

# Nekaj napotkov

**zborom stanovalcev in hišnim svetom ob sestavljanju programa in finančnega načrta sredstev tekočega vzdrževanja in obratovanja**

Naj za začetek prepisemo nekaj členov iz zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini s komentarjem (Stanovanjski predpisi št. 5), da se ne bo treba vsakokrat sproti sklicevat na zakonska določila o zadevah, ki so predmet teh napotkov.

**28. člen.** Stanovalci, organizacije združenega dela in druge družbeno 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.

**Komentar.** Načelo dobrega gospodarjenja s sredstvi, s katerimi razpolaga stanovanjsko gospodarstvo, je uveljavil že 4. člen zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Ur. list SRS, št. 8/74). 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 družbeno 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 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 prvega odstavka 19. člena tega zakona ter iz najemnin za poslovne prostore.

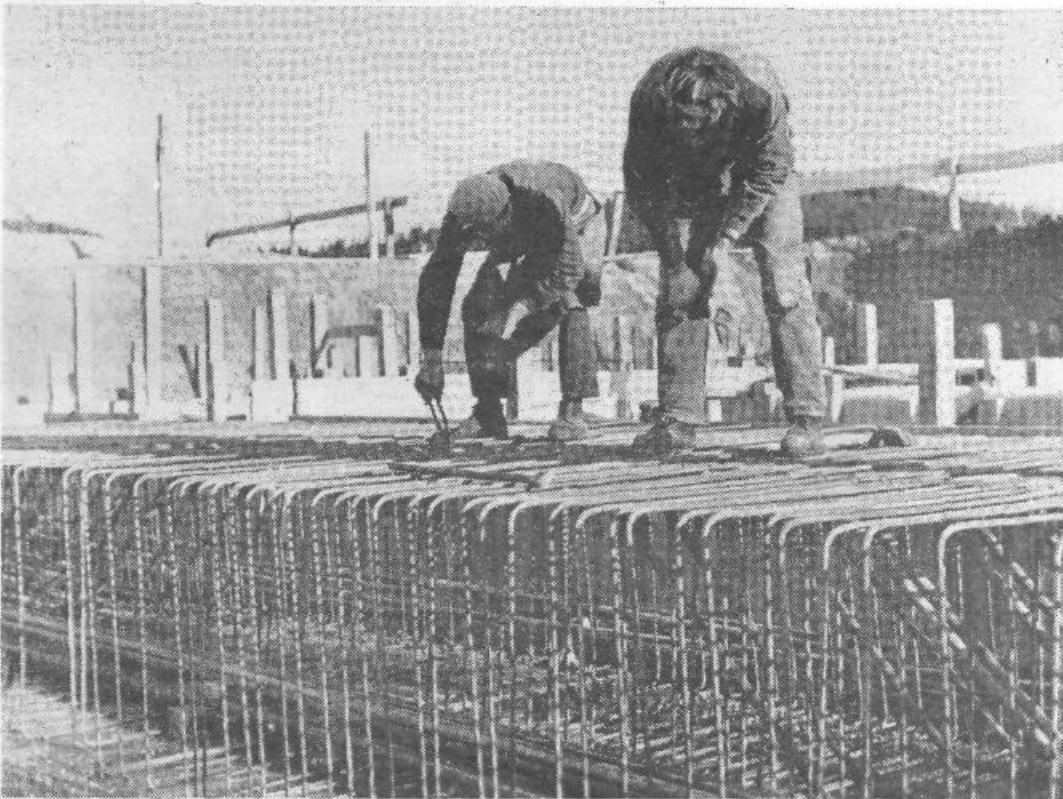
**Komentar.** Osrednjo skrb za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini nalagajo te določbe stanovanjski skupnosti, katere ustanovitelji in člani so poleg drugih subjektov tudi stanovalci. Za investicijsko vzdrževanje stanovanjskih hiš, za revitalizacijo in za obnavljanje stanovanjskega sklada skrbi in je za to odgovorna stanovanjska skupnost (po svoji samoupravni enoti za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami (teh samoupravnih enot ljubljanske stanovanjske skupnosti nimajo) po določbah zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti in po samoupravnem sporazumu o ustanovitvi stano-

vanjske skupnosti ter v skladu s pogodbami 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;

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 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 gospodarjenje stanovalcem zagotovljeno le v okviru letnega programa za tekoče



— prispevki imetnikov pravice uporabe na poslovnem prostoru oziroma prispevki iz najemnin iz 20. člena tega zakona.

Iz natančno 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/4 b resolucije o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva (Ur. list SRS, št. 5/72)).

**30. člen.** Stanovalci upravljajo v skladu 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.

**Komentar.** Določbe tega člena so izvedene iz splošne določbe v prvem odstavku 2.

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.

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 v stanovanjski hiši, pa jih niso v celoti porabili. Taka sredstva se prenesejo za isto namensko rabo v naslednjem letu.

**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.

**Komentar.** 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 konkretnizirana 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 bolj 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.

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 pogodbenne 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.

Oglejmo si ta člen nekoliko podrobneje.

Rekli smo, da s sredstvi za tekoče vzdrževanje, ki se natečejo od stanarin, najemnin in prispevkov etažnih lastnikov, gospodari zbor stanovalcev oziroma njegov hišni svet. V ta namen mora najprej ugotoviti, koliko sredstev se mu bo nabralo v teku leta, če bodo vsi zavezanci svoje obveznosti v redu poravnali. Nato ovrednoti program tekočega vzdrževanja. Ta program obsega vsa dela tekočega vzdrževanja, ki bi jih bilo treba v tekočem letu opraviti. Če hišni svet ugotovi, da bodo predvideni dohodki zadoščali za vsa programirana dela, tudi vsa vnese v finančni načrt, sicer pa izloči manj nujna opravila pač glede na višino predvidenih dohodkov. Ko je finančni načrt na zboru stanovalcev sprejet, ga začne hišni svet izvajati glede na dinamiko dotoka sredstev. Pri tem mora paziti, da cena naročenih del ne bo presežala višine razpoložljivih sredstev, ker sicer račun ne bo mogoče plačati.

Izvajanje programa tekočega vzdrževanja zahteva precej dela (iskanje izvajalcev del, predračuni, nadzor nad izvajanjem del, ugotavljanje kvalitete del, količine porabljenega materiala in delovnih ur, preverjanje faktur, reklamacije ipd.). Vsa ta opravila lahko hišni sveti poverijo organizaciji za vzdrževanje stanovanjskih hiš — Staninvestu Ljubljana, ki bo:

— dajal hišnemu svetu strokovno pomoč pri sestavljanju programa in finančnega načrta tekočega vzdrževanja;

— pregledoval vgrajeno opremo (dvigala, TV antene, toplovodne postaje, hidrofore, domofone ipd.);

— predlagal in pripravljajl pogodbe za servisiranje dvigal, toplovodnih postaj, antenskih naprav itd. po naročilu HS;

— v skladu s programom tekočega vzdrževanja in po nalogu hišnega sveta izvajal dela tekočega vzdrževanja oziroma organiziral izvajanje teh del;

— v sodelovanju s hišnim svetom strokovno nadziral kvaliteto opravljenih del, pregledoval in pripravljajl račune za opravljene storitve za likvidacijo.

Opravila tekočega vzdrževanja (razna popravila, pleskanje, servisiranje itd.) plačujejo hišni sveti po fakturah izvajalcem teh del, organizacijo teh del pa Staninvestu po pogodbi, ki so jo sklenili z njim.

Razen tehničnega dela tekočega vzdrževanja opravlja Staninvest tudi njegov finančni del. Če SDK ne bo spremenila svojih navodil, hišni sveti ne bodo smeli imeti žiro računov. Do takrat bo knjigovodsko evidenco sredstev

tekočega vzdrževanja za vse hišne svete vodil Staninvest. Ta opravila obsegajo:

— sestavljanje finančnega načrta in zaključnega računa sredstev tekočega vzdrževanja;

— izplačevanje računov za opravljanje dela tekočega vzdrževanja;

— obveščanje hišnih svetov o saldu in prometu sredstev na njihovem računu tekočega vzdrževanja.

Tehnični del (organizacijo) tekočega vzdrževanja hišni sveti lahko s pogodbo prenesejo na Staninvest, če to želijo, in mu te storitve plačajo. Doslej so hišni sveti ta dela opravljali sami. Drugače pa je s finančnim delom tekočega vzdrževanja. Ta del tekočega vzdrževanja hišni sveti morajo prenesti (s pogodbo na Staninvest, ker po navodilih SDK ne morejo imeti lastnih žiro računov in s tem tudi ne lastnega knjigovodstva teh sredstev. Razumljivo je, da bodo morali hišni sveti te storitve plačati. Višina plačila se določi s pogodbo.

Hišni sveti lahko pogodbeno prenesejo na Staninvest tudi dela pri obratovanju stanovanjske hiše. Kot pri tekočem vzdrževanju, ločimo tudi pri obratovanju tehnični del od finančnih opravil.

Tehnični del obsega:

— hišniška opravila;

— čiščenje stanovanjske hiše;

— nabava materiala v zvezi s hišniškimi opravili in čiščenjem.

Finančni del obratovanja pa obsega:

— vodenje knjigovodske evidence obratovalnih stroškov;

— pobiranje mesečnih prispevkov za kritje obratovalnih stroškov;

— pomoč pri izdelavi finančnega načrta;

— izdelava zaključnega računa sredstev za kritje obratovalnih stroškov;

— obveščanje hišnih svetov o saldu in prometu na računu obratovalnih sredstev.

Kot pri tekočem vzdrževanju, tako morajo hišni sveti tudi pri obratovanju finančna opravila prenesti s pogodbo na Staninvest, medtem ko si tehnični del obratovanja lahko organizirajo sami.

Tehnični del obratovanja stanovanjske hiše zahteva nekaj razlage. Ta dela opravljajo hišniki, snažilke, kurjači ipd. Večina teh delavcev je sedaj v delovnem razmerju s Staninvestom. Zakon pa daje zborom stanovalcev pravico, da sami sprejemajo te delavce v delovno razmerje in da jim tudi oddajajo stanovanje. Pravice in obveznosti teh delavcev, ki so v delovnem razmerju s hišnimi sveti, se določijo s samoupravnim sporazumom med stanovanjsko skupnostjo in hišnimi sveti, ki je sedaj v javni razpravi. Zbori stanovalcev bodo imeli dve možnosti: 1. da sami sprejemajo na delo hišnike, snažilke itd., ali pa 2. da s pogodbo prenesejo ta dela na Staninvest. V tem primeru bodo obratovalna dela v hiši opravljal delavci Staninvesta.

Zbori stanovalcev se lahko odločijo, da sprejmejo v delovno razmerje hišnika, snažilko itd., ki ta dela že sedaj opravlja v njihovi hiši, lahko pa **teh delavcev ne sprejmejo**, ampak sklenejo pogodbo o delu z **drugim delavcem**. V tem primeru mora Staninvest sedanjega delavca razporediti na drugo delo. Seveda pa v tem primeru nastopi vprašanje hišniškega stanovanja. Delavca, ki sedaj stanuje v hišniškem stanovanju in ga zbor stanovalcev ne bo sprejel, ni mogoče vreči na cesto. Zbor delavcev mu stanovanje sicer lahko odpove, toda delavec bo ostal v stanovanju, dokler mu Staninvest ali kdo drugi ne bo priskrbel primerne stanovanja. Ta drugi je lahko solidarnostni sklad, stanovanjska skupnost ali delovna organizacija, kjer se bo zaposlil. O teh možnostih govori tudi samoupravni sporazum, ki smo ga zgoraj omenili.

Tu je treba omeniti, da zbor stanovalcev, ki bo obratovalna dela pogodbeno prenesel na Staninvest, ni dolžan delavcu, ki ga bo za ta dela določil Staninvest, tudi oddati stanovanje; hkrati pa morajo zbori stanovalcev





vedeti, da Staninvest ni v vsakem primeru dolžan prevzeti obratovalnih del. Prevzem teh del lahko veže na pogoj, da zbor stanovalcev njihovemu delavcu odda stanovanje. Vsekakor se bodo morali taki zbori stanovalcev v zvezi s hišniškimi stanovanji s Staninvestom posebej dogovarjati. To velja zlasti za tista hišniška stanovanja, v katerih so signalne naprave za dvigala.

V hišah, ki nimajo dvigal in drugih tehničnih naprav, bo stvar bolj preprosta. Tam lahko opravlja obratovalna dela tudi delavec, ki ne stanuje v hiši, ampak prihaja na delo od drugod. Prav tako se lahko več hiš dogovori, da bodo za obratovanje vseh teh hiš sprejeli na delo le enega delavca in ga tudi skupaj plačevali.

Tisti hišni sveti, ki bodo obratovalna dela prenesli na Staninvest, ne bodo mogli odločati o tem, kateri delavec bo ta dela opravljal. Ti delavci se bodo lahko tudi menjavali glede na razpored del, ki ga bo napravil Staninvest. Staninvest bo tudi kril izpade zaradi letnih dopustov, začasne nezmožnosti za delo in drugih izostankov. Hišni sveti pa, ki bodo imeli lastne delavce, bodo morali seveda take izpade kriti sami.

Socialno varnost delavcev Staninvesta bo zagotavljala ta delovna organizacija sama, delavcem, ki bodo v delovnem razmerju s hišnimi sveti, pa stanovanjska skupnost, seveda ob finančnem sodelovanju hišnih svetov.

V ceno uslug, ki jih bo opravljal Staninvest, bodo vračunani osebni dohodki zaposlenih delavcev in material (čistila, orodje, žarnice ipd.). Tu je treba povedati, da bo Staninvest neto osebni dohodek zaposlenih delavcev obremenil s faktorjem 3, kar pomeni, da bo moral hišni svet za vsak dinar iz-

plačanega neto osebnega dohodka plačati Staninvestu 3 dinarje (prispevki, zakonske obveznosti, režija, skladi). Za delavce, ki bodo v delovnem razmerju s hišnimi sveti, ta faktor še ni znan, računamo pa, da ne bo znašal več kot 2.

Finančnega dela obratovanja v nobenem primeru ne bodo mogli opravljati hišni sveti, ker ne bodo imeli žiro računov. Za vse hišne svete jih bo opravljal Staninvest. Izkušnje bodo pokazale, ali bi ne bilo morda smotno, ko bi izplačevanje osebnih dohodkov za delavce, ki bodo v delovnem razmerju s hišnimi sveti, prevzela delovna skupnost stanovanjske skupnosti.

Hišni sveti, ki bodo obratovanje stanovanjske hiše prenesli na Staninvest, bodo z njim sklenili pogodbo za tehnični in finančni del obratovanja, tisti pa, ki bodo imeli lastne delavce za obratovanje, pa le za finančni del.

Cenik storitev, ki ga bo izdelal Staninvest, bomo objavili prihodnjič.