za delo in za neposrednejši stik s stanovalci.

Zakon o gospodarjenju določa kot pglavitni smoter za ustanavljanje zborov stanovalcev krajevnih skupnosti uresničevanje pravic stanovalcev pri delu stanovanjske skupnosti in pri obravnavanju drugih vprašanj s področja stanovanjskega gospodarstva. Gre za izvrševanje politične naloge krajevnih skupnosti, ki je v tem, da mora skrbeti za samoupravne pravice stanovalcev tudi nasproti taki samoupravni interesni skupnosti, kot je stanovanjska skupnost. Take naloge pa ni mogoče omejevati le na področje gospodarjenja s stanovanjskimi hišami, temveč se ta naloga nanaša na vsa druga vprašanja stanovanjskega gospodarstva kot celote. To načelo je bolj konkretno obseženo v 23. členu zakona o gospodarjenju, ki obravnava naloge zbora stanovalcev krajevnih skupnosti.

2. Z novo obliko uresničevanja samoupravnih pravic stanovalcev se stanovalci povezujejo v okvir krajevnih skupnosti s tem pa je zagotovljeno tudi vplivanje krajevnih skupnosti pri upravljanju in gospodarjenju s stanovanjskimi hišami tako na zbor stanovalcev stanovanjske hiše kot na stanovanjsko skupnost. Zbor stanovalcev krajevnih skupnosti sestavljajo delegati stanovalcev v stanovanjskih hišah, ki so v skladu s stanovanjskimi hišami stanovanjske skupnosti.

Za prvo konstituiranje zborov stanovalcev krajevnih skupnosti določa zakon o gospodarjenju kot skrajni rok 30. 6. 1975 (četrti odstavek 43. člena).

23. člen

Zbor stanovalcev krajevnih skupnosti:

1. voli in odpokliče delegate stanovalcev v stanovanjski skupnosti;

2. daje delegatom stanovalcev v stanovanjski skupnosti smernice za soodločanje v zadevah, ki jih obravnava stanovanjska skupnost;

3. obravnava poročila delegatov stanovalcev v stanovanjski skupnosti in poročila o delu stanovanjske skupnosti ter daje k tem poročilom svoje pripombe, mnenja in predloge;

4. obravnava splošno problematiko stanovanjskega gospodarstva in seznanja s svojimi stališči stanovalce, krajevno skupnost stanovanjsko skupnost, občinske skupščine, druge organe in samoupravne organizacije;

5. opravi druge zadeve v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjskimi hišami, ki jih določajo zakoni in na njegovi podlagi izdani predpisi, ter samoupravni sporazum o ustanovitvi stanovanjske skupnosti in drugi njeni splošni akti.

Zbor stanovalcev krajevnih skupnosti ima pomembno nalogo že pri ustanavljanju samoupravne stanovanjske skupnosti. Delovni ljudje, ki so v skladu z zakonom o stanovanjskih razmerjih imetniki stanovanjske pravice in etažni lastniki tistih stanovanj, ki so v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini, skupaj z drugimi dejavniki ustanovijo stanovanjsko skupnost prek zbora stanovalcev krajevnih skupnosti. Zbor stanovalcev krajevnih skupnosti tako postaja sestavni del stanovanjske skupnosti (tretji odstavek 7. člena zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti). Po določbah 23. člena zakona o gospodarjenju zbor stanovalcev krajevnih skupnosti voli in odpokliče delegate stanovalcev v stanovanjski skupnosti.

Nadaljnja naloga zbora stanovalcev krajevnih

skupnosti je še posebej politično pomembna. Zbor stanovalcev krajevnih skupnosti namreč daje delegatom stanovalcev v stanovanjski skupnosti smernice za soodločanje v zadevah, ki jih obravnava stanovanjska skupnost, zatem pa obravnava njihova poročila kot tudi poročila stanovanjske skupnosti. Nanje daje svoje pripombe, mnenja in predloge.

Načelo, da zbor stanovalcev krajevnih skupnosti ne deluje le na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami je potrjeno v 4. točki tega člena: zbor obravnava splošno problematiko stanovanjskega gospodarstva, zavzema o tem svoja stališča in z njimi seznanja stanovalce, krajevno skupnost, stanovanjsko skupnost, občinsko skupščino, druge organe in organizacije, kot je to določeno v statutu krajevnih skupnosti.

Naloge zbora stanovalcev krajevnih skupnosti so lahko še druge. Če namreč tako določajo zakon in na njegovi podlagi izdani predpisi ter samoupravni sporazum o ustanovitvi stanovanjske skupnosti in drugi njeni splošni akti, opravi zbor stanovalcev tudi druge določene zadeve. Stevilni problemi na področju stanovanjskega gospodarstva napotujejo na to, da bodo zbori stanovalcev krajevnih skupnosti pridobivali nove pristojnosti.

24. člen

Delo zbora stanovalcev krajevnih skupnosti natančneje določa statut te skupnosti.

S statutom stanovanjske skupnosti se natančneje določa delo in naloge zbora stanovalcev krajevnih skupnosti, kar naj pripomore k boljšemu gospodarjenju s stanovanjskimi hišami in utrjevanju in razširjanju samoupravljanja na tem področju.

VI. PRAVICE IN DOLŽNOSTI ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA IN DRUGIH DRUŽBENIH PRAVNIH OSEB, KI IMAJO PRAVICO UPORABE NA STANOVANJH IN POSLOVNIH PROSTORIH V STANOVANJSKIH HIŠAH

25. člen

Pravice in dolžnosti organizacij združenega dela in drugih družbenih pravnih oseb, ki so vložile stanovanjske hiše, na katerih imajo pravico uporabe, v sklad s stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti po določbah 24. člena zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Uradni list SRS, št. 8/74), se določijo s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti ter s pogodbo, ki jo sklenejo s stanovanjsko skupnostjo.

Določbe prejšnjega odstavka tega člena veljajo tudi za stanovanjsko hišo vloženo v sklad s stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti po določbah 3. člena tega zakona.

1. Zakon o samoupravni stanovanjski skupnosti določa, da se v okviru stanovanjske skupnosti oblikuje posebna samoupravna enota za gospodarjenje s stanovanjskim skladom v družbeni lastnini (9. člen). Ko se ta enota ustanovi in oblikuje sklad stanovanjskih hiš v družbeni lastnini, 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 (24. člen).

Pravice in dolžnosti vlagatelja stanovanjskih hiš, ki so imetniki pravice uporabe na njih, v sklad s stanovanjske skupnosti, se določijo s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti

ter s pogodbo, ki jo sklenejo s stanovanjsko skupnostjo.

2. Pogodbo o vložitvi v sklad stanovanjske skupnosti morajo skleniti tudi temeljne organizacije združenega dela in druge organizacije združenega dela ter družbeno pravne osebe, ki so pridobile pravico uporabe na novi stanovanjski hiši z zgraditvijo, nakupom ali na drug dovoljen pravni način. O obveznosti vložitve take stanovanjske hiše v sklad stanovanjske skupnosti, glej pojasnila k 3. členu.

26. člen

S pogodbo iz prejšnjega člena tega zakona se določijo zlasti način in pogoji za odplačevanje anuitet iz sredstev amortizacije stanovanjske hiše in za reprodukcijo stanovanjske hiše, pogoji za morebiten prenos pravice oddajanja stanovanj v tej stanovanjski hiši na stanovanjsko skupnost ter pogoji za pridobitev pravice oddajanja stanovanj, ki jih je stanovanjska skupnost zgradila ali pridobila iz amortizacije ali iz drugih svojih dohodkov.

V tem členu so predpisani nekateri, ne pa vsi elementi pogodbe o vložitvi stanovanjske hiše v sklad stanovanjske skupnosti. Ti so:

— način in pogoji za odplačevanje anuitet iz sredstev amortizacije stanovanjske hiše v primeru, da jih vlagatelj stanovanjske hiše odplačuje banki, ter način uporabe sredstev amortizacije za reprodukcijo stanovanjske hiše;

— pogoji za morebiten prenos pravice oddajanja stanovanj v stanovanjski hiši vlagatelja na stanovanjsko skupnost;

— pogoji za pridobitev pravice oddajanja stanovanj, ki jih je stanovanjska skupnost zgradila ali pridobila iz amortizacije kot elementa stanarjne, ki je njen dohodek, ali iz drugih svojih dohodkov.

Vsebinski okvir za določitev omenjenih pogojev je vsekakor samoupravni sporazum o ustanovitvi stanovanjske skupnosti, ki so ga sklenile organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe ter programska izhodišča za stanovanjsko politiko stanovanjske skupnosti, ki jih je sprejela za svoje območje.

S pogodbo po tem členu se lahko določijo tudi drugi pogoji, za katere se sporazumeta pogodbeni stranki.

27. člen

Organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe, ki so vložile poslovne prostore v stanovanjski hiši v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti po prvem odstavku 25. člena tega zakona določijo v okviru stanovanjske skupnosti s posebnim samoupravnim sporazumom merila za vzdrževanje, obnavljanje in modernizacijo teh prostorov.

Tudi za poslovne prostore v stanovanjski hiši v družbeni lastnini, ki jih njihovi imetniki pravice uporabe morajo obvezno vložiti v sklad stanovanjske skupnosti po 25. členu tega zakona, velja, da se pravice in dolžnosti vlagatelja določijo s samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti ter s pogodbo, sklenjeno z njo.

Po določbah 27. člena tega zakona pa je predviden še poseben samoupravni sporazum, ki ga sklenejo samo organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe, ki so vložile poslovne prostore v sklad stanovanjskih hiš, ter stanovanjska skupnost. S tem posebnim samoupravnim sporazumom se določijo merila za vzdrževanje, obnavljanje in modernizacijo teh prostorov.

Zakonska motivacija za takšne ureditev izhaja

v prvi vrsti iz določb 20. člena zakona o gospodarjenju, po katerih imetnik pravice uporabe poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše ne plačuje stanovanjski skupnosti stroškov za amortizacijo poslovnega prostora. Z druge strani ima poslovni prostor v naselju posebno funkcijo v zvezi z oskrbovanjem občanov in sosesk. S posebnim samoupravnim sporazumom dogovorjena merila naj bi zagotavljala vzdrževanje, obnavljanje in modernizacijo na način in ob pogojih tega sporazuma.

Zakonska določba ne predvideva, da bi k temu posebnemu samoupravnemu sporazumu morali pristopiti tudi lastniki poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše v družbeni lastnini. Po našem mnenju lahko pristopijo k sporazumu tudi lastniki poslovnih prostorov, če se s tem strinjajo stanovanjska skupnost in drugi imetniki pravice uporabe na poslovnem prostoru.

Pri sklepanju posebnega samoupravnega sporazuma iz tega člena bodo morali udeleženci sporazuma upoštevati tudi določbe odlokov, ki so jih sprejele občinske skupščine po določbah 4. člena zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18-176/74), namreč 1. kateri poslovni prostori smejo služiti za določene potrebe ter 2. kateri poslovni prostori v stanovanjskih hišah v določenih ulicah ali delih ulic se smejo uporabljati samo za določene vrste poslovnih dejavnosti ali pa kateri poslovni prostori se ne smejo uporabljati za določene vrste poslovnih dejavnosti.

VII. GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI HIŠAMI

28. člen

Stanovalci organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe gospodarijo s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini tako, da se ne zmanjšuje vrednost sklada stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti in da sredstva, namenjena za vzdrževanje tega sklada, smotrno izkoriščajo.

Načelo dobrega gospodarjenja s sredstvi, s katerimi razpolaga stanovanjsko gospodarstvo, je uveljavil že 4. člen zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti. Določbe tega člena zavezujejo delovne ljudi v stanovanjski skupnosti, da upravljajo z družbenimi sredstvi tako, da z njimi racionalno gospodarijo, da skrbijo, da se ne zmanjša stanovanjski sklad in da s smotrno stanovanjsko graditvijo ta sklad stalno povečujejo. Te določbe so vsekakor utemeljene, saj predstavljajo denarna in materialna sredstva, s katerimi upravljajo stanovanjske skupnosti pomemben del družbenega bogastva.

Omenjeno načelo velja tudi za področje gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Zavezuje stanovalce, organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe, da morajo gospodariti s stanovanjskimi hišami tako, da se ne zmanjšuje vrednost sklada stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti in da sredstva, ki so namenjena za vzdrževanje tega sklada, smotrno izkoriščajo.

29. člen

Sredstva za pokrivanje stroškov amortizacije, investicijskega in tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši stroškov za revitalizacijo obstoječih stanovanj in stroškov upravljanja sklada stanovanjskih hiš zagotavlja stanovanjska skupnost na podlagi letnega programa in finančnega načrta iz stanarin, iz prispevkov lastnikov posameznih delov stanovanjske hiše in imetnikov pravice uporabe na poslovnem prostoru k stroškom iz pr-

vega odstavka 19. člena tega zakona ter iz najemnin za poslovne prostore.

Osnrednjo skrb za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini nalagajo te določbe stanovanjski skupnosti, katere ustanovitelji in člani so poleg drugih subjektov tudi stanovalci. Za investicijsko vzdrževanje stanovanjskih hiš, za revitalizacijo in za obnavljanje stanovanjskega sklada skrbi in je zato odgovorna stanovanjska skupnost (po svoji samoupravni enoti za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami) po določbah zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti in po samoupravnem sporazumu o ustanovitvi stanovanjske skupnosti ter v skladu s pogodбами z vlagatelji stanovanjskih hiš v njen sklad stanovanjskih hiš, sklenjenimi na njuni podlagi.

Po določbah 29. člena zakona o gospodarjenju zagotavlja stanovanjska skupnost sredstva za pokrivanje stroškov amortizacije, investicijskega in tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, stroškov za revitalizacijo obstoječih stanovanj in stroškov upravljanja sklada stanovanjskih hiš na podlagi svojega letnega programa in finančnega načrta. Viri sredstev za pokrivanje teh stroškov so:

- stanarine;
- prispevki lastnikov posameznih delov stanovanjske hiše (stanovanj in poslovnih prostorov) po 19. in 20. členu tega zakona;
- prispevki imetnikov pravice uporabe na poslovnem prostoru oziroma prispevki iz najemnin iz 20. člena tega zakona.

Iz natanko opredeljenih virov sredstev za pokrivanje omenjenih stroškov izhaja, da sredstev iz drugih virov (npr. iz združenih sredstev ali iz sredstev za družbeno pomoč) v ta namen stanovanjska skupnost ne sme uporabiti. V tem je izražena tudi težnja, naj bi postopoma privedli stanarine do višine, da bo zavarovan družbeni interes glede vzdrževanja in obnavljanja stanovanj (točka I/4b resolucije o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva).

30. člen

Stanovalci uporabljajo vs kladu z letnim programom in finančnim načrtom s sredstvi namenjenimi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in s sredstvi obratovanja stanovanjske hiše.

Stanovanjska skupnost določi s svojim splošnim aktom normative za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

Neporabljena sredstva za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši v posameznem letu lahko stanovalci uporabijo v naslednjem letu.

1. Določbe tega člena so izvedene iz splošne določbe v prvem odstavku 2. člena zakona o gospodarjenju ter so za stanovalce zelo pomembne. Po teh določbah imajo stanovalci pravico samostojnega odločanja pri upravljanju s sredstvi, namenjenimi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in s sredstvi obratovanja stanovanjske hiše. Samostojno odločanje pri tekočem vzdrževanju skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in pri obratovanju stanovanjske hiše ustreza neposrednemu in pretežnemu interesu stanovalcev ter je tudi v skladu s tehnologijo in naravo vzdrževanja stanovanjskih hiš v sistemu enotnega samoupravnega gospodarjenja. Kako uresničujejo stanovalci svoje pravice in dolžnosti pri upravljanju in gospodarjenju s stanovanjsko hišo, smo obrazložili v 8. in 9. členu tega zakona, vendar je samostojno upravljanje in gospo-

darjenje stanovalcem zagotovljeno le v okviru letnega programa za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in finančnega načrta dohodkov in izdatkov za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, kar zadeva stroške obratovanja stanovanjske hiše pa v okviru letnega predračuna in finančnega načrta stroškov obratovanja stanovanjske hiše.

Torej gre za samostojno upravljanje v omenjenih zadevah v okviru sredstev, ki jih stanovalcem zagotavlja stanovanjska skupnost s svojim finančnim načrtom oziroma v okviru sredstev obratovanja stanovanjske hiše, ki so jih določili stanovalci s svojim letnim predračunom in finančnim načrtom stroškov obratovanja stanovanjske hiše.

2. Normativi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši so enotni za vse stanovanjske hiše, določijo pa jih stanovanjska skupnost s svojim splošnim aktom. Normativi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav so pomembno merilo za gospodarjenje stanovalcev na področju tega tekočega vzdrževanja. Razumljivo je, da bo doseganje teh normativov odvisno tudi od višine sredstev, ki jih stanovalcem zagotovi stanovanjska skupnost. Ta je pri pripravi svojega letnega programa in finančnega načrta seveda tudi sama odvisna od višine dohodkov, ki jih ustvari s stanarinami in prispevki lastnikov posameznih delov stanovanjske hiše in imetnikov pravice uporabe na poslovnem prostoru oziroma iz najemnine za poslovne prostore.

3. S potekom predračunskega leta stanovalcem ne zapadejo sredstva, ki so jim bila dana za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši pa jih niso v celoti v tem letu porabili. Taka sredstva se prnesejo za isto namensko rabo v naslednjem letu.

31. člen

Organizacija združenega dela ali druga družbeno pravna oseba, ki ima pravico uporabe na stanovanjski hiši v družbeni lastnini, je dolžna ugotovljene pomanjkljivosti v zvezi s tekočim vzdrževanjem skupnih delov in naprav, ki lahko vplivajo na povečanje stroškov za investicijsko vzdrževanje, naznaniti organu delavske kontrole stanovanjske skupnosti in občinskemu upravnemu organu pristojnemu za stanovanjske zadeve.

Sledeč načelu dobrega gospodarja imajo po tej določbi organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe, ki imajo pravico uporabe na stanovanjski hiši, novo dolžnost na področju vzdrževanja stanovanjskih hiš. Vsako pomanjkljivost v zvezi s tekočim vzdrževanjem, ki lahko vpliva na povečanje stroškov za investicijsko vzdrževanje, so namreč dolžne naznaniti organu delavske kontrole stanovanjske skupnosti in občinskemu stanovanjskemu organu, brž ko tako pomanjkljivost ugotovijo.

32. člen

Zbor stanovalcev lahko poveri organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš v celoti ali samo v nekaterih zadevah tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje.

V pogodbi iz prejšnjega odstavka tega člena določijo stanovalci in organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš vrsto opravil oziroma del tekočega vzdrževanja, način in rok njihovega opravljanja ter plačilo storitev za prevzeta opravila oziroma dela.

1. Med zadevami, za katere je pristojen odločati zbor stanovalcev, je tudi njegova pravica, odločati o tem, da se odda tekoče vzdrževanje skupnih delov

in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš (7. točka 10. člena).

V prvem odstavku tega člena je ta določba ponovljena, vendar bolj konkretizirana v tem smislu, da zbor stanovalcev lahko poveri organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš bodisi v celoti ali samo v nekaterih zadevah tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje. Taka rešitev bolje omogoča vsakemu zboru stanovalcev, da ravna glede morebitne oddaje tekočega vzdrževanja in obratovanja skladno s potrebami stanovalcev, s strukturo stanovanj, njeno opremljenostjo in drugimi razlogi.

2. Oddaja tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav oziroma del pri obratovanju stanovanjske hiše se opravi na podlagi pogodbe, ki jo sklene hišni svet z organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš (7. točka 12. člena). V pogodbi morata pogodbeni stranki določiti: 1. vrsto opravil oziroma del tekočega vzdrževanja; 2. način in rok njihovega opravljanja; 3. plačilo storitev za prevzeta opravila oziroma dela. To so obvezne sestavine pogodbe o oddaji oziroma prevzemu vseh ali samo posameznih zadev tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ali opravil v zvezi z obratovanjem stanovanjske hiše. V praksi bo treba te pogodbene sestavine dopolniti tudi še z drugimi pogodbenimi določbami z namenom, da se nedvoumno določijo obveznosti in pravice pogodbenih strank ter zagotovi vzdrževanje stanovanj v skladu z zakonom (o tem glej tudi 41. člen zakona).

V zvezi z oddajo tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši oziroma obratovanja stanovanjske hiše se postavlja tudi vprašanje odškodninske odgovornosti stanovalcev glede tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav in obratovanja stanovanjske hiše. V takih primerih odločajo v sporih o odškodninski odgovornosti stanovalcev redna sodišča na podlagi splošnih pravil odškodninskega prava. Prvotne zasnove zakona, da je podana objektivna odškodninska odgovornost stanovalcev kljub prenosu omenjenih opravil na organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš, namreč zakonodajalec ni sprejel.

33. člen

Stanovanjska skupnost vodi za vsako stanovanjsko hišo posebej evidenco o sredstvih stanarine in prispevkov lastnikov posameznih delov stanovanjske hiše, in to za vsak posamezen element stanarine (drugi odstavek 1. člena zakona o stanarinah; Uradni list SRS, št. 50/72).

Po temeljnem zakonu o gospodarskem poslovanju (gospodarjenju) s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini vodi stanovanjsko podjetje za vsako stanovanjsko hišo, vloženo v sklad stanovanjskih hiš, posebej evidenco o sredstvih za njeno tekoče vzdrževanje (34. člen tega zakona). Po določbah 33. člena zakona o gospodarjenju se ta obveznost prenaša na stanovanjsko skupnost, ki je v upravljanje prevzela sklad stanovanjskih hiš, obenem pa razširja glede obsega evidence. Stanovanjska skupnost vodi za vsako stanovanjsko hišo posebej evidenco o sredstvih stanarine in prispevkov lastnikov posameznih delov stanovanjske hiše in to za vsak element stanarine, tako kot jih za stanarino določa drugi odstavek 1. člena zakona o stanarinah. Glede prispevkov lastnikov posameznih delov stanovanjske pravice je njihova struktura vsebovana v določbah 19. in 20. člena zakona o gospodarjenju.

Novina, ki jo prinaša 33. člen tega zakona, je pomembna, ker so stanovalci obveščeni o stanju

sredstev stanarin in prispevkov, ki se zbirajo iz stanovanjske hiše, in tudi za njihovo pravilno delo pri programiranju in odločanju pri upravljanju in gospodarjenju ter za urejanje odnosov s stanovanjsko skupnostjo.

34. člen

Stanovalci smejo uporabljati sredstva, s katerimi samostojno upravljajo, samo v skladu z njihovim namenom.

Če pride do poškodb stanovanjske hiše zaradi okoliščin, na katere stanovalci niso mogli vplivati, lahko stanovalci, da se zagotovi varnost hiše in stanovalcev, uporabijo vsa sredstva, s katerimi upravljajo po določbah tega zakona, za odpravo poškodb.

V primerih iz prejšnjega odstavka tega člena je stanovanjska skupnost dolžna nadomestiti stanovalcem vsa sredstva, vložena v odpravo poškodb.

1. Prvi odstavek tega člena uveljavlja načelo namenske uporabe sredstev, s katerimi samostojno upravljajo stanovalci. Ta sredstva so 1. sredstva za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, ki jih stanovalcem zagotavlja stanovanjska skupnost, 2. sredstva obratovanja stanovanjske hiše, ki jih plačujejo stanovalci, 3. sredstva, ki jih plačujejo stanovalci ali druge osebe na podlagi posebnih medsebojnih aranžmajev npr. po 36. členu tega zakona.

Poleg teh sredstev, natanko opredeljenih s tem zakonom, ostaja odprto vprašanje, čigava sredstva so zakupnine za vrtove pri stanovanjskih hišah, ki jih uporabljajo vsi ali le posamezni stanovalci, za dvoriščne in druge podobne prostore, ki se oddajajo uporabnikom za depoje in podobno dejavnost. Ker zakon o gospodarjenju ni zakon o stanarinah tega vprašanja ni uredil, lahko ta vprašanja rešijo občinske skupščine s svojim odlokom. Tako je npr. za garaže v stanovanjski hiši v uporabi stanovalcev po odloku o merilih za ugotovitev nove vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj na območju ljubljanskih občin (Uradni list SRS, št. 7/73) določeno dodatno število točk za garaže velikosti od 15—20 m². Odškodnina za uporabo takih garaž je torej zajeta v stanarini za stanovanje.

2. Izjemo od načela namenske uporabe sredstev s strani stanovalcev predstavlja situacijo, da pride do takih poškodb stanovanjske hiše, da so vsled poškodb v nevarnosti hiša in stanovalci in to zaradi okoliščin, na katere stanovalci niso mogli vplivati. Če so dani ti pogoji iz drugega odstavka tega člena, lahko stanovalci uporabijo za odpravo poškodb vsa sredstva, s katerimi samostojno upravljajo po določbah tega zakona. Ni namenske rabe po določbah drugega odstavka tega člena, če pride do poškodb iz krivdnih razlogov stanovalcev, kot so npr. povzročitev požara, poplavljenja in podobno s strani stanovalcev.

3. Če so stanovalci zakonito uporabili svoja sredstva za odpravo poškodb, povzročeno ob pogojih iz prejšnjega odstavka, jim mora stanovanjska skupnost nadomestiti vsa sredstva, ki so jih v ta namen vložili.

35. člen

Stanovalci ne smejo brez soglasja imetnika pravice uporabe na stanovanjski hiši in stanovanjske skupnosti preurejati skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ali teh naprav nadomeščati z drugimi napravami.

Stanovanjska skupnost lahko odkloni soglasje za preureditve iz prejšnjega odstavka tega člena samo v primeru, če se z njimi zmanjša vrednost stano-

vanjske hiše ali če bi preureditve predstavljale večje stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše ali za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v taki hiši.

1. Samovoljno preurejanje skupnih delov in naprav v stanovanjskih hišah ali nadomeščanje naprav z drugimi napravami s strani stanovalcev ni bilo vselej v prid dobremu gospodarjenju s stanovanjskimi hišami, čestokrat pa je bila s tem tudi ovirana uporaba skupnih delov in naprav za druge stanovalce, kar je med prizadetimi povzročalo nepotrebne spore. Ta vprašanja zdaj ureja 35. člen zakona, ki obvezuje stanovalce, da takih preureditev ne smejo izvrševati brez soglasja imetnika pravice uporabe na stanovanjski hiši in brez soglasja stanovanjske skupnosti. Vendar je treba tu upoštevati tudi določbe 5. člena zakona o lastnini na delih stavb, po katerih imajo trajno pravico uporabe na skupnih delih večstanovanjske stavbe, ki služijo stavbi v celoti, vsi lastniki delov stanovanjske hiše in vsi imetniki pravice uporabe stanovanjskega ali poslovnega prostora kot posameznega dela stanovanjske hiše. Glede na te določbe je treba pridobiti za preureditve skupnih delov in naprav oziroma za nadomeščanje takih naprav, še soglasje takih (etažnih) lastnikov in imetnikov pravice uporabe, seveda, če so na stanovanjski hiši opisani posamezni deli.

2. Imetnik pravice uporabe na stanovanjski hiši pa tudi vsak lastnik oziroma imetnik pravice uporabe na posameznem delu stanovanjske hiše lahko odkloni soglasje za preureditve oziroma nadomestitve iz katerega koli razloga, stanovanjska skupnost pa lahko odkloni tako soglasje samo iz razlogov smotrnega gospodarjenja, in to:

— če se z nameravanimi preureditvami skupnih delov in naprav ali z nadomestitvijo skupnih naprav z drugimi napravami zmanjša vrednost stanovanjske hiše ali

— če bi nameravane preureditve ali nadomestitve predstavljale večje stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše ali za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v taki hiši.

Omenjeni razlogi so izvedeni iz določb 28. člena zakona o gospodarjenju, ki nalagajo stanovalcem, da morajo gospodariti s stanovanjskimi hišami tako, da se ne zmanjšuje vrednost sklada stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti in da sredstva namenjena za vzdrževanje tega sklada smotrno izkoriščajo. Ob sedanjih nizkih stanarinah, ki ne zagotavljajo v polni meri investicijskega vzdrževanja stanovanjskih hiš, ni primerno, da bi stanovalci imeli popolno svobodo pri omenjenih preureditvah (četudi bi bile koristne), ker bi s tem neplansko obremenjevali sredstva stanovanjske skupnosti. V tem smislu je torej obrazložena omejitev preurejanja brez potrebnega soglasja.

V praktični rabi teh določb bo treba oceniti navedene razloge, ob tem pa imeti v vidu tudi potrebo po modernizaciji skupnih delov in naprav, da se zadovoljijo potrebe stanovalcev in na sploh zveča vrednost stanovanjskega sklada. V primeru sporov naj bi se stanovalci posluževali postopka pri poravnalnem svetu stanovanjske skupnosti, pred morebitno tožbo pri rednem sodišču.

Zakonske določbe ne izključujejo izdajo soglasja z določenimi pogoji, ki jih morajo izpolniti stanovalci, kot npr. da je treba obstoječo napravo prodati in kupnino vložiti v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti, ali jo izročiti organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš ali pa da npr. stanovalci morajo iz svojih sredstev pokrivati večje stroške za vzdrževanje skupnih delov in naprav in podobno.

3. Določbe 35. člena ne urejajo preurejanja in nadomeščanja posameznih stanovanjskih ali poslov-

nih prostorov ali nadomeščanja naprav in opreme v njih. Omenjeno preurejanje in nadomeščanje namreč ureja zakon o stanovanjskih razmerjih v 31. členu. Po teh določbah ne sme imetnik stanovanjske pravice izvrševati sprememb na stanovanjskih prostorih ter opremi in napravah v stanovanju v družbeni lastnini brez poprejšnjega soglasja stanodajalca in stanovanjske skupnosti. Tudi v tem primeru smejo dajalci soglasij vezati svoje soglasje za spremembe na stanovanjskih prostorih, opremi in napravah na določene pogoje, ki jih mora imetnik stanovanjske pravice izpolnjevati.

Če imetnik stanovanjske pravice izvrši preureditve brez predpisanega soglasja, ima stanodajalec pravico, da zahteva vzpostavitev prejšnjega stanja, kadar pa taka vzpostavitev ni mogoča pa povrnitev morebitne škode.

36. člen

Stanovalci lahko na lastne stroške s soglasjem stanovanjske skupnosti in z dovoljenjem pristojnega organa, če je to predpisano, vgrajujejo v stanovanjsko hišo novo opremo kot npr. skupne antenske naprave in podobno.

Za vgrajeno novo opremo ni mogoče uporabljati sredstev, namenjenih za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši (29. člen tega zakona).

1. V 35. členu zakona o gospodarjenju so obravnavane preureditve skupnih delov in naprav ter nadomeščanje takih naprav, v 36. členu tega zakona pa gre za vgrajevanje nove opreme v stanovanjsko hišo, se pravi opreme, ki jo dosedaj hiša ni imela.

Najprej je treba opozoriti, da v smislu teh določb ne gre za vsako opremo, temveč le za vgrajeno opremo, tj. za opremo, ki je trdno fiksirana v konstruktivne dele stanovanjske hiše.

Tudi pri vgrajevanju nove opreme v stanovanjski hiši si morajo stanovalci poprej preskrbeti soglasje stanovanjske skupnosti, in soglasje imetnika pravice uporabe na stanovanjski hiši. V primeru, da nastane spor med stanovalci in imetnikom pravice uporabe na stanovanjski hiši ali lastnikom posameznega dela stanovanjske hiše, je za rešitev spora pristojno redno sodišče. Spori med stanovalci in stanovanjsko skupnostjo pa naj bi se reševali kot je pojasnjeno v 35. členu tega zakona.

Stanovanjska skupnost mora pri dajanju oziroma odklonitvi soglasja upoštevati pri svoji odločitvi načela iz 28. člena tega zakona (ohranitev vrednosti stanovanjskega sklada in smotrno izkoriščanje namenskih sredstev), vendar lahko odkloni soglasje tudi iz drugih utemeljenih razlogov.

Če je za vgraditev nove opreme predpisano lokacijsko in gradbeno dovoljenje, si morajo stanovalci pred vgraditvijo opreme pridobiti tako dovoljenje. Še posebej je za varnost stanovalcev in stanovanjske hiše to pomembno pri vgrajevanju opreme, ki lahko povzroči požar, eksplozijo, zastrupitev in podobne nezgode.

Določbe 36. člena zadevajo le vgrajeno opremo stanovanjske hiše, če posamezen imetnik stanovanjske pravice želi vgraditi tako opremo v svojem stanovanju veljajo določbe 31. člena zakona o stanovanjskih razmerjih (gl. pojasnilo k 35. členu zakona o gospodarjenju).

2. Sredstva, ki jih stanovanjska skupnost zagotavlja stanovalcem za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, stanovalci ne morejo uporabljati za nabavo nove opreme niti za njeno investicijsko in tekoče vzdrževanje. Potrebna sredstva morajo sami plačati, dodatno k stanarini in stroškom obratovanja stanovanjske hiše.

Ce imetnik stanovanjske pravice v roku, ki ga določi hišni svet, ne plača dobavljene vode, odvoza smeti, dimnikarske storitve, ogrevanja in podobne storitve ter stroškov obratovanja, za katerih plačilo je obvezen, vložiti hišni svet zoper imetnika stanovanjske pravice tožbo zaradi njihovega plačila.

Stroške iz prejšnjega odstavka tega člena začasno krije hišni svet iz sredstev, namenjenih za obratovalne stroške stanovanjske hiše oziroma iz istih sredstev organizacija za vzdrževanje stanovanjih hiš v primerih iz prvih dveh odstavkov 15. člena tega zakona. Te stroške začasno krije organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš iz sredstev, namenjenih za obratovalne stroške stanovanjske hiše, tudi v primeru, ko je zbor stanovalcev poveril takšni organizaciji v celoti tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in njeno obratovanje (32. člen tega zakona).

Ce imetnik stanovanjske pravice zapored tri mesece ne plača obveznosti iz prvega odstavka tega člena ali tri mesece v zadnjih dveh letih, lahko zahteva hišni svet od stanodajalca, da stanovalcu odpove stanovanjsko pogodbo po določbah 62. člena zakona o stanovanjskih razmerjih.

1. Z določbami v tem členu se urejajo razmerja med hišnim svetom in posameznimi imetniki stanovanjske pravice, če ti ne izpolnjujejo svojih pogodbenih obveznosti glede plačila stroškov, katerih višino porazdeljuje hišni svet in ki bremenijo imetnike stanovanjske pravice.

Gre za plačilo stroškov za storitve komunalnih organizacij, katerih višina za posamezne stanovalce ni natanko določljiva, bodisi ker posamezni stanovanjski prostori nimajo merilnih naprav ali pa storitve niso sploh izmerljive, take storitve pa posamezni stanovalci uporabljajo in so jim na voljo. Zakon le primeroma navaja take storitve kot dobavljanje vode, odvoz smeti, dimnikarske storitve, ogrevanje stanovanjskih prostorov in podobno. Storitve so individualno konsumirane, vendar jih posamezni zavezanci po količini konsumirajo različno. Med stroške takih komunalnih storitev individualne potrošnje ne smemo šteti stroškov za komunalne storitve, ki jih vsi stanovalci uporabljajo za skupne dele ali naprave stanovanjske hiše; taki stroški sodijo med stroške obratovanja stanovanjske hiše (peti odstavek 1. člena zakona o stanarinah). Prav tako je razumljivo, da izmerljivih storitev individualne potrošnje ne moremo uvrščati v to kategorijo stroškov za komunalne storitve (npr. za dobavljeno električno energijo, ker obstaja električni števec za prostore vsakega individualnega koristnika).

V dosedanji zakonodaji ni bilo urejeno vprašanje kdo je plačnik za komunalne storitve individualne potrošnje, ali stanovanjska hiša kot celota oziroma vsi stanovalci skupaj ali posamezen imetnik stanovanjske pravice.

Celo sodna praksa je pri tem vprašanju zastopala različna stališča. Iz teh razlogov so komunalne organizacije, materialno prizadete v svojem rednem dohodku, že večkrat postavljale zahtevo po pravni ureditvi tega vprašanja. Komunalne organizacije bi sicer imele pravno možnost, da odklopijo svoje priključke za stanovanjsko hišo zaradi neplačila dobavljene vode in podobno s strani posameznih zavezancev, toda s takim dejanjem bi prizadele večino drugih rednih plačnikov komunalnih storitev individualne potrošnje v stanovanjski hiši. Ze ti praktični razlogi so kazali na to, da rešitev vprašanja v tej smeri ni primerna.

Zdaj je ta dilema odpravljena: plačnik za take storitve je hišni svet, ki stroške refundira od imetnikov stanovanjske pravice.

Po prvem odstavku 37. člena tega zakona mora hišni svet vložiti zoper imetnika stanovanjske pravice, ki ne plača stroškov za komunalne storitve individualne potrošnje ali stroškov obratovanja stanovanjske hiše v višini in v roku, ki mu ga je hišni svet določil, tožbo zaradi plačila teh stroškov.

Glede na določbe 6. člena zakona o gospodarjenju ni dvoma o tem, da taka ureditev velja tudi za lastnika stanovanja kot posameznega dela stanovanjske hiše in za imetnika pravice uporabe posameznega dela stanovanjske hiše, če sama uporabljata stanovanje ali posamezen del stanovanjske hiše, ter za najemnika posameznega prostora v stanovanjski hiši.

2. Ob zakonski ureditvi, da hišni svet vstopa v pravni odnos s komunalnimi organizacijami, mora sam zagotavljati plačilo stroškov tem organizacijam tudi za zavezance, ki takih stroškov niso poravnali. Hišni svet krije začasno take stroške iz sredstev namenjenih za obratovalne stroške stanovanjske hiše. Tudi organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš, ki opravlja po odločitvi stanovanjske skupnosti ali občinskega stanovanjskega organa v smislu prvega in drugega odstavka 15. člena tega zakona nadomestna opravi hišnega sveta, ker ni hišnega sveta ali pa ta ne opravlja svojih nalog ali ki opravlja taka opravila po pooblastilu zbora stanovalcev v smislu 32. člena tega zakona, začasno krije stroške za omenjene komunalne storitve oziroma stroške obratovanja iz sredstev namenjenih za obratovalne stroške stanovanjske hiše.

3. Po zakonu o stanovanjskih razmerjih (62. člen) lahko stanodajalec odpove imetniku stanovanjske pravice stanovanjsko pogodbo med drugim tudi iz razloga neplačevanja stanarine in drugih obveznosti po predpisih o stanarini.

Zakon o stanarini ne obravnava stroškov za komunalne storitve individualne potrošnje, ti stroški tudi niso vsebovani ne v stanarini in ne v obratovalnih stroških. Zato po zakonu o stanovanjskih razmerjih neplačilo teh stroškov ne more biti zakoniti odpovedni razlog.

Z določbo tretjega odstavka 37. člena pa je tudi neplačilo stroškov za komunalne storitve individualne potrošnje postalo zakoniti odpovedni razlog. Ce imetnik stanovanjske pravice zapored tri mesece ali tri mesece v zadnjih dveh letih ne plača teh stroškov, lahko zahteva hišni svet od stanodajalca, da imetniku stanovanjske pravice odpove stanovanjsko pogodbo po določbah 62. člena ZSR.

Ta določba grozi tistemu, ki ne plačuje omenjenih stroškov z izgubo stanovanjske pravice prek sodne odpovedi stanovanjske pogodbe; njen namen je vsekakor v tem, da se zagotovi normalna uporaba stanovanj in da se za plačevanje stroškov namesto zavezanca prepreči obremenjevanje s stroški drugih stanovalcev.

38. člen

Da se zagotovijo pogoji za nemoteno uporabo stanovanjskih hiš in določijo obveznosti, ki jih imajo stanovalci, predpiše občinska skupščina za stanovanjske hiše na svojem območju hišni red.

Te določbe so bile uveljavljene že z zakonom o pravicah in dolžnostih stanovalcev pri upravljanju stanovanjskih hiš. Hišni red predpiše občinska skupščina z odlokom.

Na podlagi hišnega reda iz prejšnjega odstavka sprejema zbor stanovalcev pravila o izvrševanju hišnega reda (3. točka 10. člena tega zakona), če meni, da je to za stanovanjsko hišo potrebno.

VIII. ORGANIZACIJE ZA VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH HIŠ

39. člen

Organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš je organizacija združenega dela, ki opravlja dejavnost posebnega družbenega pomena.

Statut organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš potrdi Izvršni svet skupščine občine, na katere območju ima ta organizacija svoj sedež.

1. Nova samoupravna ureditev gospodarjenja s stanovanjskimi hišami je terjala tudi določitev drugačnega pravnega položaja organizacij, ki se ukvarja jo z vzdrževanjem stanovanjskih hiš. Zakon določa, da je organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš organizacija združenega dela. V smislu drugega odstavka 40. člena zakona o gospodarjenju je lahko organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš tudi temeljna organizacija združenega dela ali pogodbeno organizacija združenega dela, če izpolnjuje določene pogoje. Drugih organizacijskih oblik izven organizacije združenega dela zakon ne predvideva.

Organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš ima pravice in dolžnosti organizacije združenega dela, nima pa enako vseh pravic. Organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš opravlja dejavnost posebnega družbenega pomena in kot taki ji že ustava nalaga večje dolžnosti. Obenem s tem je tudi določen družbenoekonomski položaj delavcev v združenem delu te organizacije.

2. V skladu s temi ugotovitvami določa zakon, da statut organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš potrdi izvršni svet skupščine občine, na katere območju ima ta organizacija svoj sedež. Z njim se določajo pogoji in način opravljanja te dejavnosti, zagotovi soodločanje ustanoviteljev in drugih dejavnikov ter druge potrebne ureditve.

40. člen

Status organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš lahko pridobi organizacija, ki se pretežno ukvarja z dejavnostjo stanovanjsko-komunalnega gospodarstva, gradbeno obrtjo in podobno, če sklene ena ali več stanovanjskih skupnosti z njo dolgoročnojšo pogodbo za opravljanje določenih strokovnih nalog.

Organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš je lahko tudi temeljna organizacija združenega dela ali pogodbeno organizacija združenega dela, če izpolnjuje pogoje iz prejšnjega odstavka tega člena.

Organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš vzdržuje stanovanjske hiše in opravlja druga strokovna opravila v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini na podlagi pogodbe, ki jo sklene s stanovanjsko skupnostjo, s hišnim svetom oziroma s posameznim stanovalcem.

Posamezna dela v zvezi z vzdrževanjem stanovanjskih hiš in opravljanjem strokovnih opravil pri gospodarjenju s temi hišami lahko poveri stanovanjska skupnost, hišni svet oziroma posamezni stanovalec tudi drugim ustreznim organizacijam združenega dela oziroma občanom, ki s samostojnim osebnim delom z lastnimi delovnimi sredstvi opravljajo ustrezno dejavnost.

1. Dva pogoja mora izpolnjevati organizacija združenega dela, da lahko pridobi status organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš: 1. da se pretežno ukvarja z dejavnostjo iz področja stanovanjskega ali komunalnega gospodarstva, z gradbeno obrtjo in podobno in 2. da je sklenila vsaj ena stanovanjska skupnost dolgoročnojšo pogodbo z njo za opravljanje določenih strokovnih nalog.

Medtem ko je občinsko stanovanjsko podjetje

delovalo na območju ene občine, lahko organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš opravlja naloge iz področja vzdrževanja tudi za več stanovanjskih skupnosti.

2. V drugem odstavku tega člena omenjena temeljna oziroma pogodbeno organizacija združenega dela lahko pridobi status organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš, če je izpolnila pogoje iz prejšnjega odstavka tega člena.

3. Poslovni predmet organizacije za vzdrževanje stanovanjskih hiš je lahko samo vzdrževanje stanovanjskih hiš in opravljanje drugih strokovnih opravil v zvezi z gospodarjenjem s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini. Ta strokovna opravila opravlja organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš na podlagi pogodbe, ki jo sklene za investicijsko vzdrževanje stanovanja in stanovanjske hiše za revitalizacijo obstoječih stanovanj in za upravljanje sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši s stanovanjsko skupnostjo za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter za opravila v zvezi z obratovanjem stanovanjske hiše s hišnim svetom; za tekoče vzdrževanje stanovanja pa s posameznim stanovalcem.

4. Organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš nima več na področju vzdrževanja monopolnega položaja kot prejšnje stanovanjsko podjetje. Zakon namreč daje pravico stanovanjski skupnosti, hišnemu svetu oziroma posameznemu stanovalcu, da lahko poveri posamezna dela v zvezi z vzdrževanjem stanovanjskih hiš in opravljanjem strokovnih opravil pri gospodarjenju s temi hišami tudi drugim ustreznim organizacijam združenega dela oziroma občanom, ki s samostojnim osebnim delom z lastnimi delovnimi sredstvi opravljajo ustrezno dejavnost (npr. vodovodni inštalater).

41. člen

S pogodbami iz prejšnjega člena tega zakona mora biti zagotovljeno vzdrževanje stanovanj v skladu z zakonom in normativi za vzdrževanje stanovanj v okviru sredstev, ki jih stanovalcem zagotavlja stanovanjska skupnost s svojim finančnim načrtom.

Tudi pri pogodbenem prenosu vzdrževanja stanovanjskih hiš, stanovanj in poslovnih prostorov se morajo upoštevati določbe zakona in predpisani normativi za vzdrževanje, vendar do meje, ki jih omogočajo sredstva, ki jih stanovalcem zagotavlja stanovanjska skupnost s svojim finančnim načrtom.

42. člen

Občinska skupščina predpiše na predlog Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije v skladu z zakonom o stanarinah z odlokom minimalne tehnične in druge normative za vzdrževanje stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v stanovanjski hišah.

Na podlagi odloka iz prejšnjega odstavka tega člena določijo stanovanjske skupnosti s svojim splošnim aktom tehnične in druge normative za vzdrževanje stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah.

Minimalni tehnični in drugi normativi za vzdrževanje stanovanjskih hiš iz prvega odstavka tega člena so obvezni tudi za stanovanjske hiše, v katerih so vsa stanovanja lastnina občanov ali civilnih pravnih oseb.

1. Po teh določbah je občinska skupščina dolžna predpisati z odlokom minimalne tehnične in druge normative za vzdrževanje stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah. Minimalni normativi so tisti, ki zagotavljajo vsaj tako vzdrže-

vanje kot je določeno v 28. členu tega zakona. Pod pojmom »drugi normativi« je treba razumeti tudi takšne normative za delo ali storitve, od katerih je odvisno pravilno in smotno vzdrževanje in uporaba stanovanjskih prostorov (npr. za delitev stroškov, za porabo časa in podobno). Pri določanju tehničnih in drugih normativov se mora občinska skupščina pridrževati določb zakona o stanarinah; zlasti so pri tem pomembne določbe 3. člena tega zakona, ki opredeljujejo posamezne elemente stanarine.

Predlog za občinski odlok mora dati zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije: prek takega predloga naj bi se dosegla potrebna enotnost med občinami glede strokovnih vprašanj vzdrževanja stanovanjskih hiš.

2. Odlok občinske skupščine je pravna podlaga za splošni akt (pravilnik ali podoben akt) stanovanjske skupnosti, s katerim le-ta določi svoje tehnične in druge normative za vzdrževanje stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah. Izpod normativov, ki jih je predpisala z odlokom občinska skupščina, stanovanjska skupnost ne more sprejeti svojih normativov.

3. Določbe tretjega odstavka tega člena predstavljajo izjemo od pravila iz drugega odstavka 4. člena zakona, da se določbe zakona ne uporabljajo za stanovanjske hiše, v katerih so vsa stanovanja lastnina občanov ali civilnih pravnih oseb. Po določbah tretjega odstavka tega člena so minimalni tehnični in drugi normativi za vzdrževanje stanovanjskih hiš obvezni tudi za stanovanjske hiše, v katerih so vsa stanovanja lastnina občanov ali civilnih pravnih oseb.

Ratio legis za takšno ureditev je v tem, da vsako stanovanje ne glede na lastniški sektor predstavlja »dolgoročno dobrino z vsemi njenimi ekonomskimi in socialnimi značilnostmi, ker je pomemben del infrastrukture in ima odločilen vpliv na biološko reprodukcijo, na enakopraven položaj in socialno varnost človeka kakor tudi na razvoj gospodarstva in produktivnost dela« (3. alineja 1./1.to. Resolucije o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva). Zato ima družbena skupnost interes na normiranem investicijskem in tekočem vzdrževanju tudi na stanovanjskih hišah, v katerih so vsa stanovanja lastnina občanov ali civilnih pravnih oseb. Ne glede na omenjeno pa je takšna pravna ureditev v korist tudi imetnikom stanovanjske pravice v stanovanjskih hišah, v katerih so vsa stanovanja v zasebni lasti.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

43. člen

Zbori stanovalcev izvolijo nove hišne svete v skladu z določbami tega zakona najpozneje do 31. marca 1975.

V stanovanjskih hišah, ki bodo naseljene po začetku veljavnosti tega zakona, so novi stanovalci dolžni izvoliti hišne svete najkasneje v enem mesecu po vselitvi večine stanovanjskih enot stanovanjske hiše.

Krajevne skupnosti pomagajo stanovalcem pri oblikovanju hišnih svetov.

Zbori stanovalcev krajevnih skupnosti se konstituirajo v skladu z določbami tega zakona najpozneje do 30. junija 1975.

Po prvem odstavku tega člena je naloženo zborom stanovalcev, da izvolijo nove hišne svete v

skladu z določbami tega zakona do 31. III. 1975; ko bo to opravljeno in bo potekla mandatna doba tudi temu hišnemu svetu izvolijo stanovalci nov hišni svet po drugem odstavku 14. člena tega zakona: Vse to se nanaša na obstoječe hiše in hišne svete.

Po drugem odstavku pa morajo stanovalci, ki se vselijo v novo stanovanjsko hišo, zgrajeno po uveljavitvi zakona o gospodarjenju, izvoliti hišni svet najkasneje v enem mesecu po vselitvi večine stanovanjskih enot stanovanjske hiše. Tak hišni svet polnopravno opravlja vse naloge hišnega sveta kot jih določa zakon o gospodarjenju. Vendar je tak hišni svet le začasn samoupravni organ stanovalcev. Ko se vselijo v novo hišo vsi stanovalci, bo moral zbor stanovalcev hišni svet znova izvoliti.

Hišni svet, izvoljen od večine vseljenih novih stanovalcev, ima pomembne naloge prav v času, ko je treba razreševati številna vprašanja v zvezi s funkcioniranjem hiše, dograditvami, popravili po zahtevah tehničnega pregleda in zaradi drugih zadev, kot so odmera stroškov za obratovanje in podobno.

Pomembna dolžnost krajevnih skupnosti je, da stanovalcem pomagajo pri oblikovanju njihovih organov samoupravljanja in jih uvedejo v problematiko gospodarjenja.

44. člen

Organizacije za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini uskladijo svoje poslovanje z določbami tega zakona najpozneje do 30. junija 1975.

Obstoječe organizacije za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami (podjetja za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami /stanovanjska podjetja/; enote delovnih organizacij za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in enote za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami, ustanovljene po določbah XVIII. poglavja temeljnega zakona o podjetjih) ne prenehajo z dnem, ko začne veljati zakon. Te organizacije lahko nadaljujejo z delom, morajo pa svoje poslovanje uskladiti z določbami tega zakona najpozneje do 30. VI. 1975.

45. člen

Z dnem, ko začne veljati ta zakon, prenehajo veljati:

— temeljni zakon o gospodarskem poslovanju (gospodarjenju) s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini (Uradni list SFRJ št. 35/65 in 50/68);

— določbe 14., 16. in 17. člena zakona o lastnini na delih stavb (Uradni list SFRJ, št. 43/65 in 57/65);

— zakon o pravicah in dolžnostih stanovalcev pri upravljanju stanovanjskih hiš (Uradni list SRS, št. 36/65).

Zakon o lastnini na delih stavb še ni usklajen z ustavo. Njegove določbe 14., 16. in 17. člena pa po zakonu o gospodarjenju prenehajo veljati na območju SR Slovenije in so na novo regulirane v 19., 20. in 21. členu.

46. člen

Ta zakon začne veljati osmi dan po objavi v Uradnem listu SRS.

Zakon je začel veljati 19. XII. 1974.