

stanovalcev, ki so že konstituirane. Zlasti ne tam, kjer niso uredili medsebojnih pogodbenih odnosov, t.j. sklenili pogodb med skupnostjo stanovalcev in etažnimi lastniki.

Znano je, da je bilo področje razmerij z etažnimi lastniki v preteklih letih v Ljubljani povsem neurejeno. Kljub večkratnim poskusom stanovanjske skupnosti niso uspeli skleniti ustreznih pogodb z etažnimi lastniki, posledica česar so seveda tudi spori pri obračunavanju dejanskih stroškov gospodarjenja. Eden od vzrokov takšnega stanja je nedvomno bila tudi ne dovolj precizna zakonodaja. Novi zakon o stanovanjskem gospodarstvu pa je urejanje teh razmerij postavil na povsem nove temelje.

Bistveno je vsekakor, da se pogodbe sklepajo med skupnostjo stanovalcev in posameznim etažnim lastnikom, da se dogovori medsebojna razmerja ter da se s pogodbo uredi način mesečnega akontiranja posameznih stroškov. Po izdaji (sredi leta 1981) komentarja k Zakonu o stanovanjskem gospodarstvu ter predvsem brošure »Samoupravljanje stanovalcev«, ki v prilogi vsebuje pravno verficiran osnutek »pogodbe o vzajemnih razmerjih pri gospodarjenju s stanovanjsko hišo«, je bilo možno pristopiti k akciji priprave teh pogodb tudi v Ljubljani. Tako je konec septembra oz. v začetku oktobra 1981 prišlo do soglasnega sklepa vseh stanovanjskih skupnosti, da se prične z akcijo, ne glede na to, da skupnosti stanovalcev takrat še niso bile konstituirane. V začetku leta so bili že natisnjeni obrazci pogodb ter pripravljeno in dostavljeno pojasnilo vsem etažnim lastnikom in skupnostim stanovalcev o namenu in vsebini pogodb. Stanovanjska skupnost in strokovna služba sta prevzeli obvezo, da organizirata sestanke s hišnimi sveti, kjer bi jih seznanili s potekom in namenom akcije. Ker pa so se ti sestanki nato razširili še na obravnavo preobrazbe hišne samouprave in prehoda na gospodarjenje s hišami ter ob tem terjali daljše priprave, se je akcija sklepanja pogodb nekoliko upočasnila.

Takoj po izvedenem informiranju hišnih svetov na teh seminarjih se je pričelo z izpisovanjem in osebnim vročanjem kompletov pogodb predsednikom hišnih svetov.

Ne glede na določene zamude, ki so v tej akciji nastale, pa sedanje stanje ni zadovoljivo. To najbolj ilustrira naslednji podatek: število etažno lastniških stanovanj 6.269 in število podpisanih pogodb 720.

Na podlagi zgoraj navedenega Odbor za gospodarjenje predlaga naslednje sklepe:

1. Odbor za gospodarjenje pooblasti strokovno službo Staninvest, TOZD TRS, da ta izvaja nujne naloge hišnega sveta v vseh hišah, kjer se niso do 31.8.1982 konstituirali skladno z Zakonom o stanovanjskem gospodarstvu (77. člen zakona).

Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Šiška izda v ta namen ustrezen sklep za vsako hišo.

2. V hišah, kjer Staninvest izvaja nujne naloge hišnega sveta in so v hiši lastniška stanovanja, mora Staninvest, TOZD TRS takoj pričeti vlagati nepravdne postopke in si tako pridobiti sklepe sodišča, ki nadomeščajo sklenjene pogodbe med posameznim etažnim lastnikom in skupnostjo stanovalcev.

3. V hišah, kjer je hišna samoupravna organizirana in so samo nekateri etažni lastniki podpisali pogodbo s skupnostjo stanovalcev o vzajemnem vzdrževanju hiše, mora hišni svet za vsakega etažnega lastnika, ki ni sklenil pogodbe, izdati stanovanjski skupnosti pooblastilo za vložitev nepravdnega postopka in zastopanje pred sodiščem.

V primeru, da hišni svet pooblastila ne izda, mora stanovanjska skupnost prav tako izdati sklep o začasni upravi (77. člen), ker tak hišni svet ne izpolnjuje pogojev za nemoteno gospodarjenje s stanovanjsko hišo.

Odbor za gospodarjenje

**predlog:
1. 9. 1982**

Točkovanje stanovanj in poslovnih prostorov na območju SSS Ljubljana-Šiška

Osnova za pristopitev k izvedbi točkovanja stanovanj in poslovnih prostorov je določilo 92. člena Zakona o stanovanjskem gospodarstvu (Ur. list SRS št. 3/81) in v ta namen sprejeti sklep 3. seje Odbora za gospodarjenje mesta Ljubljane z dne 8. 7. 1982.

Na podlagi 94. člena omenjenega zakona je bil izdan Priročnik za ugotavljanje vrednosti stanovanj, stanovanjskih hiš in poslovnih prostorov.

Merilo oz. novi sistem točkovanja stanovanj po metodi združenih kriterijev opušča dosednji način podrobnega vrednotenja stanovanj s številnimi sestavnimi deli stanovanja, vendar pa opravi to tako, da združuje vse elemente, ki sestavljajo stanovanje v štiri značilne skupine. Tri od teh skupin (**konstrukcije, instalacije, skupni prostori**) so ovrednotene s točkami in pomenijo osnovo za ugotovitev vrednosti stanovanja, od katere se izračuna stanarina. Četrta skupina (oprema) pa se samo evidentira na posebnem obrazcu.

Novi sistem točkovanja je poenostavljen do meje, ki je sprejemljiva s hkrati razumljiv stanovalcem. Odpravljajo se nesporazumi med posameznimi bistvenejšimi sestavnimi deli (elementi stanovanja), zmanjšujejo možnost subjektivnega vrednotenja elementov stanovanja zaradi njihovega zastarevanja in se hkrati omogoča sprotno realno vrednotenje vseh tistih bistvenih elementov stanovanja, ki so bili prenovljeni oziroma zamenjani.

K površini stanovanja se po novem točkovanju vključujejo vse uporabne površine, v skladu z JUS predpisi, kar bo prispevalo k realnejšemu vrednotenju stanovanj in resničnemu prikazu stanovanjskih površin.

Z izločitvijo opreme in sistema točkovanja kot enega od osnovnih kriterijev za ugotavljanje vrednosti stanovanja in združenje dosedanjega tekočega in investicijskega vzdrževanja v združevanje stanovanjskega objekta bodo dane tudi večje možnosti stanovalcem, da sami urejajo vsa vprašanja v zvezi z nabavo in vzdrževanjem opreme in da kot uporabniki in upravitelji skupnih delov stanovanjskega objekta naročajo popravilo, ne da bi bili pri tem vezani na poprejšnje ugotavljanje, za kakšno obliko vzdrževanja gre.

Na osnovi samo nekaj navedenih novosti, ki jih prinaša novi sistem točkovanja, lahko ugotovimo — da bodo stanarine za posamezna stanovanja določene na realnejših osnovah in bodo tako vsklajene z vrednostmi posameznih stanovanj v stanovanjskem fondu.

Ugotovljene vrednosti stanovanjskih hiš bodo služile tudi pri ugotavljanju izkazovanja in razporejanja rezultatov revalorizacije stanovanj in stanovanjskih hiš v družbeni lastni skladno s Pravilnikom o revalorizaciji (Ur. list SRS št. 15/81), ki je bil izdan na podlagi 102. člena Zakona o stanovanjskem gospodarstvu.

V stanovanjskem fondu bo možno ustvariti pravilno evidenco vseh podatkov. Za realizacijo točkovanja je potrebno:

1. Z DO Staninvest TOZD TRS skleniti pogodbo, v kateri je potrebno opredeliti ceno (skladno z varianto izvedbe), rok izvedbe, dela in naloge, ki so pri točkovanju potrebna, način plačila.

2. Takoj pristopiti k točkovanju poslovnih prostorov in na tej osnovi sklepanju novih najemnih pogodb. Zadeva je nujna tudi zaradi tega, da zmanjšamo izpad dohodka iz naslova najemnin. Pogodba in cena velja od 1. 7. 1982 dalje.

3. Po končanem točkovanju poslovnih prostorov naj bi se pričelo s točkovanjem stanovanj, in sicer najprej v objektih v mešani lastnini in na koncu preostali del.

4. Staninvest TOZD TRS si mora za morebitno popoldansko delo pridobiti soglasje Skupščine občine Bežigrad.

5. Odbor za gospodarjenje formira komisijo, ki bo redno reševala pritožbe na opravljeno točkovanje. V komisiji naj bi bil zaradi kontinuitete dela tudi predstavnik Staninvesta, sicer pa naj bo komisija tričlanska.

Stroški točkovanja za družbeni fond bremenijo stanarino oz. najemnino, etažni lastniki pa plačajo točkovanje sočasno s stroški upravljanja.

Pred pričetkom točkovanja morajo biti hišni sveti o akciji in načinu izvedbe točkovanja na ustrezen način obveščeni. To izvrši svetovalec za gospodarjenje pri SSS Ljubljana-Šiška.

VPRAŠANJA DELEGATOV IN ODGOVORI

Odgovor na delegatsko vprašanje KS Koseze:

Kako je z denarnimi sredstvi za razvoj obrtniških deficitarnih dejavnosti?

Odgovor:

Za razvoj deficitarnih dejavnosti nekaterih obrti je Skupščina občine Ljubljana-Šiška namenila 6.200.000 din. Ta sredstva se bodo uporabljala za pomoč pri nakupu lokalov obrtnikom, ki bi prišli v poštev s svojo dejavnostjo po programu krajevnih skupnosti in Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Šiška. Prav tako se združuje del sredstev iz amortizacije poslovnih prostorov na nivoju mesta Ljubljane za nakup novih poslovnih prostorov.

Odgovor na delegatsko vprašanje 55. konference delegacije (delegat Inštituta za turbinske stroje)

Kako je z lastno udeležbo pri pridobitvi stanovanjske pravice?

Odgovor:

Vprašanje lastne udeležbe pri pridobitvi stanovanjske pravice oziroma pri pridobitvi družbeno najemnega stanovanja je razvidno iz osnutka Aneksa II. Samoupravnega sporazuma o temeljih plana SSS občine Ljubljana-Šiška za obdobje 1981—1985 v 40. členu.

**Odgovore pripravil
svetovalec za graditev stanovanj
Marjka Jamšek**