

dogovori

GLASILO OBČINSKE KONFERENCE SZDL LJUBLJANA-CENTER

Ljubljana
april
1975

GRADIVO ZA JAVNO RAZPRAVO IN SEJO SKUPŠČINE SAMOUPRAVNE INTERESNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI OBČINE LJUBLJANA - CENTER

Že v vsebinski zasnovi organiziranja stanovalcev v okviru hišnih svetov je vseskozi v ospredju vloga stanovalcev pri gospodarjenju s stanovanjskim sklantom zaradi večje racionalnosti. Prav v iskanju čimvečje racionalnosti pa smo večkrat nekoliko zanemarili interes in samoupravno vlogo stanovalcev ter tako navadno postali manj racionalni. Tako ob nastajanju in ponovnem oživljanju hišnih svetov pa je zelo poudarjena ugotovitev, da je učinkovitost samouprave stanovalcev v velik meri odvisna od mnogih elementov, predvsem pa od socialističnih odnosov. Prav socialistični odnosi, ki v vsej svoji celovitosti zajemajo tudi pripravljenost povezovanja interesov znotraj hiš in širše, predvsem pa v okviru krajevnih in tudi stanovanjske skupnosti, so odločilen element in pogoj za uspešen razvoj hišnih svetov. Zato je zelo pomembno, da sedaj, ko organiziramo politično akcijo na vseh ravneh, ponovno ustanovljamo hišne svete in jih oživljamo tako rekoč v novi zasnovi, upoštevamo elemente družbene vloge hišnih svetov. Za doseg tega cilja je seveda potrebno postaviti v program priprav, še posebno pa v program samih hišnih svetov, naloge in odgovornost vseh za razvoj socialističnih odnosov med stanovalci. Izkušnje jasno opozarjajo, da če se vsak stanovalec zaveda svoje odgovornosti in posledic določenega ravnanja za ožjo in širšo skupnost, za svojega soseda, je potrebno veliko manj naporov in tudi sredstev za konkretne, zelo pomembne akcije.

Ustanavljanje hišnih svetov pa pomeni tudi organiziranje občanov za uresničevanje samoupravne vloge v krajevni skupnosti kot temeljni samoupravni skupnosti. Stanovalci, organizirani po hišah, bodo neposredno sodelovali v odločanju o pomembnih vprašanjih, pri čemer bodo odločali na podlagi interesa, usklajenega v okviru zborov stanovalcev.

Prav tako predstavlja organiziranje hišnih svetov pomemben korak za socialistično zvezo v razvijanju in krepitvi politične aktivnosti občanov.

Vse te naloge in cilje bo potrebno vtakati v programe ne le hišnih svetov, temveč tudi krajevnih skupnosti, krajevnih organizacij SZDL in tudi drugih družbenopolitičnih organizacij.

UVOD

Stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Center daje prvič v javno razpravo najvažnejše dokumente, ki naj urejajo njeno delovanje in poslovanje, to je predlog njenega statuta, predlog zasnove programa dela v letu 1975 in predlog finančnega načrta za leto 1975.

Priljubljeni teh predlogov se zavedamo, da predlogi teh dokumentov še niso v celoti tisto, kar bi po naši doslej izoblikovani viziji morali biti. To velja zlasti za globalna razmerja med posameznimi samoupravnimi organizmi, ki delujejo na stanovanjskem področju, kjer se pojavlja stanovanjska skupnost kot osrednja ne pa nadrejena organizacija stanovanjske samouprave, v kateri opravljamo tiste naloge, za katere so temeljne celice stanovanjske samouprave, to je temeljna organizacija združenega dela ali delovne skupnosti in večstanovanjske hiše oziroma krajevne skupnosti premajhne enote.

Sistem stanovanjske samouprave je treba postaviti tako, da bo delovni človek in občan-stanovalec, samoupravno organiziran v temeljni organizaciji združenega dela ali v delovni skupnosti ter v večstanovanjski hiši oziroma v krajevni skupnosti, resnično nosilec vseh odločitev in da se v stanovanjski skupnosti v občini, v Ljubljani in še širše, tako organizira, da bo na teh nivojih na kvalificiran način usklajeval tiste odločitve, ki zadevajo delovne ljudi in stanovalce v občini, v Ljubljani ali celo v republiki.

Stanovanjska samouprava je del naše samouprave, v kateri odločamo o pomembnem delu rezultatov našega dela in o zadovoljevanju izredno pomembne in občutljive vrste svojih potreb. Zbor stanovalcev večstanovanjske hiše s hršnim svetom, ki je doslej marsikje videl glavno področje svojega delovanja na stanovanjskem področju (gospodarjenje s hišo) dobiva številne nove naloge in področja dela, tako da postaja vse bolj celica krajevne samouprave, ki opravlja tudi za dve gospodarjenja s stanovanjsko hišo, kot eno od svojih funkcij, ki je sicer obsežna, pomembna, vendar ne edina njegova funkcija. Tudi v krajevni skupnosti ali v temeljni organizaciji združenega dela se samoupravno organiziramo za celovito opravljanje svojih samoupravnih in drugih nalog, katerih obsežen del zadeva stanovanjsko področje.

V stanovanjski skupnosti pa se z njenimi odbori intenzivno povezujemo in usklajujemo svoje odločitve.

Najvažnejše naloge, zaradi katerih je ustanovljena stanovanjska skupnost, so:

1. povečati obseg stanovanjske graditve, v tem sklopu pa obseg graditve najemnih stanovanj;
2. uresničevati solidarnost med delovnimi ljudmi in občani pri reševanju stanovanjskih vprašanj, izboljševanju stanovanjskih pogojev in družbeni pomoči k stanarini;
3. gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini.

Naša stalna naloga pa je seveda poglobljanje in razvijanje stanovanjske samouprave. Za opravljanje teh funkcij ima stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Center tele odbore:

- odbor za graditev,
- odbor za družbeno pomoč,
- odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in
- odbor za prenovala mesta.

Ti odbori naj bi postali v okviru politike, ki bi jo začrtali delovni ljudje in občani-stanovalci, pomembna oblika delovanja stanovanjske skupnosti, s tem da temeljne odločitve oziroma temeljno usmeritev delovanja sprejema skupščina na podlagi javne razprave v zborih stanovalcev, v krajevnih skupnostih, v temeljnih organizacijah združenega dela in v krajevnih skupnostih.

V predlaganih zasnovah programa dela za leto 1975 je vsakemu izmed teh odborov začrtano področje delovanja in delovne naloge, ki jih je potrebno opraviti letos, prav tako pa so v predlogu finančnega načrta predvidena sredstva za uresničevanje njihovih nalog.

Priljubljeni teh predlogov se zavedamo, da je programiranje na stanovanjskem področju po svojem značaju dolgoročno in da predstavljajo predlagane delovne naloge za leto 1975 le rešitev v specifičnih pogojih, ko se nimamo izdelanih dolgoročnih programov.

V tej zvezi pa je vendarle potrebno ugotoviti, da so že dosedanja organi, ki so delovali na tem področju, predvsem skupščina solidarnostnega stanovanjskega sklada in zbor vlagateljev zastavili določeno politiko, ki je že dala konkretne pozitivne rezultate in da stanovanjske skupnosti nadaljujejo, dopolnjujejo in dograjujejo delo, ki so ga oni zastavili.

V tej javni razpravi bi bilo potrebno zlasti:

1. dati poudarek razširjanju in poglobljanju stanovanjske samouprave v njenih temeljnih celicah in jasneje vzpostaviti delegatsko odgovornost organov skupnosti delovnim ljudem in občanom-stanovalcem;

2. izboljšati metode dela v stanovanjski skupnosti;

3. dati pobude in predloge za pripravo dolgoročnih programov na posameznih področjih delovanja stanovanjske skupnosti (gradnja, solidarnost, gospodarjenje s stanovanjskimi hišami, prenova mesta).

Prav pobude in predlogi za sestavo dolgoročnih programov in planov stanovanjske skupnosti, naj predstavljajo ustvarjalni doprinos delovnih ljudi in občanov, ki bodo sodelovali v javni razpravi, v oblikovanju usmeritve in konkretnih odločitev v stanovanjski skupnosti.

Zavedamo se, da stanovalci često niso seznanjeni s predpisi, ki so izšli šele pred nedavnim in ki do neke mere urejajo položaj hišnih svetov in zborov stanovalcev, povedati pa je treba, da bo vsebinsko položaj teh celic naše samouprave postavljen širšemu interesu občanov-stanovalcev ustrežno.

Pripravljamo tudi nekatera navodila za delo hišnih svetov, ki naj predstavljajo pomoč pri njihovem delu.

Pri obravnavi teh dokumentov najbrž ne bomo mogli mimo kritičnih pripomb na delo stanovanjskih podjetij in na delo drugih organov na področju stanovanjskega gospodarstva, z dosedanjim delovanjem stanovanjske skupnosti vred.

Težišče razprave pa je potrebno usmeriti našemu skupnemu delovanju danes in jutri in v tem smislu naj nam kritične pripombe o dosedanjem delu služijo kot podlaga za ustvarjalne predloge, ki jih je potrebno vgraditi v statut, v programe delovanja stanovanjske skupnosti, v finančni načrt, v akte stanovanjske skupnosti, v predlagane zasnove programa za leto 1975 in v metode dela stanovanjske skupnosti.

ZASNOVA PROGRAMA DELA SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI OBČINE LJUBLJANA-CENTER

Osrednje naloge samoupravne stanovanjske skupnosti, v kateri delovni ljudje in občani po načelih solidarnosti organizirano uresničujemo svoje interese na področju stanovanjskega gospodarstva so:

- povečati obseg in racionalnost stanovanjske graditve,
- zagotoviti solidarnost pri reševanju stanovanjskih problemov,
- upravljati s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini,
- nadomeščati dotrajana stanovanja in zgradbe ali organizirati njihovo prenovo.

Naša zasnova programa je slika stanovanjskih razmer v občini Ljubljana-Center. Za te razmere je značilno veliko število zastarelih in dotrajanih stanovanj. Čez 3200 stanovanj in poslovnih prostorov je bilo zgrajenih v prejšnjih stoletjih. Velik del teh stanovanj je treba nadomestiti ali v celoti prenoviti. Značilno je tudi, da so predvsem slaba stanovanja prenatrpana. Mnogo stanovanj je v podedovani pregošti zazidavi. Z razvojem prometa pa so predvsem mnoga stanovanja v pritličjih močno degradirana.

Navedene razmere nas obvezujejo, da stanovalci v zborih stanovalcev s hišnimi sveti v krajevnih skupnostih proučimo te razmere in poiščemo konkretne rešitve ter predlagamo pristojnim organom občine in mesta take sistemske rešitve, ki bodo zagotavljale postopno sanacijo sedanjih razmer.

ODBOR ZA GRADNJE

Osrednje naloge odbora za gradnje so, da se poveča obseg stanovanjske gradnje, da se dosedanja gradnja za trg nadomesti z družbeno usmerjeno gradnjo in da se pri stanovanjski gradnji teži k takšnim rešitvam, ki predstavljajo za družbo in posameznika racionalno in funkcionalno rešitev.

Za obseg zadanih nalog bo odbor za gradnje v letu 1975 izvajal naslednje naloge:

- skupno z organi SOB Center bo deloval pri dopolnitvah in spremembah podrobnega načrta generalnega urbanističnega načrta za območje naše občine, da bi dosegli večjo humanizacijo pogojev bivanja, tako v novih soseskah kot pri rekonstrukcijah posameznih predelov občine Center,
- prizadeval si bo pridobiti zemljišče za gradnjo soseske CS-6 in drugih lokacij za organizirano stanovanjsko gradnjo,
- sodeloval bo pri pripravi natečaja iz združenih sredstev za gradnjo stanovanj,
- sodeloval bo pri izdelavi meril in pogojev za oddajo del gradbeni operativi,
- na podlagi analize obstoječih razmer pri pripravi zahtevane dokumentacije in načina financiranja gradnje stanovanj bo izdelal predloge in pri pristojnih organih občine in mesta dal pobudo za prilagoditev novim pogojem gospodarjenja;
- sodeloval bo z odborom za prenovo mesto naše skupnosti in z odborom gradnje pri samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljane pri izvajanju skupnih nalog.

ODBOR ZA GOSPODARJENJE

Odbor za gospodarjenje bo v letu 1975 izvajal naslednje naloge:

- izdelal predlog novih stanarin. Pri tem bo treba ovrednotiti točkovanje stanovanj v letu 1973 in uveljaviti upravičene pripombe stanovalcev. Proučeval bo možnost izločitve vgrajene opreme iz stanarine in možnost usklajevanja stanarine s stroški vzdrževanja,
- sodeloval pri izdelavi programa investicijsko-vzdrževalnih del za leto 1975, pri tem bo odbor skrbel tudi za to, da bodo v programih za posamezne zgradbe zajeta tista dela, s katerimi bo zagotovljena: varnost stanovalcev, omogočena normalna uporaba naprav in elementov v stanovanjih in zgradbah ter dosežena zaščita zgradb pred propadanjem,
- oblikoval predlog delitve stanarin in najemnin na del, ki ostane hiši in na del, ki se združuje v okviru samoupravne stanovanjske skupnosti,
- pripravil osnutek pravilnika za dodeljevanje in zamenjave stanovanj, s katerimi razpolaga samoupravna stanovanjska skupnost,
- sodeloval z odborom za gradnje pri zasnovah zadanih načrtov za sosesko CS-6 in pri obravnavi načrtov za gradnjo posameznih zgradb,
- dogovarjanje s komunalno skupnostjo in ustreznimi delovnimi organizacijami za način in zagotovitev nujenja uslug pri vzdrževanju instalacij v zgradbah in o možnostih postopnega prenosa vzdrževanja teh naprav komunalne organizacije.

ODBOR ZA DRUŽBENO POMOČ V STANOVANJSKEM GOSPODARSTVU

LETO 1975

- predlog pravilnika o pogojih in merilih za dodeljevanje najemnih stanovanj, zgrajenih s sredstvi samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Center,
- predlog osnov za delno nadomestitev stanarin oziroma predlog za spremembo odloka skupščine mesta Ljubljane o delni nadomestitvi stanarine in drugi družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu na območju ljubljanskih občin (Ur. l. SRŠ št. 53/72),
- predlog finančnega načrta sredstev za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana-Center za leto 1975,
- predlog za razpise tečaja za pridobitev družbenih najemnih stanovanj, zgrajenih s sredstvi samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana-Center za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- sodelovanje pri pripravi natečaja za kreditiranje gradnje najemnih stanovanj,
- sestava predloga prednostne liste za dodelitev stanovanj zgrajenih iz sredstev samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana-Center,
- priprava meril in dejavnosti za zmanjševanje neupra-

višenih socialnih razlik v stanovanjskem gospodarstvu,

Pri izvrševanju teh nalog bo odbor:

— podpiral razvoj dejavnosti, ki se je pričela z ustanovitvijo solidarnostnega stanovanjskega sklada na nivoju mesta,

— sodeloval z ostalimi odbori za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu stanovanjskih skupnosti ostalih ljubljanskih občin pri dopolnjevanju vseh aktov o dodelovanju stanovanj iz solidarnostnega sklada in pri izdelavi pravilnika o subvencioniranju stanarin,

— v sodelovanju s hišnimi sveti, zbori stanovalcev v krajevnih skupnostih, delovnimi in drugimi organizacijami bo izdelana analiza stanovanjskih razmer občanov in program reševanja problemov.

ODBOR ZA PRENOVO MESTA

Odbor za prenavo mesta bo reševal v sto in več letih nakopičene probleme, ki jih predstavljajo zastarela stano-

vanja v močno dotrajanih zgradbah. Posamezna stanovanja, zlasti pa zgradbe kot celota, so v mnogih primerih tako dotrajane, da jih bo le celovita prenova lahko ohranila. Osrednji cilj prenove zgradb je, da v starih skeletih zgradb zgradimo nova sodobna stanovanja in poslovne prostore. Pri tem pa želimo ohraniti tudi tiste elemente zgradb, ki predstavljajo kulturno dediščino naših prednikov.

Odbor bo v letu 1975 izvajal naslednje naloge:

— v sodelovanju z izvršnim svetom skupščine občine Ljubljana-Center bo izoblikoval program prenove mesta,

— pristojnim organom skupščine občine in mesta posredovati predloge za spremembo in dopolnitev predpisov, ki urejajo področje prenove mesta,

— evidencialno zgradbe, ki izpolnjujejo pogoje za prenavo, istočasno bo analiziral pogoje, ki jih bo treba upoštevati pri prenavi samih zgradb,

— v sodelovanju s skupščino občine in krajevnimi skupnostmi ter hišnimi sveti določil namembnost bodočih poslovnih prostorov v prenavljenih zgradbah,

— izdelal programe za prenavo posameznih zgradb in na podlagi programov naročil ustrezne načrte.

PREDLOG

FINANČNI NAČRT SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI OBČINE LJUBLJANA-CENTER

Osnutek finančnega načrta samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Center sloni na določilih ustavnega amandmaja k Ustavi SR Slovenije, na znanih podatkih pregleda dohodkov in izdatkov solidarnostnega sklada za območje ljubljanskih občin in podatkov stanovanjskih podjetij in enot za stanovanja na območju občine Ljubljana Center, kakor tudi na podatkih Ljubljanske banke, ki opravlja posle servisa za upravljalce združenih sredstev po 13. členu Zakona o programiranju in financiranju stanovanjske graditve.

Glede na to, da je v občini Ljubljana Center sedež mnogih največjih gospodarskih organizacij, kakor tudi vseh najvišjih republiških državnih uprav in institucij ter središče slovenskega visokega šolstva je razumljivo, da presega število zaposlenih, število prebivalcev. Tako je po podatkih za mesec avgust 1974 bilo zaposlenih v občini Ljubljana Center 59.584 delavcev.

Neto izplačani osebni dohodek delavcev zaposlenih na območju občine Center so znašali v letu 1974 na mesec 168.205.000.— din, kar znaša v brutto znesku 255.678.000.— din. Letno to predstavlja 3.068.143.000.— din. To pa je osnova za izračun dela sredstev in združevanje po 13. členu že prej citiranega zakona.

Za izračun sredstev, s katerimi upravlja in gospodari samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana Center, se uporablja odstotek, ki je po samoupravnem sporazumu določen kot najnižji odstotek. Ta je določen na podlagi samoupravnega sporazuma na 6 odst. Od mase sredstev, ki se izdajajo za stanovanjsko izgradnjo po najnižjem odstotku se izloča za družbeno pomoč 30 odst. ali 1,80 odst. od zbranih sredstev in 25 odst. od izločenih sredstev, ali 15 odst. od teh sredstev, ki se obvezno združujejo pri banki, kot sredstva ekonomske solidarnosti.

Sredstva družbene pomoči se zbirajo na računih solidarnostnih skladov po mestu stanovanja delavcev, medtem ko se sredstva ekonomske solidarnosti zbirajo po sedežu organizacije, kjer je delavec zaposlen.

Sredstva družbene pomoči se zbirajo v občini, kjer delavec stanuje, medtem ko sredstva ekonomske solidarnosti ostanejo v občini, kjer je sedež delovne organizacije, oziroma mesta dviga osebnih dohodkov.

Predlog finančnega načrta zajema tudi ostala sredstva v smislu določil ustavnega amandmaja. Sem sodijo tudi sredstva bivših odpravljenih stanovanjskih skladov, sredstva vseh stanarin družbenih stanovanj na območju občine, prispevki etažnih lastnikov stanovanj, ki stanujejo v stanovanjskih hišah, ki so v družbenem upravljanju. Stanarina se deli na del, s katerimi stanovalci direktno razpolagajo. To so sredstva tekočega vzdrževanja, ki predstavlja cca 20 odst. vseh stanarin in cca 12 odst. najemnin poslovnih prostorov v stanovanjskih hišah.

Ostala sredstva stanarin se združujejo v stanovanjski skupnosti za solidarnostno prelivanje sredstev za investicijsko vzdrževanje in amortizacijo. Del sredstev pa se namenja za ostale obveznosti in plačilo storitev v zvezi z upravljanjem.

Dohodek stanovanjske skupnosti je tudi del sredstev obresti vseh sredstev, ki jih združuje stanovanjska skupnost pri podružnici Ljubljanske banke.

PREDLOG FINANČNEGA NAČRTA ZAJEMA NASLEDNJE DOHODKE IN IZDATKE:

A. DOHODKI PO VIRIH

1. Ekonomska solidarnost (sredstva po 13. členu Zakona)	
— priliv v letu 1975	69.000.000.—
— prenos sredstev iz leta 1974	18.000.000.—
Skupaj	87.000.000.—
2. Družbena pomoč	
— predviden priliv	30.000.000.—
3. Sredstva stanarin in najemnin (po odbitku sredstev, ki pripadajo hišam)	
a) del stanarine	12.000.000.—
b) del najemnine	11.900.000.—
SKUPAJ	23.900.000.—
4. Sredstva odpravljenega občinskega stanovanjskega sklada	
letni priliv anuitet	7.400.000.—

5. Donodki od obresti na sredstva pri poslovni banki	3.500.000.—
S K U P A J sredstva pod 1, 2, 3, 4 in 5	151.800.000.—

B. IZDATKI

Razporeditev sredstev po dejavnostih in obveznostih skupnosti:

1. Načrtovanje in gradnja	
— kreditiranje usmerjene najemne gradnje	50.000.000.—
— kreditiranje dograditve stanovanj in individualnih hiš občanov	15.000.000.—
— kreditiranje opremljanja stavbnih zemljišč za gradnjo stanovanj	13.000.000.—
— posojilo za Kozjansko	9.000.000.—
S K U P A J	87.000.000.—

2. Družbena pomoč:	
— nakup najemnih stanovanj za občane z nizkimi OD, za mlade ljudi-družine in stare ljudi	28.000.000.—
— subvencioniranje stanarin	700.000.—
— obvezen prispevek za raziskovalno dejavnost	300.000.—
S K U P A J	29.000.000.—

3. Gospodarjenje s hišami v družbeni lastnini:	
a) iz dela stanarin	
— investicijsko vzdrževanje	3.900.000.—
— sredstva za amortizacijo stanovanj, s katerimi razpolaga stanovanjska skupnost	2.000.000.—
— sredstva amortizacije stanovanj vlagatelj	2.400.000.—
b) iz dela najemnin	
— za amortizacijo poslovnih prostorov	1.000.000.—
— za investicijsko vzdrževanje hiš	2.000.000.—

— za investicijsko vzdrževanje poslovnih prostorov	2.500.000.—
— za modernizacijo poslovnih prostorov	2.800.000.—
— za nujne investicije	700.000.—
S K U P A J	17.300.000.—

4. Prenova mesta	
— nakup nadomestnih stanovanj	6.500.000.—
— za pripravo tehnične in druge dokumentacije za prenavo	900.000.—
S K U P A J	7.400.000.—

5. Ostali stroški in obveznosti skupnosti:	
Obveznosti in stroški poslovanja skupnosti so:	
— prispevek za uporabo mestnega zemljišča po odloku SML	1.250.000.—
— prispevek za zaklonišča po odloku SML	285.000.—
— stroški poslovanja skupnosti	800.000.—
— stroški organizacij, ki opravljajo naloge za skupnost stanovanjske banke	
— podružnica za stanovanjsko kreditiranje	500.000.—
— stanovanjsko podjetje	4.200.000.—
— vračila dela obresti vlagateljem	2.000.000.—
— plačila anuitet za kupljena stanovanja	2.065.000.—
S K U P A J	11.100.000.—

REKAPITULACIJA:

1. gradnja in načrtovanje	87.000.000.—
2. družbena pomoč	29.000.000.—
3. gospodarjenje s hišami	17.300.000.—
4. prenova mesta	7.400.000.—
5. ostale obveznosti in stroški poslovanja	11.100.000.—
S K U P A J	151.800.000.—

Na podlagi 11. člena zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti (Ur. list SRS, št. 8/74), ter 4. člena samoupravnega sporazuma stanovanjske skupnosti občine Ljubljana

Center, sprejema Skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Center

STATUT SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE SKUPNOSTI OBČINE LJUBLJANA-CENTER

I. POGLAVJE**SPLOSNE DOLOČBE****1. člen**

Samoupravno stanovanjsko skupnost občine Ljubljana-Center (v nadaljnjem besedilu: STANOVANJSKA SKUPNOST) so ustanovili ustanovitelji:

— delovni ljudje, samoupravno organizirani v temeljnih organizacijah združenega dela, v drugih organizacijah in delovnih skupnostih neposredno in prek temeljnih samoupravnih skupnosti,

— občani — stanovalci, samoupravno organizirani v stanovanjskih hišah v družbeni lastnini (v zborih stanovalcev s hišnimi sveti), združeni v krajevni skupnosti.

2. člen

K stanovanjski skupnosti lahko pristopijo in v njej uveljavljajo svoje pravice in obveznosti tudi organizacije združenega dela, stanovanjske zadruge, društva lastnikov stanovanj in samoupravne interesne skupnosti določene v 27. členu samoupravnega sporazuma.

3. člen

Stanovanjska skupnost je dolžna javno objaviti osnutke svojih aktov (družbenih dogovorov, samoupravnih sporazumov, programov za graditev stanovanj, za vzdrževanje in upravljanje stanovanjskega sklada, za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu in osnutek finančnega načrta skupnosti).

4. člen

Osnutke aktov iz prejšnjega člena tega statuta mora stanovanjska skupnost objaviti v glasilu OK SZDL, ali na kak drug način.

Vse akte iz prejšnjega člena, je stanovanjska skupnost dolžna dati v javno razpravo najmanj za čas 15 dni. Pripombe morajo biti dane v pisni obliki strokovni službi stanovanjske skupnosti.

5. člen

Zadeve našteje v 3. členu tega statuta so posebnega družbenega pomena. Če občinska skupščina predpiše z odlokom, da se zadeve posebnega družbenega pomena urejajo v soglas-

ju z občinsko skupščino, sprejme stanovanjska skupnost tak akt v soglasju z občinsko skupščino.

6. člen

Naslov stanovanjske skupnosti je: »Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Center«.

Stanovanjska skupnost je pravna oseba. Svoj sedež ima v Ljubljani, Gregorčičeva 7. Sedež stanovanjske skupnosti se lahko iz opravičenih razlogov premesti na drug kraj v občini Ljubljana-Center.

Delo skupnosti je javno.

7. člen

Stanovanjska skupnost ima svoj pečat.

Pečat je okrogle oblike, obrobljen z dvema krogoma. Pečat ima naslednje besedilo: »Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Center«. Na zaključku besedila je manjša peterokraka zvezda.

Listine in drugi poslovni akti samoupravne stanovanjske skupnosti morajo biti opremljene s pečatom, sicer nimajo pravne veljave.

II. POGlavJE

ORGANIZACIJA SAMOUPRAVNE STANOVANJSKE

SKUPNOSTI

8. člen

Organi in sestava

Organi samoupravljanja stanovanjske skupnosti so:

- Skupščina stanovanjske skupnosti,
 - Izvršilni odbor skupščine,
 - Poravnalni svet in
 - Odbor delavske kontrole.
- Za opravljanje funkcij in nalog s posameznega interesnega področja oblikuje skupščina: odbor za graditev stanovanj, odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu, odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, odbor za preново mesta, ter po potrebi tudi druge odbore in komisije.

Izvolitev in sestava skupščine

Skupščino stanovanjske skupnosti izvolijo:

1. a) delovni ljudje v združenem delu — na vsakih 1000 zaposlenih po enega delegata (60 delegatov)
- b) delovni ljudje zaposleni pri občanah prek občinskega sindikalnega sveta storitvenih dejavnosti (enega delegata),
2. stanovalci, samoupravno organizirani v zborih stanovalcev in hišnih svetih, združeni v krajevnih skupnostih na vsakih 1000 stanovalcev enega delegata (35 delegatov);
3. organizacije združenega dela, ki vstopajo v samoupravno stanovanjsko skupnost na podlagi 28. člena samoupravnega sporazuma izvolijo delegacijo, ki šteje 10 odstotkov od skupnega števila delegatskih mest (9 delegatov);
4. delegati družbenopolitičnih in drugih zainteresiranih organizacij in skupnosti:
 - a) vsaka krajevna skupnost enega delegata — 8 delegatov,
 - b) občani, ki namensko varčujejo za stanovanje prek zbornice varčevalcev enega delegata,
 - c) občinski sindikalni svet enega delegata,
 - d) občinska delegacija Zveze mladine Slovenije enega delegata
 - e) občinski odbor ZZB NOV enega delegata
 - f) društvo upokojencev enega delegata in
 - g) samoupravna komunalna skupnost enega delegata.

10. člen

Mandatna doba delegatov samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Center, traja 4 leta.

Glede načina volitev in odpoklica delegatov, razpis volitev in glasovanja, načina kandidiranja ter volitev se smiselno uporabljajo določbe zakona o volitvah delegacij in delegiranj delegatov v skupščine družbenopolitične skupnosti (Ur. l.

SRS, št. 7/74) ter določila zakona o oblikovanju in volitvah delegacij ter delegiranju delegatov v skupščine interesnih skupnosti, ki enakopravno odločajo s pristojnimi zbori skupščin družbenopolitičnih skupnosti (Ur. l. SRS, št. 34/74).

Delegati v skupščino so lahko ponovno izvoljeni največ še za eno mandatno dobo. Vsakokratne volitve delegatov skupščine razpiše skupščina 3 mesece pred potekom mandatne dobe članstva skupščine.

Prva mandatna doba teče od 17. 10. 1974. Izvolitev novih delegatov se opravi pred potekom mandata prejšnjih.

11. člen

Pristojnosti skupščine:

Skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Center je najvišji organ samoupravljanja v okviru pravic in dolžnosti, ki jih določa Samoupravni sporazum, ta statut ter drugi zakoni s tega področja in ustava SRS ter ima sledeče pravice in dolžnosti:

1. sprejema statut stanovanjske skupnosti in druge splošne akte skupnosti,
2. odloča o ustanovitvi stanovanjske skupnosti Ljubljana in o povezavi v Zvezo stanovanjskih skupnosti Slovenije,
3. pripravlja programe stanovanjske graditve in plan letnih etap realizacije tega programa,
4. sprejema samoupravni splošni akt o dodeljevanju stanovanj in dodeljuje stanovanja, zgrajena s sredstvi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
5. sprejema samoupravni splošni akt o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu,
6. sprejema samoupravni splošni akt o dodeljevanju kreditov in odobrava kredite iz sredstev za stanovanjsko graditev,
7. sprejema program investicijskega vzdrževanja in program izboljšave stanovanjskih hiš ter stanovanj,
8. odloča o zadevah, ki jih opravlja stanovanjska skupnost Ljubljana
9. sklepa o pristopu k samoupravnim sporazumom ali družbenim dogovorom v zadevah s področja stanovanjskega gospodarstva,
10. voli delegacijo v stanovanjsko skupnost Ljubljana,
11. voli izvršilni odbor, predsednika skupščine in njegovega namestnika ter odbore za posamezna interesna področja izmed delegatov skupščine,
12. usklajuje in usmerja delo odborov za posamezno interesno področje,
13. predlaga občinski skupščini srednjeročni program stanovanjske graditve in plan letnih etap realizacije tega programa ter spremlja njihovo izvrševanje,
14. daje soglasje k programu skupnih raziskav in študij na področju stanovanjskega gospodarstva ter obravnava in potrjuje letna poročila o realizaciji tega programa,
15. daje občinski skupščini osnove za samoupravni sporazum ali družbeni dogovor o izločanju sredstev za stanovanjsko graditev in osnove za družbeni dogovor o združevanju dela teh sredstev,
16. daje občinski skupščini mnenja k razvojnim programom organizacij, ki opravljajo dejavnost posebnega družbenega pomena na področju komunalnega gospodarstva, za del programa, ki je pomemben za stanovanjsko gospodarstvo,
17. pripravlja osnove za politiko družbene pomoči v stanovanjskem gospodarstvu ter organizira in izvaja to družbeno pomoč,
18. sodeluje pri odločanju meril v skladu s predpisi za ugotavljanje vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini,
19. sodeluje pri sestavi predloga osnov za politiko stanarin in daje predloge za določitev ravni stanarin ter določa višino stanarine in njeno delitev na elemente stanarine,
20. daje pobudo za usklajeno in usmerjeno delo vseh dejavnikov, ki pripravljajo urbanistično in tehnično dokumentacijo za gradnjo stanovanj,
21. organizira izvajanje strokovnih nalog in opravil za stanovanjsko skupnost in sklepa o tem pogodbe z organizacijami za vzdrževanje stanovanj oziroma z drugimi specializiranimi organizacijami,

22. ustanavlja temeljne organizacije združenega dela, delovne skupnosti, zavode in podobne organizacije, ki so potrebne za izvajanje nalog stanovanjske skupnosti,

23. daje mnenja občinski skupščini k zazidalnim načrtom za stanovanjsko graditev,

24. sodeluje pri določitvi standardov stanovanj ter tehničnih normativov stanovanj, ki se gradijo z družbenimi sredstvi,

25. sprejema pravilnik o pogojih za prodajo stanovanjskih hiš in stanovanj v družbeni lastnini,

26. skrbi za strokovno izobraževanje delavcev, zaposlenih v stanovanjskem gospodarstvu,

27. skupaj s stanovalci skrbi za priprave na splošno ljudsko obrambo in civilno zaščito,

28. opravlja druge zadeve, za katere je posebej pooblaščen z zakonom ali drugimi predpisi,

29. določa politiko skupnosti in odloča o temeljnih vprašanjih, ki so pomembna za stanovanjsko gospodarstvo v občini,

30. se povezuje in koordinira z drugimi stanovanjskimi skupnostmi ter v zvezi stanovanjskih skupnosti SRS,

31. sprejema plane skupnosti, proračun (izdatki poslovanja) in finančni načrt,

32. daje pobudo za sklepanje samoupravnih sporazumov in družbenih dogovorov s področja stanovanjskega gospodarstva,

33. določa strokovne službe stanovanjske skupnosti,

34. določa pravice in dolžnosti ter pooblastila vodilnim oziroma posameznim delavcem strokovne službe skupnosti,

12. člen

Skupščina je sklepčna, če je navzočih več kot polovica delegatov.

Statut, programi, splošni akti, finančni načrt in zaključni račun so sprejeti, če je zanje glasovalo več kot polovica vseh delegatov skupščine.

O drugih zadevah pa veljavno sklepa, če se za obravnavani predlog opredeli nad polovico vseh navzočih delegatov.

Skupščina lahko pooblasti izvršilni odbor ali odbore za posamezna področja, da sprejemajo konkretne ukrepe za izvajanje odločitev in politike, ki jo določa skupščina.

13. člen

Seja skupščine se mora sklicati najmanj dvakrat letno ali pa po dejanskih potrebah. Za svoje delo ima skupščina svoj poslovnik.

Zahtevo za sklic seje skupščine lahko postavi tudi 1/3 članov skupščine, izvršilni odbor, družbenopolitične organizacije ali skupščina občine Ljubljana-Center. Po prejemu take zahteve mora predsednik sklicati sejo najpozneje v tridesetih dneh.

O vsaki seji skupščine se vodi zapisnik, ki ga podpišejo predsednik, dva overovatelja in zapisnikar.

14. člen

Skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti ima predsednika in podpredsednika. V odsotnosti predsednika sklicuje in vodi seje podpredsednik, oziroma opravlja tudi opravila po pooblastilu predsednika.

15. člen

Predsednik skupščine

- sklicuje in vodi seje skupščine,
- predstavlja stanovanjsko skupnost občine Ljubljana-Center navzven,
- skrbi, da skupščina stanovanjske skupnosti dela po svojem poslovniku,
- podpisuje vse akte skupščine.

16. člen

Pravice in dolžnosti delegatov:

Pravice in dolžnosti delegatov skupščine in drugih teles so:

- biti navzoč na sejah in sodelovati pri delu, ter z glasovanjem odločati o zadevah, ki so na dnevnem redu seje,
- predlagati stališča in sklepe ter sprožiti vsako vprašanje z delovnega področja,

— vsak delegat je dolžan spremljati delo svojega delovnega telesa in aktivno sodelovati v okviru svojega delovnega področja,

— delegat mora zastopati stališča in smernice svojega volilnega telesa in poročati delegaciji o svojem delu v stanovanjski skupnosti.

Odgovornost, pravice in dolžnosti delegatov v stanovanjski skupnosti se podrobno uredijo v poslovniku skupščine stanovanjske skupnosti.

17. člen

Izvršilni odbor:

Izvršilni odbor skupščine je njen izvršilni organ. Opravlja zlasti te zadeve:

1. izvaja politiko in druge odločitve ter sklepe skupščine stanovanjske skupnosti,
2. izvaja samoupravne sporazume in družbene dogovore, programe ter druge splošne akte, ki jih je sprejela skupščina,
3. usklajuje delo odborov za posamezna interesna področja,
4. usmerja delo strokovnih služb,
5. pripravlja osnutke splošnih aktov in sklepov in jih predlaga v obravnavo in sprejem skupščini,
6. opravlja druge naloge iz pristojnosti stanovanjske skupnosti, če ni z zakonom, s samoupravnim sporazumom ali s tem statutom določena pristojnost skupščine,
7. imenuje komisije za posamezne naloge.

Izvršilni odbor skupščine šteje 15 članov. Ima svojega predsednika.

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

18. člen

Predsednik izvršilnega odbora ima naslednje pravice in dolžnosti:

- predstavlja izvršilni odbor skupnosti znotraj in navzven,
- je odredbodajalec za sredstva stanovanjske skupnosti,
- skrbi za zakonitost dela v stanovanjski skupnosti,
- lahko pooblasti sekretarja skupnosti da izdaja odredbe, ki se nanašajo na razpolaganje s sredstvi stanovanjske skupnosti v določenem obsegu,
- sklicuje in vodi seje izvršilnega odbora, v primeru zadržanosti prenese določena pooblastila iz svoje pristojnosti na drugega člana izvršilnega odbora,
- podpisuje vse akte izvršilnega odbora,
- opravlja tudi druge poste do katerih je upravičen po zakonu o samoupravnem sporazumu in s tem statutom.

19. člen

Seja izvršilnega odbora je sklepčna, če je navzočih najmanj polovica članov. Izvršilni odbor odloča na svojih sejah z večino glasov navzočih članov.

Na vsaki seji se vodi zapisnik. Zapisnik podpiše predsednik in zapisnikar.

20. člen

Poravnalni svet:

Za sporazumno odpravo sporov med stanovanjsko skupnostjo in med ustanovitelji se ustanovi poravnalni svet.

Delo poravnalnega sveta se natančneje določi s posebnim pravilnikom, ki ga sprejme skupščina.

Poravnalni svet ima 5 do 7 članov.

Mandatna doba članov traja 4 leta. Prejšnji člani ne morejo biti ponovno izvoljeni v poravnalni svet.

21. člen

Odbor delavske kontrole:

Ustanovitelji uveljavljajo uresničevanje in varstvo samoupravnih pravic, ki izhajajo iz samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti, po organu delavske kontrole.

Člane odbora izvolijo in odpokličejo konference delegacij.

Organ samoupravne delavske kontrole ima naslednje pristojnosti:

— nadzira izvajanje samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti in tega statuta ter drugih samoupravnih aktov stanovanjske skupnosti,

— nadzira izvajanja sklepov organov stanovanjske skupnosti in njenih samoupravnih enot,

— nadzira skladnost aktov in sklepov s pravicami in dolžnostmi ustanoviteljev,

— nadzira ali organi stanovanjske skupnosti odgovorno ter družbeno in ekonomsko smotrno uporabljajo družbena sredstva in razpolagajo z njimi,

— ugotavlja ali se uresničujejo samoupravne pravice, dolžnosti in interesi delovnih ljudi, združenih v stanovanjski skupnosti.

Organ iz prejšnjega odstavka tega člena ima pravico in dolžnost, da z ugotovljenimi pojavi seznanja ustanovitelja, organe stanovanjske skupnosti ter da daje predloge za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti oziroma nepravilnosti.

22. člen

Odbor delavske kontrole šteje 12 delegatov, ki jih delegirajo:

— delovni ljudje 5 delegatov,

— občani — stanovalci 4 delegate,

— delovne organizacije, ki pristopijo

po 28. členu 1 delegata,

— delegati družbenopolitičnih in drugih organizacij in skupnosti 2 delegata.

Mandatna doba članov delavske kontrole traja 4 leta. Po preteku enkratne mandatne dobe ni mogoče istega delegata ponovno izvoliti v odbor delavske kontrole.

23. člen

Članu delavske kontrole preneha mandat pred potekom dobe v primeru, če ni več zaposlen v okviru volilne enote, ki ga je delegirala oziroma če se je preselil iz občine, če izgubi položaj delegata družbenopolitičnih organizacij, ki so ga delegirale.

III. POGLAVJE

ODBORI ZA POSAMEZNA INTERESNA PODROCJA

24. člen

Odbor za graditev stanovanj

— pripravlja predlog srednjeročnega programa stanovanjske graditve stanovanjske skupnosti in plan letnih etap realizacije tega programa,

— pripravlja smernice za gospodarjenje s sredstvi, ki jih temeljne organizacije združenega dela in druge družbenopravne osebe namensko združujejo za stanovanjsko graditev v smislu 13. člena zakona o stanovanjskih skupnostih,

— pripravlja predlog pravilnika o standardih stanovanj ter tehničnih normativih za stanovanja, ki se gradijo z družbenimi sredstvi,

— daje mnenja k zazidalnim načrtom za stanovanjska območja, ki jih predlagajo občinski skupščini drugi naročniki,

— predlaga naročilo zazidalnega načrta za območje, namenjeno za družbeno stanovanjsko gradnjo,

— skrbi za izvajanje in organiziranje strokovnega nadzorstva nad gradnjo stanovanj, ki se izvaja v okviru družbeno usmerjene gradnje stanovanj z udeležbo sredstev stanovanjske skupnosti,

— organizira informativni center za stanovanjske interese,

— opravlja druge naloge, ki so mu zaupane z zakonom in s tem statutom ali drugimi splošnimi akti stanovanjske skupnosti.

25. člen

Odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami:

— pripravlja smernice za upravljanje s sredstvi sklada stanovanjskih hiš v družbeni lastnini,

— pripravlja predlog načrtov oziroma programov za

vzdrževanje stanovanjskih hiš in stanovanj ter poslovnih prostorov,

— obravnava program, finančni načrt (del) in zaključni račun (del) ter poročilo o poslovanju sklada stanovanjskih hiš,

— pripravlja predloge splošnih aktov o vzdrževanju stanovanjskih hiš,

— pripravlja smernice za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja,

— oblikuje načela za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja ter razvija stanovanjsko kulturo vseh uporabnikov stanovanj,

— opravlja druge naloge, ki so mu zaupane z zakonom, s tem statutom ali drugimi splošnimi akti stanovanjske skupnosti.

26. člen

Odbor za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu:

— pripravlja smernice za upravljanje s sredstvi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,

— pripravlja predlog načrtov oziroma programov za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,

— obravnava predlog programa, finančni načrt (del), zaključni račun (del) in poročilo o poslovanju s sredstvi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,

— pripravlja za občinsko skupščino predloge osnov za delno nadomestitev stanarin,

— določa način plačevanja delne nadomestitve stanarine,

— pripravlja predlog prednostne liste za dodeljevanje stanovanj, ki so bila pridobljena s sredstvi za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,

— pripravlja predlog prednostne liste upravičenih pričakovalcev stanovanj za stanovanja za katere je po zakonu pripadla pravica razpolaganja stanovanjski skupnosti,

— opravlja druge naloge, ki so mu zaupane z zakonom in s tem statutom ali z drugimi splošnimi akti stanovanjske skupnosti.

27. člen

V okviru odbora za družbeno pomoč samostojno deluje 5 članska komisija za reševanje stanovanjskih vprašanj udeležencev NOV.

Komisija opravlja zlasti te naloge:

— razpravlja o predlogu občinskega odbora ZZB NOV za reševanje stanovanj udeležencev NOV,

— sestavlja prednostni red upravičenih pričakovalcev stanovanj za dodelitev stanovanj in posojil, upoštevajoč pogoje iz 5. člena odloka o načinu upravljanja s sredstvi solidarnostnega stanovanjskega sklada za udeležence Narodno osvobodilne vojne.

Komisija za stanovanjske zadeve borcev NOV izdela svoj pravilnik o dodeljevanju stanovanj in stanovanjskih posojil. Pravilnik sprejme skupščina stanovanjske skupnosti. Pravilnik mora vsebovati tudi višino sredstev s katerimi bo komisija razpolagala.

28. člen

Odbor za prenavo:

— pripravlja smernice za upravljanje s sredstvi namenjenimi za prenavo,

— pripravlja predloge načrtov za prenavo zastarelih oziroma dotrajanih objektov v občini Ljubljana-Center,

— pripravlja predlog programa, finančni načrt (del), zaključni račun (del) in poročilo o poslovanju s sredstvi določenimi za prenavo,

— sodeluje z drugimi stanovanjskimi in drugimi skupnostmi v Ljubljani in z Zvezo stanovanjske skupnosti SR Slovenije glede politike prenavo in zagotavljanja sredstev za prenavo dotrajanih stanovanjskih hiš,

— opravlja tudi druge zadeve s svojega delovnega področja.

29. člen

Odbori štejejo po 12 članov. Vsak odbor ima svojega predsednika in namestnika predsednika.

Predsednik odbora opravlja zlasti te naloge:

- predstavlja odbor,
- sklicuje in vodi seje odbora,
- dolžan je sklicati sejo, če to zahteva 1/3 članov odbora,
- skrbi za ažurnost dela odbora,
- opravlja tudi druge naloge s svojega delovnega področja.

V primeru zadržanosti prenese določena pooblastila iz svoje pristojnosti na namestnika.

IV. POGLAVJE

STROKOVNA SLUŽBA

30. člen

Stanovanjska skupnost si zagotavlja opravljanje strokovnih del iz svojega delovnega področja preko:

- specializiranih organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju,
- strokovne službe, ki si jo organizira pri stanovanjski skupnosti Ljubljana in
- strokovne službe, organizirane v okviru skupnosti.

31. člen

Stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Center ima svojo strokovno službo za opravljanje administrativnih in drugih opravil stanovanjske skupnosti.

Clani delovne skupnosti strokovne službe imajo vse pravice in dolžnosti, ki izhajajo iz dela in po delu.

32. člen

Starešina strokovne službe stanovanjske skupnosti je sekretar skupnosti.

Sekretar skupnosti organizira in vodi poslovanje stanovanjske skupnosti. Skrbi za točno in pravočasno izvajanje sklepov skupščine, izvršilnega odbora in odborov v skladu z zakonom, samoupravnim sporazumom in s tem statutom.

Sekretar je osebno odgovoren za svoje delo skupščini in izvršilnemu odboru.

Sekretar skrbi za točnost in pravočasnost izvrševanja sklepov izvršilnega odbora in skupščine.

Sekretar ima pravico in dolžnost sodelovati na sedanjih skupščini, in na sejah izvršilnega odbora.

33. člen

Sekretar je imenovan za dobo štirih let. Imenuje ga izvršilni odbor na predlog OK SZDL. Po preteku mandatne dobe je lahko ponovno imenovan.

Sekretar podpisuje vse akte strokovne službe.

V. POGLAVJE

KOMISIJE

34. člen

Skupnost ima svojo kadrovska komisija, ki jo imenuje izvršilni odbor izmed delegatov skupnosti. Komisija šteje 3—5 članov. Mandatna doba članov komisije traja štiri leta. Po pooblastilu izvršilnega odbora, lahko kadrovska komisija ureja vse zadeve, ki se nanašajo na delovno skupnost.

Sistemizacijo, opis delovnih mest in razpis delovnih mest.

35. člen

Za proučitev posameznih konkretnih nalog skupščina ali izvršilni odbor imenuje stalne ali občasne komisije.

VI. POGLAVJE

FINANCIRANJE STANOVANJSKE SKUPNOSTI

36. člen

Financiranje dejavnosti stanovanjske skupnosti je določeno z zakonom o stanovanjskih skupnostih in samoupravnim sporazumom o ustanovitvi stanovanjske skupnosti.

VII. POGLAVJE

TEMELJNA RAZMERJA MED USTANOVITELJI

37. člen

Pri oblikovanju temeljnih razmerij je treba upoštevati neposreden interes delovnega človeka in občana pri graditvi in uporabi stanovanj ter pri gospodarjenju s sredstvi za stanovanjsko graditev in stanovanji ter širše interese stanovanjskega gospodarstva in razvoja samouprave na tem področju.

38. člen

Ustanovitelji združujejo v stanovanjski skupnosti del svojih denarnih sredstev za stanovanjsko graditev na podlagi:

- Samoupravnega sporazuma o izločanju in usmerjanju sredstev za stanovanjsko graditev, rekonstrukcijo in družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu,
- in
- družbenega dogovora o vezavi sredstev pri poslovni banki za kreditiranje stanovanjske graditve.

39. člen

Ustanoviteljem — vlagateljem ostane neokrnjena pravica oddajanja stanovanj, ki so jih združili v stanovanjski skupnosti, kakor tudi iz amortizacije teh stanovanj in iz drugih dogovorjenih sredstev.

VIII. POGLAVJE

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

40. člen

Z namenom, da bi se zagotovil enakopraven položaj pričakovalcev stanovanj in določila enotna merila in kriteriji za dodeljevanje najemnih stanovanj in stanovanjskih posojil, daje stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Center pobudo in predloge za sklepanje samoupravnega sporazuma ali drugega ustreznega akta, s katerim bi se taka enotnost zagotovila.

Predlog takega akta izdelata komisija, ki jo imenuje izvršilni odbor stanovanjske skupnosti.

41. člen

Stanovanjska skupnost postane pravna oseba z dnem njene konstituiranja.

42. člen

Postopek za spremembo ali dopolnitev tega statuta se začne na predlog 1/10 članov skupščine stanovanjske skupnosti, ali na predlog izvršilnega odbora. Predlog sprememb ali dopolnitev statuta pripravi izvršilni odbor.

Osnutek spremenjenega ali dopoljenega statuta predloži izvršilni odbor v javno razpravo.

Izvršilni odbor mora oceniti vse pripombe, ki prispejo v roku 15 dni in sestaviti dokončni predlog statuta. O predlogu odloča skupščina v skladu z določbo 4. člena samoupravnega sporazuma in zakona o samoupravnih stanovanjski skupnostih.

43. člen

Ta statut začne veljati osmi dan po objavi, s tem, da ga je sprejela skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti po predhodni javni razpravi in nanj dala soglasje občinska skupščina Ljubljana-Center.

NAPOTILO ZA DELO HIŠNIH SVETOV IN ZBOROV STANOVALCEV

Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini nam nalaga vrsto konkretnih nalog.

Ena od najpomembnejših nalog pa je organiziranje samouprave v stanovanjskih hišah na osnovi nove zakonodaje. Zato v nadaljevanju dajemo pregled delitve stanarin, pregled opravil in nalog, ki najpogosteje nastopajo pri tekočem vzdrževanju in obratovanju hiše in dajemo pojasnila o zadevah, ki nastopajo pri delu hišnih svetov in zborov stanovalcev.

PROBLEMATIKA STANARIN IN DELITEV STANARIN

Zakon o stanarini in zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini določa, da obsega stanarina:

- amortizacijo stanovanjske hiše
- stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stanovanjske hiše
- stroške za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši
- stroške za revitalizacijo
- stroške upravljanja

Skupščina mesta Ljubljane je junija 1974 sprejela odlok o podrobnejši določitvi, kaj se v to šteje za investicijsko vzdrževanje, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje, upravljanje in obratovanje stanovanjskih hiš v družbeni lastnini na področju ljubljanskih občin.

AMORTIZACIJA naj krije stroške nadomestitve stanovanj in se računa za normalno grajene zgradbe na 100 let odnosno 1 odstotek od knjižne vrednosti hiše.

STROŠKI ZA INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE stanovanjske hiše obsegajo stroške, ki so potrebni za srednja in velika popravila stanovanjske hiše in stanovanja.

Investicijsko vzdrževanje planirajo hišni sveti in strokovne službe samoupravne stanovanjske skupnosti. Po naročilu stanovanjske skupnosti lahko na podlagi programov hišnih svetov pripravi predlog programa stanovanjsko podjetje.

Program investicijsko vzdrževalnih del sprejme skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti.

Predlog programa investicijsko vzdrževalnih del za leto 1975 je v zaključni obdelavi.

STROŠKI ZA TEKOČE VZDRŽEVANJE skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši obsegajo stroške, ki so potrebni za manjša popravila v stanovanjski hiši in omogočajo normalno uporabo stanovanjske hiše.

Stroški za tekoče vzdrževanje so odvisni od starosti hiše in od obsega tehnične opremljenosti hiše (dvigala, hidrofoni, domofoni itd.).

Tekoče vzdrževanje planirajo hišni sveti. Program tekočega vzdrževanja sprejme zbor stanovalcev. Hišni svet na podlagi sprejetega programa sam gospodari s sredstvi za tekoče vzdrževanje.

Predlagamo hišnim svetom, da za leto 1975 planirajo sredstva za tekoče vzdrževanje v isti višini, kot so jih imeli na razpolago v preteklem letu.

Delitev stanarin na posamezne elemente pa bo sprejela skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana Center.

STROŠKI ZA REVITALIZACIJO starih hiš in stanovanj obsegajo stroške za obnovo in modernizacijo.

STROŠKI UPRAVLJANJA stanovanjskih hiš obsegajo stroške za zavarovanje hiš, stroške za vodenje evidence vseh elementov zgradb in stanovanj, ki so osnova za izračun stanarin, evidence najemnikov in lastnikov stanovanj in poslovnih prostorov, stroški za izdelavo periodičnih in letnih obračunov za posamezne zgradbe ločeno po lastnikih in elementih stanarine, stroški za opravljanje nalog investicijskega vzdrževanja zgradb in stroški za opravljanje drugih administrativno tehničnih opravil.

STROŠKI OBRATOVANJA stanovanjske hiše so stroški, ka-

tere stanovalci plačujejo poleg stanarine. Ti stroški obsegajo predvsem: osebne dohodke hišnikov in čistilcev, stroške za nabavo delovnih sredstev in materiala potrebnega za obratovanje hiše, stroške elektrike in vode porabljenih v skupnih prostorih zgradbe in drugi stroški, ki so določeni z odlokom skupščine mesta Ljubljane z dne 28. 6. 1974.

Hišnim svetom priporočamo, da pri planiranju obratovalnih stroškov za leto 1975 izhajajo iz obračuna obratovalnih stroškov za preteklo leto s tem, da upoštevajo nastale podražitve. Predvideti je treba tudi višja sredstva za osebne dohodke delavcev zaposlenih pri obratovanju hiš.

Za lažje planiranje obratovalnih stroškov in tekočega vzdrževanja posredujemo tabeli z opisom opravil oziroma stroškov, ki najpogosteje nastopajo.

Hišni sveti imajo pri izvajanju nalog po določbah zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini poslovno in pravno sposobnost. Hišni svet zastopa predsednik hišnega sveta ali njegov namestnik. Stanovalci upravljajo v skladu z letnim programom s sredstvi, namenjenimi za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v hiši in s sredstvi za obratovanje stanovanjske hiše. Hišni svet lahko sprejme v delovno razmerje delavce, zaposlene pri obratovanju stanovanjske hiše in lahko samostojno finančno posluje s sredstvi tekočega vzdrževanja in sredstvi za obratovanje.

V ta namen mora hišni svet pri SDK Ljubljana-Center odpreti žiro račun (št. 679), priporočamo, da so sredstva hišnih svetov vključena pri ljubljanski banki — stanovanjski podružnici kot sredstva na vpogled.

Hišni svet lahko naloge iz tekočega vzdrževanja in obratovanja hiše ali del teh nalog poveri stanovanjskemu podjetju na podlagi pogodbe.

PLANIRANJE DELA ZBOROV STANOVALCEV IN HIŠNIH SVETOV

Predlog dnevnega reda zbora stanovalcev:

1. izvolitev predsednika zbora stanovalcev
2. poročilo o delu hišnega sveta za leto 1974
3. sprejem in potrditev zaključnega računa — stroškov obratovanja za leto 1974
4. sprejem plana stroškov obratovanja za leto 1975
5. sprejem plana stroškov tekočega vzdrževanja za leto 1975
6. razprava o programu investicijskega vzdrževanja za leto 1975
7. volitve hišnega sveta
8. volitve delegatov (2) stanovalcev v zbor stanovalcev krajevne skupnosti
9. volitve ostalih organov zbora stanovalcev (komisije, mladinski hišni svet itd.)
10. razno.

Konkretni dnevni red bodo pripravili v posameznih hišah, odvisno od problematike v hiši. Število delegatov stanovalcev v zbor stanovalcev krajevne skupnosti, bodo določile krajevne skupnosti.

Cena dela

PROGRAM TEKOČEGA VZDRŽEVANJA ZA LETO 1975

Vrsta stroškov

1. Čiščenje snega s strehe, strešnih vencev in napuščev;
2. popravila dimniških kap in zamenjava dimniških vrat in izžiganje dimnikov;
3. delna zamenjava in popravilo strešne kritine (podstrešje);
4. slikanje in pleskanje skupnih prostorov in stopnišnih vrat;
5. popravila svetlobnih jaškov in zaščitnih mrež;
6. popravila kleparskih izdelkov;
7. čiščenje žlebov in peskolovcev, usedalnikov;
8. popravila izolacije ravnih streh, balkonov in teras;
9. popravila strelododov in meritve prevodnosti;

pridobila po ustanovitvi stanovanjske skupnosti, vloži v sklad stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti.

Če 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.

4. člen

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

Če 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.

5. člen

Za stanovalec 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).

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.

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.

II. PRAVICE IN DOLŽNOSTI STANOVALCEV IN NJIHOVIH SAMOUPRAVNIH ORGANOV

8. člen

Stanovaleci 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.

9. člen

Najvišji samoupravni organ stanovalcev v stanovanjski hiši je zbor stanovalcev.

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

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

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.

12. člen

Hišni svet:

1. izvaja sklepe zbora stanovalcev;

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

3. skrbi, da stanovaleci 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 delavca za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše;

9. skrbi za smotorno uporabo skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši ter za način njihove uporabe (pralnice, sušilnice, centralne kurjave 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.

13. člen

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

Hišni svet zastopa predsednik hišnega sveta ali njegov namestnik.

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 pisмено 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.

15. člen

Če hišni svet ni izvoljen ali če ne opravlja svojih nalog, določi stanovanjska skupnost organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš, da v njegovem imenu in v breme stroškov obratovanja stanovanjske hiše opravlja 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 krajevne 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, če hišni svet ne opravlja svojih nalog, pa bi zato utegnila 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, opravlja nujne zadeve tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav in obratovanja s stanovanjsko hišo organizacija za vzdrževanje stanovanjskih hiš.

16. člen

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

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

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.

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 svet 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 razmerjih 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.

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 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 stanovanju 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.

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.

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 prizadefa 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 akontacijsko stroškov v višini, kot jo določi sodišče z začasno odredbo ob prejemu zahteve za določitev teh stroškov.

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.

23. člen

Zbor stanovalcev krajevne 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. opravlja 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.

24. člen

Delo zbora stanovalcev krajevne skupnosti natančneje določa statut te skupnosti.

VI. PRAVICE IN DOLZNOSTI ORGANIZACIJ ZDRUŽENEGA DELA IN DRUGIH DRUŽBENIH PRAVNIH OSEB, KI IMAJO PRAVICO UPORABE NA STANOVANJSKIH 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.

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.

27. člen

Organizacija združenega dela in druge družbene pravne osebe, ki so vložile poslovne prostore v stanovanjski hiši v sklad s stanovanjskih hiš stanovanjske skupnosti po prvem odstavku 15. člena tega zakona, določijo v okviru stanovanjske skupnosti s posebnim samoupravnim sporazumom merila za vzdrževanje, obnavljanje in modernizacijo teh prostorov.

VII. GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI HIŠAMI

28. člen

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

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.

31. člen

Organizacija združenega dela ali druga družbena pravna oseba, ki ima pravico uporabe na stanovanjski hiši v družbeni lastni, 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.

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.

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).

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.

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 preu-

reditve z prejšnjega odstavka tega člena samo v primeru, če se z njimi zmanjša vrednost stanovanjske hiše ali če bi preureditve predstavljale večje stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše ali za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v taki hiši.

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).

37. člen

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, vloži 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 stanovanjskih 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 taki 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 stanovalca, da stanovalcu odpove stanovanjsko pogodbo po določbah 62. člena zakona o stanovanjskih razmerjih.

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.

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.

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 stanovalci tudi drugim ustreznim organizacijam združenega dela oziroma občanom, ki s samostojnim osebnim delom z lastnimi delovnimi sredstvi opravljajo ustrezno dejavnost.

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.

42. člen

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

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 yechne 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.

44. člen

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

46. člen

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

Št. 36-46/74

Ljubljana, dne 4. decembra 1974.

Skupščina
Socialistične republike Slovenije

Marijan Breclj 1. r.
Predsednik

