

## Gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini in hišni sveti

Na skupnem zasedanju zborna krajevnih skupnosti in skupščine stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Siška dne 29. junija 1977 so delegati dobili okvirni načrt bodoče organiziranosti hišne samouprave. Dne 10. avgusta 1977 je stanovanjska skupnost predložila občinski konferenci SZDL, občinski konferenci ZKI, izvršnemu svetu Skupščine občine Ljubljana-Siška, občinskemu svetu zveze sindikatov in komisiji za spremljanje izvajanja zakona o združenem delu razdelan okvirni načrt prihodnje organiziranosti hišne samouprave s naslovom »Hišna samouprava v luči zakona o združenem delu«. To gradivo je dne 30. 8. 1977 obravnaval IO predsedstva občinske konference SZDL in ga pozitivno ocenil. S tem v zvezi je bila dne 18. 10. 1977 sklicana skupna seja vseh štirih odborov skupščine stanovanjske skupnosti, ki sta se je udeležila tudi predstavnik občinske konference SZDL in IS skupščine občine. Sklenjeno je bilo, da skličemo predsedniške hišnih svetov, delegate

skupščine in nekatere funkcionarje KS v krajevni skupnosti Hlanki Smrekar in Komendant Stane, da ugotovimo, kakšen bo odziv predstavnikov hišne samouprave na predlagane spremembe v financiranju hišne samouprave. Navzoči so predlagani načrt ugodno ocenili. S tem je bil izpolnjen pogoj, da gre to gradivo v javno razpravo.

Zato je skupščina stanovanjske skupnosti dne 24. 11. 1977 sklenila, da gre gradivo pod naslovom »Materialna baza hišnih svetov kot pogoj za razvoj hišne samouprave« v javno razpravo.

Našev gradiva smo spremenili na nasvet IO predsedstva občinske konference SZDL, izpustili pa smo tudi poglavje »Hišni sveti kot uporabniki strokovnih storitev«, ker ta del še ni dovolj domišljen za javno razpravo.

Javna razprava naj bi trajala do konca januarja 1978 in naj bi se podaljšala še za mesec dni le v primeru, če bi bilo to res potrebno.

# Materialna baza zbora stanovalcev kot pogoj za razvoj hišne samouprave

## UVOD

Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnici (Dr. list SRS št. 37/74) je dal razvoju samoupravljanja na tem področju samo prvi impulz. Sprejet je bil še pred uveljavitvijo zakona o združenem delu, kar se odraža tudi v nekaterih njegovih določilih, ki so nedorečena ali celo v nasprotju z določili tega zakona. Po skoraj 10-letnem intervalu, ki je vladalo na področju hišne samouprave — s stanovanjskimi hišami so namreč gospodarila stanovanjska podjetja — je razumljivo, da se hišna samouprava le počasi prebuja. Stanovalce, ki toliko let niso imeli pri gospodarjenju s stanovanjsko hišo praktično nobene besede, ni mogoče brez noč preprečiti, da bodo intencije novega zakona tudi v praksi uresničene, zlasti še, ker tudi pri novih podjetjih za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami (v Ljubljani je to Staninvest) ni bilo mogoče brez noč spremeniti stare miselnosti in jih preoblikovati le v izvajalca strokovnih storitev za nove stanovanjske skupnosti in na novo se porajajoče hišne svete. Največjo zavaro razvoju hišne samouprave pa predstavljajo zelo omejena sredstva, s katerimi hišni sveti lahko gospodarijo. Za zdaj so to le sredstva za tekoče vzdrževanje, ki so del stanarja, in sredstva za obratovanje stanovanjske hiše. V celoti so domena hišnih svetov samo sredstva za obratovanje, kajti samo višino teh sredstev določajo sami, dočim o višini sredstev za tekoče vzdrževanje odloča skupščina stanovanjske skupnosti.

Rekli smo, da je zakon o gospodarjenju dal razvoju hišne samouprave samo prvi impulz. Drugemu mu daje zakon o združenem delu, katerega bodo morali slediti popravki, spremembe in dopolnila stanovanjske zakonodaje, zlasti zakona o stanovanjskih razmerjih, zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnici, zakona o pravicah na delih stavb, zakona o stanarinih, zakona o samoupravni stanovanjski skupnosti in drugih. Tretji impulz mu dajejo zahteve razvitejših hišnih svetov samih. Vse pogostejše so namreč zahteve po razširitvi materialne baze hišne samouprave, kar se odraža med drugim tudi v samovoljnih in neorganiziranih posegih nekaterih hišnih svetov na področja, ki so za sedaj še pridržana stanovanjski skupnosti in njenim strokovnim službam (samovoljno pobiranje stanarine, zadrževanje sredstev za investicijsko vzdrževanje in o-

preveljanje, naročanje del, ki so v pristojnosti stanovanjske skupnosti, nezakonito obremenjevanje stanovalcev s raznimi dajatvami ranaj stanarine in rednih skontacij starih lastnikov itd.). Tako ravnanje vnaša v poslovanje stanovanjske skupnosti in njenih strokovnih služb samo mored, pri prizadetih stanovaleh pa brez potrebe vzbuja nezadovoljstvo in dvomi v zakonitost delovanja stanovanjske skupnosti.

Zato menimo, da je treba slediti intencijam ustave in zakona o združenem delu, pa tudi upravičenim težavam stanovalcev in njihovih samoupravnih organov ter s samoupravnimi spoznanji, ne čakajoč na spremembe stanovanjske zakonodaje, urediti zadeve, ki so v pristojnosti neposrednih samoupravljalcev in njihovih samoupravnih organov.

Priljučno gradivo je poskus, kako spremeni v prakso določila 1. odstavka 2. člena zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnici, ki pravi: »S stanovanjskimi hišami gospodarijo v samoupravni stanovanjski skupnosti v skladu z načeli, določenimi s tem zakonom in s predpisi občinskih skupščin, izbranimi na njegovi podlagi, stanovalci, lastniki in najemniki posameznih delov stanovanjske hiše, organizacije združenega dela in druge družbene pravne osebe, ki imajo pravico uporabe na stanovanih ter poslovnih prostorih v stanovanjskih hišah.«

V tem sestavku dajemo najprej kratek pregled sedanjega sistema financiranja hišne samouprave, nato pa poskusni model novega sistema gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnici.

Prilučeni smo, da že obstoječa, nespremenjena stanovanjska zakonodaja ne omogoča uvedbe predlaganega sistema. Seveda pa naj bi zakonodajalec ob reviziji te zakonodaje upošteval spremembe, ki jih prinaša življenje v razvoju samoupravljanja.

Ta sestavek je bil poslan komiteju občinske konference ZKS, občinski konferenci SZDL, občinskemu svetu ZSI, izvršnemu svetu občinske skupščine Ljubljana-Miška in komisiji za spreminjanje izvajanja zakona o združenem delu s prošnjo, da da njega vzamejo svoje stališče. Če to stališče ne bo odklonilo, ga bomo posredovali tudi samoupravnim organom stanovanjske skupnosti in hišnim svetom.

## I. SEDANJA UREDITEV

Višina stanarine določi občinska skupščina z odlokom, njeno delitev na elemente pa skupščina stanovanjske skupnosti s sklepom.

Elementi stanarine so:

1. amortizacija
2. investicijsko vzdrževanje
3. tekoče vzdrževanje
4. upravljanje.

1. Višina amortizacije je določena z zakonom in znaša 1%, revalorizirane vrednosti družbenih stanovanj. Za leto predstavlja amortizacija 14,6% stanarina. Ta procent se bo z vsakega letnega stanarina nižal, če se predpisi o določanju amortizacije ne bodo spremenili. Na višino amortizacije torej skupščina stanovanjske skupnosti ne more vplivati.

2. S sredstvi za investicijsko vzdrževanje zagotavlja stanovanjska skupnost. Njena skupščina jih uporablja po planu investicijskega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjskih hišah. Ta plan sprejme skupščina vsako leto na predlog hišnih svetov in zborov stanovalcev krajevnih skupnosti. Sredstva se sicer porabijo za investicijska vzdrževalna dela v stanovanjskih hišah, dela pa načrta in plačuje stanovanjska skupnost, ne pa hišni sveti. Planirana dela se opravijo le pod pogojem, če etalni lastniki v hiši pred pričetkom del prispevajo sorazmerni del predračunskih stroškov (zakon o zavarovanju plačil).

Sredstva za investicijsko vzdrževanje so pri delitvi stanarin prva zapravljena sredstva, ki preostanejo po odčitku sredstev za tekoče vzdrževanje, amortizacijo in upravljanje in znašajo vselej manj kot 50% stanarina.

3. Sredstva za tekoče vzdrževanje zagotavlja stanovanjska skupnost hišnim svetom s finančnim načrtom. Višina teh sredstev bi morala biti odvisna od programa in finančnega merila tekočega vzdrževanja, ki bi ju moral sprejeti vsako leto vsak zbor stanovalcev. Ker pa večina hišnih svetov teh aktov nima, je naša skupščina sprejela sklep, da določi hišnim svetom največ 20% stanarina za tekoče vzdrževanje ne glede na njihove potrebe. Dala pa jim je možnost, da se odločijo tudi za nižji procent, nikaikor pa ne za višjega.

4. Sredstva za tekoče vzdrževanje gospodarijo hišni sveti samostojno. Če jih ne porabijo, jih lahko prenesejo v naslednje leto za iste namene. Sredstva so sicer namenska in jih smejo hišni sveti uporabljati samo za tista dela, ki so kot taka našeta v odloku o podrobnejši določitvi, kaj se šteje za investicijsko in tekoče vzdrževanje, revalorizacija, upravljanje in obratovanje, ki ga je sprejela SML (Ur. list SRS št. 26 in 28/74). Čeprav s sredstvi za tekoče vzdrževanje hišni sveti samostojno gospodarijo, ostanejo ta sredstva vendarle sredstva stanovanjske skupnosti. To prihaja do izraza le v primeru, če se zbor

stanovalcev odloči, da bo neporabljene amortizacije po zaključnem računu vrnil etalnim lastnikom. V tem primeru mora stanovanjski skupnosti vrniti sorazmerni del neporabljenih sredstev.

4. Med stroške upravljanja spadajo:

- a) zavarovanje stanovanjskih hiš
- b) prispevek za zaključna dela
- c) bančni stroški
- d) stroški za delovanje stanovanjske skupnosti občine in mesta ter Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije
- e) stroški za delo strokovnih služb (Staninvest).

a) Zavarovalne premije plačuje stanovanjska skupnost za ves stanovanjski fond v njenem upravljanju (družbena in zasebna stanovanja ter poslovni prostori). Pri kritju teh stroškov se prav tako uporablja načelo sorazmernosti kot pri stroških tekočega ali investicijskega vzdrževanja (vrednost stanovanja glede na vrednost stanovanjske hiše — 4 odst. 4. člena zakona o pravicah na delih stavb).

b) Prispevek za zaključna dela plačuje stanovanjska skupnost samo za družbeni stanovanjski fond, ker ga etalni lastniki plačujejo občinski skupščini neposredno.

c) Pri kritju bančnih stroškov, ki jih plačuje stanovanjska skupnost, velja za družbeno in zasebna stanovanja spet načelo sorazmernosti.

d) Za delovanje svojih samoupravnih organov imajo občinska stanovanjska skupnost, stanovanjska skupnost Ljubljana in Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije posebne delovne skupnosti. Stroške teh delovnih skupnosti krije stanovanjska skupnost v glavnem iz stanarina, najemnin in prispevkov etalnih lastnikov. Tudi pri kritju teh stroškov velja načelo sorazmernosti.

e) Strokovna opravila za vse ljubljanske stanovanjske skupnosti opravlja po pogodbi Staninvest. Čeprav so med njimi opravila, ki jih Staninvest opravlja izključno za hišne svete (npr. knjigovodstvo sredstev tekočega vzdrževanja in obratovanja), plačuje vse te storitve stanovanjska skupnost. Na višino teh stroškov nimajo hišni sveti nobenega neposrednega vpliva, čeprav potrdi pogodbo s Staninvestom skupščina stanovanjske skupnosti, v kateri delujejo tudi delegati zborov stanovalcev. V letu 1978 se stanovanjska skupnost in Staninvest nista mogla sporazumeti o pogodbeni ceni, zaradi česar do sklenitve pogodbe sploh ni prišlo. Tudi za leto 1977 pogodba še ni sklenjena, ker stanovanjska skupnost vetrja na točenem opisu strokovnih storitev, ki naj jih Staninvest opravlja zanjo, Staninvest pa se take preciznosti brani.

Staninvest kot strokovna služba predstavlja za stanovanjsko skupnost velik strošek, zlasti še, ker ne dobi ekvivalenta v kvaliteti

in kvantiteti njegovih storitev. Zato je razumljivo nerazpoložanje stanovalcev do plačevanja Staninvestovih storitev, to pa tem bolj, ker, kot rečeno, nimajo nobenega neposrednega vpliva na te stroške. Tudi pri kritju teh stroškov velja načelo sorazmernosti. V leta 1977 predstavlja za strošek 16,7 % stanarina ter ustrezne prispevke etažnih lastnikov.

Iz doslej povedanega izhaja, da stanovalci in njihovi samoupravni organi neposredno gospodarijo le z majhnimi delci sredstev, ki jih zbirajo s stanarinami (družbena stanovanja) in akcijami za kritje stroškov investicijskega in tekočega vzdrževanja, revitalizacije in upravljanja (etažni lastniki). Praktično gospodarijo le z 20 % stanarin. Z večino zbranih sredstev gospodari skupščina stano-

vajske skupnosti, se pravi organ, ki je od neposrednega samoupravitelca precej oddaljen (prva stopnja — zbor stanovalcev, druga stopnja — zbor stanovalcev krajevne skupnosti, tretja stopnja — skupščina stanovanjske skupnosti in njen odbor za gospodarjenje). Skupščina stanovanjske skupnosti pa v načelu ne bi smela biti mesto odločanja namesto in v imenu hišnih svetov, pač pa mesto dogovarjanja in sporazumevanja. To velja tudi bolj za tako občutljiva področja, kot je gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbena lastnici. Tudi na tem področju je treba v čim večji meri uveljaviti načelo, da s hišami gospodarijo stanovalci sami, gospodarjenje pa pomeni razpolaganje s sredstvi, ki jih stanovalci za namene gospodarjenja zbirajo.

## II. POSKUSNI MODEL NOVEGA SISTEMA GOSPODARJENJA S STANOVANJSKIMI HIŠAMI V DRUŽBENI LASTNINI

### I. IZHODISCA

Poskusni model novega sistema gospodarjenja temelji na naslednjih izhodiščih:

a) da stanovanjska skupnost iz zbranih stanarin in prispevkov etažnih lastnikov zadrži iz tehničnih razlogov samo tisti del, ki je potreben za kritje zakonskih obveznosti (amortizacija, zavarovanje zgradb in prispevek za zakonskih);

b) da se med stanovanjskimi hišami solidarnostno preliva le neobhodno potrebni del zbranih stanarin po avtomatično delujočem ključu;

c) da zbori stanovalcev in hišni sveti sami odločajo o tekočem in investicijskem vzdrževanju svoje hiše ter o stroških upravljanja in da ta dela sami naročajo in tudi plačujejo;

č) da sami določajo fizicnomojso svoje strokovne službe, kar pomeni, da sami določajo vrsto in obliko stroškovnih storitev, ki naj jih opravljajo zanje, in da to službo tudi sami plačujejo (stroški upravljanja);

d) da hišni sveti sodelstva, s katerimi gospodarijo, združujejo v lastni interni banki, ki jo sami ustanovijo in tudi sami upravljajo;

e) da njihova strokovna služba lahko postopoma prevzema tudi druga opravila, ki bi bila v začetku pridržana strokovni službi stanovanjske skupnosti, če bi se izkazalo, da bi bilo to za stanovalce racionalneje in učinkoviteje;

f) da postane zbor stanovalcev kot najvišji samoupravni organ v stanovanjski hiši mesto za sporazumevanje in dogovarjanje med stanovalci in da postanejo njegovi sklepi obvez-

ni za vse stanovalce, kadar so sprejeti po dogovorjenem postopku in se nanašajo na zadeve, o katerih zbor stanovalcev lahko odloča;

g) da so sklepi, ki jih sprejme asociacija hišnih svetov, obvezni za vse hišne svete in za stanovanjsko skupnost;

h) da tebe poslovanje hišnih svetov v občini po enostani tehničnih in samoupravnih načelih, o katerih so se sporazumeli hišni sveti s stanovanjsko skupnostjo in strokovnimi službami.

Poskusni model je izdelan na podlagi analize stanovanjskega fonda v družbenom upravljanju na področju občine Ljubljana-Siška po stanju z dne 1. 1. 1977. Vse stanovanjske hiše so razporejene v 22 starostnih razredov: 0 do 2 let, 3 do 5 let, 6 do 10 let in tako dalje v petletnih intervalih do hiš, starih sto let. Hiše, stare nad sto let, zajema en sam starostni razred. Prvi starostni razred je posebej prikazan zato, ker je hiša tedaj v garantnem roku in grede vsa popravila v breme izvajalcev gradbenih in obratniških del.

V okviru starostnih razredov prikazuje analiza število družin in zasebnih stanovalcev, njihove velikosti, revalorizirano vrednost in letno stanarino. Zaradi nazornosti je tudi za zasebna stanovanja prikazana stanarina, kakršna bi bila, če bi bila ta stanovanja družbena. Upoštevana je stanarina, uveljavljena v maju 1977.

Drugi del analize (glej tabelo »Izračun solidarnostnega prelivanja stanarin«) je izpeljan iz analize stanovanjskega fonda, upošteva pa samo družbena stanovanja. Lastniki zasebnih

stanovanj namreč stanarine ne plačujejo. Oglejmo si ta del analize nekoliko podrobneje.

Rekli smo, da mora stanarina kriti tudi stroške amortizacije in upravljanja. Amortizacija je z zakonom določena in znaša trenutno 14,6% stanarin. Nobena možnost nimamo, že sedaj napovedati višino stroškov upravljanja za prihajajoče leto. Zato smo navzven na obstoječe stanje, ko znašajo ti stroški 16,6% stanarin, to pa le pod pogojem, da tudi stajni lastniki prispevajo sorazmerni del. S tem podatkom (16,6%) v analizi tudi računamo. Če stroške amortizacije in upravljanja imenujemo »fiksne stroške«, znašajo 31,2% stanarin. Navedeni so v 6. stolpcu tabele. Plačujejo jih vse stanovanjske hiše v enakem odstotku ne glede na starostni razred.

## 2. SOLIDARNOSTNO PRELIVANJE STANARIN

Če bi bile vse stanovanjske hiše enako stare in enako tehnično opremljene, bi vsaka lahko zadržala svo primesto stanarino (64,8%). Ker pa temu ni tako, pozna že sedanja ureditev solidarnostno prelivanje sredstev za investicijsko vzdrževanje. Znano je, da prilivajo hišni svetci vsako leto petkrat več potreb kot je razpoložljivih sredstev. Zato se sredstva delijo po planu investicijskega vzdrževanja, ki upošteva le najnujnejša vzdrževalna dela. S temi sredstvi pa razpolaga, kot smo že ugotovili, stanovanjska skupnost.

Predlagani poskusni model še vedno pozna solidarnostno prelivanje sredstev med stanovanjskimi hišami, pri tem pa uvaja avtomatizirano, ki ga dosedanj sistem ne pomeni. Druga bistvena novost je v tem, da prepušča bistven svetem v samostojno razpolaganje tudi sredstva za investicijsko vzdrževanje. Pri tem si stanovanjska skupnost zadrži le minimalno varnostno rezervno, ki pa je tudi le začasna.

Tretja bistvena novost predlaganega sistema je v tem, da uklanja mejo med tekočim in investicijskim vzdrževanjem. Ta meja je bila potrebna v sedanjem sistemu, ko so hišni svetci razpolagali samo s sredstvi za tekoče vzdrževanje, kaj pa se šteje za tekoče vzdrževanje, je določila SML z odlokom.

Po predlaganem sistemu bodo hišni svetci razpolagali tako s sredstvi za tekoče, kot s sredstvi za investicijsko vzdrževanje, skratka, s celotnimi sredstvi, namenjenimi za vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši. Stanovanjska skupnost, ki je doslej naročala in plačevala investicijsko-vzdrževalna dela, kot razpolagača s sredstvi odpade. Hišni svet od nje ne bo imel več kaj pričakovati. Sami si bodo lahko da danesja natančno izračunali, koliko denarja se jim bo med letom nateklo in v njihovih rokah bo odločeno, kaj bodo s tem denarjem napravili. Tako bodo prisiljeni planirati tudi srednje- in dolgoročno. Hiša in gospodarjenje z njo boata dejan-

ska v rokah stanovalcev samih, kar je končno tudi intencija novega zakona o združenem delu.

Poskusni model skuša odgovoriti na vprašanje, kolikšen del stanarine naj se solidarnostno preljuje iz hiš, dokler so še v garantnem roku, kolikšen naj bo upad sredstev za prelivanje s staranjem stanovanjske hiše, pri kateri starosti naj prelivanje preneha, kdaj prične hiša prejemati dotacijo iz solidarnostno zbranih sredstev in po kolikšni stopnji ta sredstva s starostjo hiše rastejo.

Najprej smo skušali ugotoviti, pri katerem starostnem razredu naj bi hiša nehala odvajati sredstva za solidarnostno prelivanje. Za osnovo nam je služila revalorizirana vrednost družbenih stanovanj. Ta znaša v hiški 476.289,381 din. Novejši stanovanjski fond naj bi solidarnostno prelivala sredstva v starejšega. Meja, ko prelivanje preneha, bi bila nekako pri vrednosti 248 milijonov. To vrednost pa približno dosegajo stanovanjski fond, ki je star od 0 do 10 let. Skupna revalorizirana vrednost tega fonda znaša 222.083.561 din. Naslednji starostni razred (11 do 15 let), katerega revalorizirana vrednost znaša 32.203.224 din, bi sredstev ne prelivala več. Tako bi stanovanja, ki so vredna 222 milijonov din, solidarnostno prelivala sredstva za stanovanja, stara nad 16 let in katerih revalorizirana vrednost znaša okroglo 172 milijonov din.

Če vzamemo drugi kriterij (število stanovanj), imamo v prvih treh starostnih razredih (do 10 let) 1.095 stanovanj. Iz teh stanovanj se sredstva solidarnostno prelivajo 3.100 stanovanjem, starejšim od 16 let, datim 1.290 stanovanj 4. starostnega razreda (11 do 15 let) sredstev ne preliwa več.

Če vzamemo tretji kriterij (mesečna stanarina), zberejo stanovanja prvih treh starostnih razredov mesečno 1.263.313 din stanarine. 41 trije starostni razredi tudi prelivajo del stanarine stanovanjem, ki so starejša od 16 let in ki skupaj zbere mesečno 997.890 din stanarine. Očrti starostni razred (11 do 15 let), ki zbere 1.730.757 din stanarine mesečno, sredstev ne preliwa.

Vsi trije kriteriji torej kažejo na to, da je 4. starostni razred ista kategorija stanovanj, pri kateri naj solidarnostno prelivanje stanarin preneha. Sredstva za solidarnostno prelivanje združujejo te stanovanja, ki so mlajša od 11 let, prejemajo pa jih stanovanja, ki so stara 16 let in več.

Pri reševanju vprašanja, kolikšen del sredstev naj hiše solidarnostno prelivajo glede na svojo starost, smo upoštevali dejstvo, da najmanj denarja potrebujejo hiše, dokler so še v garantnem roku. Stroškov za investicijsko vzdrževanje nimajo, imajo pa še stroške, ki spadajo v okvir tekočega vzdrževanja (npr. servisni pregledi dvigal). Menimo, da bi jim 17,2% stanarine zadostovalo. Ker morajo te hiše nameniti za stroške amortizacije in upravljanja 31,2% stanarine, lahko odvedejo za solidarnostno prelivanje 51,6% stanarine. Delitev njihove stanarine bi bila naslednja:

Obdržijo: za tekoče vzdrževanje — 17,2 % stanarine ali 61.639 din.

Odvedejo: za amortizacijo in stroške upravljanja — 31,2 % stanarine ali 111.811 din.

Za solidarnostno prelivanje — 51,6 % stanarine ali 184.922 din.

Skupaj mesečno — 100,0 % stanarine ali 358.372 din.

Drugemu starostnemu razredu, pri katerem že nastopijo stroški investicijskega vzdrževanja, priznamo dvakrat toliko denarja kot prvemu (34,4 %), tretjemu trikrat toliko (51,6) in četrtemu štirikrat toliko (68,8 %) ali že celotno stanarino po odbitku stroškov amortizacije in upravljanja. Prve toliko denarja (34,4 %) priznamo tudi vsem stanovanjem višjih starostnih razredov, razen tega pa jim priznavamo še del solidarnostno zbranih sredstev.

Videči smo, da je prvi starostni razred zbral za solidarnostno prelivanje 184.922 din. Po istem načunu zbere drugi starostni razred 137.640 din, tretji starostni razred pa 92.138 din. Tako znaša mesečna vsota sredstev, zbranih za solidarnostno prelivanje 404.100 din ali okroglo 15 % stanarin, ki znašajo mesečno 2.708.587 din.

Tudi pri dotiranju stanovanj iz solidarnostno združenih sredstev nam je služila za osnovo revalorizirana vrednost stanovanj oz. stanovanjskih hiš. Pri tem je bilo treba paziti, da se vsa solidarnostno zbrana sredstva ne razdele, pač pa da stanovanjski skupnosti ostane vsaj nekakšna, čeprav minimalna, varnostna rezerva. Ker se računsko to ni dalo ugotoviti, je večkratno poskušanje pokazalo, naj dobi 5. starostni razred (16 do 20 let) iz solidarnostno združenih sredstev znesek, ki je enak 0,0005 % revalorizirane vrednosti stanovanj tega starostnega razreda, vsak naslednji starostni razred pa znesek, ki je za 0,0005 % revalorizirane vrednosti večji od prejšnjega razreda. Podatek o tem dajeja 10. in 11. stolpec tabele. V 10. stolpcu je ta procent izračunan na 1.000 din revalorizirane vrednosti, zato je izražen le z eno decimalno. Po tem izračunu prejmejo stanovanja 5. starostnega razreda skupaj 22.651 din mesečno, 6. razreda 30.260 din mesečno in 22. razreda skupaj 40.698 din mesečno.

Rekli smo, da vsaka stanovanjska hiša od 4. starostnega razreda dalje obdrži 68,8 % stanarine, od 5. starostnega razreda dalje pa že začne prejemati dotacijo iz solidarnostno združenih sredstev. Pri tem ugotovimo, da hiše 8. starostnega razreda (31 do 35 let) dobijo že toliko dotacije, kolikor morajo odvesti za stroške amortizacije in upravljanja. To praktično pomeni, da jim ostane celotna v hiši zbrana stanarina. Hiše, stare od 66 do 90 let, dobe toliko dotacije, kolikor znaša v hiši zbrana stanarina, še več pa nad 100 let stare hiše.

Za primerjavo je dodan 13. stolpec, iz katerega je razvidno, koliko dinarjev stanarine dobi hiša mesečno na 10.000 din revalorizira-

ne vrednosti družbenih stanovanj. Hiša, ki je v parafinnem robu, dobi 9,78 din, 15 let stara hiša 39,12 din, 40 let stara hiša 64,14 din in nad 100 let stara hiša 129,02 din.

### 3. INTERNA BANKA

Čeprav smo stroške upravljanja šteli kot »fikčne stroške«, ki se izločijo iz stanarin in jih zadržijo stanovanjska skupnosti, so to vendarle sredstva, ki jih zbirajo stanovaleci sami za kritje zakonskih obveznosti, za vzdrževanje samoupravnih organov stanovanjske skupnosti in delovanje njenih strokovnih služb. V perspektivi bodo tudi ta sredstva morali dobiti hišni sveti. Tako bi čisto iz tehničnih razlogov stanovanjska skupnost izločila in zadržala od stanarin samo amortizacijo. Če to napravimo, razpolagajo hišni sveti ob sedanjih stanarinskih letno s 27.754.000 din.

Pri tem pa je treba upoštevati, da predstavljajo družbena stanovanja le 56 % revalorizirane vrednosti vseh stanovanj v stanovanjskih hišah pod upravljanjem stanovanjske skupnosti. Ostalih 44 % revalorizirane vrednosti stanovanjskega fonda predstavljajo stanovanja v tužni lastnici (zasebna stanovanja). Ker pa so zasebna stanovanja dolžna kriti sorazmerni del vseh stroškov (razen amortizacije), se vsota 27.754.000 din, ki jo prispevajo družbena stanovanja, poveča za 21.806.000 din in znaša letno 49.560.000 din ali skoraj 5 starih milijard.

Sredstva, s katerimi so hišni sveti doslej razpolagali (sredstva za tekoče vzdrževanje), so letala na njihovih internih žiro računih pri stanovanjski skupnosti ali na njihovih lastnih žiro računih. Lastne žiro račune pa ima le majhno število hišnih svetov. Ker so bila to relativno majhna sredstva (nekaj sto starih milijonov), njihova imobilnost ni bila veliko pomembna. Pet starih milijard pa ni več nepomembna vsota in treba je razmisliti, kje naj leže in kako naj se uporabljajo, da ne bodo izgubljala realne vrednosti, da bo poslovanje z njimi racionalno ter hišnim svetom v korist.

Hišni sveti bi morali svoja sredstva združevati v interni banki, ki bi delovala v okviru njihove strokovne službe kot posebna enota. Interna banka bi prava sredstva nabavala pri eni od poslovnih bank, ki bi jih obračala in jih interni banki obrestovala. Hišnim svetom je treba dati možnost, da pri interni banki najemajo kratkoročna posojila, da trenutno ne razpolagajo z zadostnimi sredstvi za manjša vzdrževalna dela. Višjema sredstva bi se hišnim svetom obrestovala, za največ kratkoročna posojila pa bi plačevali primerne obresti. Dalje bi bilo treba hišnim svetom omogočiti, da svoja sredstva namensko večje npr. pri stanovanjski banki in da potem pri njej tudi dobivajo srednjeročne ali dolgoročne kredite za večja investicijsko vzdrževalna dela. Seveda bi bilo treba sistem zavarovanja kreditov, sistem kreditiranja in celoten sistem poslovanja interne banke šele zgraditi.

#### 4. AKONTACIJE ETAŽNIH LASTNIKOV

Po novem sistemu financiranja bi bilo treba zagotoviti tudi trajen dotok sredstev tudi od etažnih lastnikov. Rekli smo že, da prispevajo etažni lastniki sorazmeren del sredstev k vsem stroškom. Ta zadeva je sicer urejena z zakonom o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastni in z zakonom o pravicah na delih stavb, vendar se določila teh dveh zakonov ne izkrajajo. Tako kot najemniki s stanoarini bi morali tudi etažni lastniki redno mesečno prispevati sorazmerni del sredstev za kritje istih stroškov, ki se krijejo iz stanoarin. Tako kot stanoarine bi tudi akontacije etažnih lastnikov postale družbena sredstva, s katerimi gospodarji zbor stanovalcev, v katerem etažni lastniki enakopravno sodelujejo. Pogodbe o lastni participaciji bi etažni lastnik ne sklepal več s stanovanjsko skupnostjo, ampak s hišnim svetom, ker bi temu plačeval akontacije. Oba imata pravzaprav status lastnika stanovanja in solastnika skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši, oboje imata enak interes, da skupne naprave v redu delujejo, oboje sta enako zainteresirana, da so stroški vzdrževanja in upravljanja čim manjši in ker je temu tako, tudi oboje enako prispevata svoj del sredstev v skupno blagajno hišnega sveta, da z njimi gospodarji po sklepih zbora stanovalcev, ki je najvišji samoupravni organ vseh stanovalcev v hiši. Če bodo vsa sredstva tudi dejansko v rokah hišnega sveta in če usoda hiše ne bo več odvisna od nekega organa zunaj hišnega sveta (sedaj je to skupščina stanovanjske skupnosti in njen odbor za gospodarjenje), pač pa od stanovalcev samih, ne bo nobenega razloga več za sum, da se sredstva etažnih lastnikov uporabljajo za namene, za katere niso bila zbrana. S tem bo tudi prenehal aprizorični odpor dela etažnih lastnikov do finančnega sodelovanja pri kritju skupnih stroškov stanovanjske hiše.

#### 5. STROKOVNA SLUŽBA HIŠNIH SVETOV

Z razširjenjo samoupravnih pravic hišnih svetov in s povečanjem njihove materialne baze pa se bodo povečale tudi njihove obveznosti, od katerih obveznosti administrativno-tehnične narave niso nepomembne. Tu mislimo na finančno-računovodske opravila, ki se jim hišni sveti kot uporabniki družbenih sredstev ne bodo mogli izogniti.

Ena od možnosti je v tem, da ima vsak hišni svet svoja sredstva naložena na lastnem žiro računu pri SDK in da ima organizirano lastno računovodstvo v obliki, ki jo predpisuje zakon o računovodstvu za vse uporabnike družbenih sredstev. To pa zahteva usposobljenega računovodjo, blaginika, ki ni likvidni računovodja, kontni plan, dvostravno kopirno knjigovodstvo in vse ostalo, kar organizirano računovodstvo mora imeti. Za sedaj predstavlja računovodstvo za hišne svete velik problem. Prinaja tudi usposobljenih kadrov, dela se upravljajo nestrokovno, za-

radi pogostne menjave računovodij in oseb, ki podpirajo v smeru hišnega sveta, je zgradba računovodstva nestabilna, pa tudi sorazmerno draga. To velja tudi za velike stanovanjske hiše, kaj šele za majhne, ki si organiziranega računovodstva sploh ne morejo privoščiti.

Vodenje računovodskih poslov je združeno tudi z materialno in kasensko odgovornostjo, zato ni verjetno, da bi te posle opravljali volonterji brezplačno. Čim pa je računovodja plačan, je s hišnim svetom v delovnem razmerju in mora kot delavec v smislu zakona o združenem delu nekeje združevati svoje delo in sredstva. Tega pa s hišnim svetom, ki je njegov delodajalec, ne more. Znano je, da je sprožen ustavni spor okrog 18. člena zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastni, ki dovoljuje, da hišni sveti sprejemajo v delovno razmerje hišnike, snafilke, kurjače in druge delavce, ki delajo pri obratovanju stanovanjske hiše. Z zaposlitvijo računovodje bi nastala podobna situacija. To je drugi razlog, ki govori proti temu, da bi imeli hišni sveti lastno računovodstvo.

Tretji razlog, ki govori proti temu, je čisto tehnične narave. V hiški bi bilo okrog 500 hišnih svetov z lastnim računovodstvom. Vseh 500 računovodstev bi morala poslovati po istem sistemu, kar bi bilo brez močnej nadzora in instruktivne službe nemogoče doseči. Take službe nima niti SDK, kaj šele stanovanjska skupnost. Brez enotnega računovodskega sistema pa se anarhiji ne bi mogli izogniti. Dokaz za to je sedanje poslovanje hišnih svetov z lastnimi žiro računi. Niti dva hišna sveta ne poslujeta enako.

Rešitev vidimo v posebni delovni skupnosti ali organizaciji združenega dela — knjigovodskem servisu, ki bi delal za vse hišne svete. Imenujamo ta servis strokovna služba hišnih svetov. Ta strokovna služba bi bila lahko sestavni del (TOZD) sedanjega Staninvesta, če bi se hišni sveti in Staninvest o tem sporazumeli, lahko bi bila pa tudi posebna OZD ali delovna skupnost, katere ustanovitelji bi bili hišni sveti sami. O tem bo govora še kasneje.

Naloga te strokovne službe bi bila v prvi linii naslednje:

a) vodenje internih žiro računov za vsak hišni svet oz. za vsako hišo posebej,

b) evidentiranje vseh sredstev, ki bi dotekala na interne žiro račune (sredstva iz stanoarin, donacije, akontacije etažnih lastnikov, sredstva za kritje obratovnih stroškov, sredstva za kritje stroškov individualne komunalne potrebnje, obresti itd.),

c) izpolnjevanje vseh računov, ki bi jih predlagali hišni sveti za stroške investicijskega in tekočnega vzdrževanja, upravljanja, obratovanja in individualne komunalne potrebnje,

č) obveščanje hišnih svetov o vsaki spremembi salda na njihovih internih računih,

d) sestavljanje periodičnih in zaključnih računov sredstev, s katerimi hišni sveti razpolagajo,

e) pomoč pri sestavljanju finančnih načrtov hišnih svetov.

II druga finančno-tehnična opravila, ki se pojavljajo v računovodski službi.

Po naši oceni bi za to zadostovalo 5 do 6 delavcev.

V drugi fazi naj bi ta strokovna služba prevzemala tudi nekatera pravna opravila, ki jih morajo sedaj opravljati hišni sveti. Tu mislimo zlasti na vlaganje tožb zoper stanovalce, ki ne plačujejo storitev individualne komunalne potrebnosti, vlaganje zahtevkov, naj sodišče v nepravdnem postopku določi akontacijo za kritje obratovalnih stroškov, če se stanovalci in hišni svet o tem ne moreta sporazumeti in pa vlaganje tožb zoper stanovalce, ki ne plačujejo obratovalnih stroškov.

Po novi uvedbi bi etadni lastniki s hišnim svetom tudi sklepali pogodbe o akontiranju stroškov investicijskega in tekočega vzdrževanja ter upravljanja. Sedaj se te pogodbe sklepajo s stanovanjsko skupnostjo. Tudi v tem primeru bi pravna služba v imenu hišnega sveta vlagala zahtevke, naj sodišče določi v nepravdnem postopku akontacijo za kritje teh stroškov, če bi se etadni lastnik in hišni svet ne mogli sporazumeti.

Rekli smo, da bi sklep zbora stanovalcev moral dobiti moč zakona. Pravna služba bi morala pred sodiščem zastopati hišni svet proti tistim stanovalcem, ki bi se sklepu zbora stanovalcev ne hoteli podrediti. To bi bilo čisto novo področje dela, ki sedaj nikjer ni predvideno. Po sedanji zakonodaji namreč nihče nima aktivne pravice oz. legitimacije pred sodiščem uveljavljati levanje sklepe zbora stanovalcev, kar poveriča tako stanovanjski skupnosti kot hišnim svetom nesprejemljive izjave.

Če bi se pokazala potreba, bi lahko hišni sveti naširli strokovno službo še z drugimi strokovnjaki, kot npr. s strokovnjakom za dvigala, za električne instalacije, za vodovodne in toplovodne naprave, za gradbena dela in podobno.

V tretji fazi bi ta strokovna služba lahko začela opravljati tudi strokovna opravila, ki so sedaj v domeni stanovanjske skupnosti (evidenca stan. fonda, točkovanje stanovanj, evidenca najemnikov in etadnih lastnikov, sklepanje stanovanjskih pogodb, izterjava stanarin, najemnin in akontacij etadnih lastnikov, knjigovodski posli za stan. skupnost, skratka, vse tisto, kar sedaj zanjo opravlja Staninvest). Vendar te faze pri oblikovanju strokovne službe še ne bi kazalo upoštevati.

Svoje strokovne službe bi morali hišni sveti tudi sami vzdrževati.

## 6. ZAKLJUČEK

S prehodom na predlagani model financiranja bi stanovalci vsake stanovanjske hiše postali skupnost občanov, ki z lastnimi sredstvi financira del svojih vsakodnevnih potreb (vzdrževanje in upravljanje svoje stanovanjske hiše). Ta skupnost razpolaga le s tistimi sredstvi, ki jih zberejo njeni člani (sveti, stanovalci v starejših hišah pa prejemajo še del solidarnostno zbranih sredstev, ki jih prispevajo najemniki družbenih stanovanj v novejših hišah. Ko bodo stanovalci to dejstvo dojemli, ko bodo dojemli, da nimajo od nikoder več ničesar pričakovati, najmanj pa od stanovanjske skupnosti, bodo tudi vse drugače zainteresirani za to, ali stanovalci v njihovi hiši redno mesečno poravnajo svoje finančne obveznosti ali ne. Dostaj so svoje obveznosti poravnavali do stanovanjske skupnosti, posledic jih bodo pa do svoje hiše in svojega hišnega sveta. Odveč ho fingirane ali resnične bojazni, da se njihova sredstva upočabljuje za namene, za katere niso bila zbrana, ker se bodo lahko vsak hip v lastni hiši prepirali, kako se njihova sredstva trošijo, saj bodo pri sestavljanju programov in finančnih načrtov lahko neposredno sodelovali.

Ob spoznanju, da je njihova hiša res njihova in da je njena usoda v njihovih rokah, bo pri bolj razgledanih stanovalcih postalo tudi višina stanarine manj pomembna. Če bodo videli, da jim s stanarino zbrana sredstva ne zadostujejo in da s tako zbranimi sredstvi ne morejo opraviti vseh del, ki bi jih v skupnem interesu hoteli opraviti, se bodo odločili za samoprilepeč, kar se v nekaterih hišah že sedaj dogaja. Sploh naj bi stanarino predstavljala le tisti obvezni minimum, ki ga uporabniki družbenih stanovanj morajo vračati družbi, vse ostalo pa naj bi bilo več ali manj propuščeno kolikor in zahtevam stanovalcev po komfortu, modernih in funkcionalnih napravah v hiši, po njihovem brezhibnem delovanju in po čim daljši življenjski dobi stanovanjske hiše. Stopnja izpolnitve teh želja in zahtev pa bi bila odvisna od pripravljenosti stanovalcev, da v ta namen jedvojijo del svojih osebnih dohodkov.

Ljubljana, 10. 8. 1977

**Tone Gortnar**  
predsednik skupščine  
samoupravne stanovanjske  
skupnosti  
občine Ljubljana-Siška

# IZRACUN SOLIDARNOSTNEGA PRELIVANJA STANARINE

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Zaporedna številka											
2	Starostni razredi stanovanj v letih											
3	Število družbenih stanovanj											
4	Revalorizirana vrednost družbenih stanovanj											
5	Mesečna stanarina											
6	31,2% stanarine za amortizacijo (14,6%) in stroške upravljanja (16,6%)											
7	$\%_{\text{na}}$ Od zbrane stanarine ostane hiša za investicijsko in tekoče vzdrževanje											
8	dn po odbitku stroškov amortizacije in stroškov upravljanja											
9	Sredstva iz stanarin, namenjena solidarnostnemu prelivanju											
10	$\%_{\text{na}}$ Na 1.000 dn revalorizirane vrednosti pripada hišam iz sredstev za solidarnostno prelivanje											
11	dn											
12	Skupna sredstva, ki jih dobivajo hiše za investicijsko in tekoče vzdrževanje (8 + 11)											
13	Na 10.000 dn revalorizirane vrednosti družbenih stanovanj dobi hiša mesečno dn											
14	ŠKUPNJA	6.587	476.280.381	2.708.587	845.073	1.455.592	604.100	324.430	1.783.822			

Priloga JT

1	0-1	782	62.990.144	338.372	111.861	17,2	61.639	184.922	0,0	61.639	9,78
2	2-3	713	64.023.624	360.293	113.218	34,4	127.035	127.090	0,0	127.035	19,56
3	4-10	1.008	94.104.993	525.648	167.120	51,4	276.961	92.138	0,0	276.961	29,35
4	11-15	1.200	82.705.124	467.444	145.841	65,8	388.598		0,0	321.558	39,12
5	16-20	747	45.320.132	257.567	87.338	68,8	177.201		0,5	22.651	4,11
6	21-25	407	30.860.456	175.327	54.260	68,8	120.157		1,0	30.860	49,11
7	26-30	693	40.966.735	284.291	58.700	68,8	195.991		1,5	74.919	54,12
8	31-35	46	3.190.682	18.193	5.677	68,8	12.516		2,0	6.398	18,014
9	36-40	279	13.958.198	79.569	24.862	68,8	54.745		2,5	24.965	89,738
10	41-45	156	8.089.044	48.257	15.057	68,8	33.200		3,0	25.464	69,17
11	46-50	116	3.402.584	19.319	6.028	68,8	13.291		2,5	11.907	58,664
12	51-55	28	929.992	5.281	1.648	68,8	3.633		4,0	3.716	23.158
13	56-60	22	721.672	4.008	1.279	68,8	2.819		4,5	2.849	7.349
14	61-65	11	542.133	2.083	583	68,8	1.111		5,0	1.244	4.065
15	66-70	12	604.439	3.426	1.060	68,8	1.857		5,5	1.927	4.821
16	71-75	106	2.079.442	15.202	4.243	68,8	10.459		5,5	5.679	94,02
17	76-80	78	2.406.138	14.193	4.243	68,8	10.459		6,0	16.074	26.535
18	81-85	169	2.171.698	12.212	4.429	68,8	9.764		6,5	16.243	26.077
19	86-90	47	1.441.181	8.182	2.553	68,8	6.471		7,0	15.197	21.668
20	91-95	21	503.400	3.208	1.001	68,8	2.207		7,5	10.807	16.436
21	96-100	6	63.043	449	147	68,8	302		8,0	4.520	6.797
22	med 100	200	4.522.957	25.653	8.008	68,8	17.649		8,5	795	1.207
									9,0	49.698	58.347

OBČINSKA KONFERENCA SZDL  
LJUBLJANA-SIŠKA

Teg. predkomorskih brigad 1

Sl.: 05-3/77

Datum: 8. 8. 1977

P. n.

Samoupravna stanovanjska skupnost  
občine Ljubljana-Siška

61000 Ljubljana

Celovška 122

Sporočamo vam, da je IO predsedstva občinske konference SZDL na svoji redni 16. seji dne 30. 8. 1977 med drugim obravnaval tudi gradivo »Hišna samouprava v luči sklene o združenem delu«, ki ste ga posredovali kot gradivo, da do njega zavzamemo svoja stališča, z dopisom z dne 22. 8. 1977.

Gradivo je bilo širše obravnavano na seji IO, ki je bil razširjen z nekaterimi družbeno-političnimi delavci.

Skupna ocena do gradiva je bila zelo pozitivna, saj je bila dana ugotovitev, da prispeva za rešitev pereče problematike gospodarjenja s hišami. Člani IO so v celoti podprli predlagane usmeritve glede financiranja, razporeditve sredstev, sklepanje pogodb itd. Menili pa so, da bi pri izdelavi gradiva za širšo razpravo izpustili ali spremenili model

ustanavljanja združenja hišnih svetov. IO je menil, da je treba v sedanjí fazi vložiti maksimum naporov, da se uspešni tako zbere stanovalcev, kot samoupravno stanovanjsko skupnost za funkcija, za katere so namenjeni in ne da bi zaradi dolготnih slabosti gradili nove organizacijske oblike. Predlagali so tudi, da bi gradivu dali ustrezníji naslov. Končno je IO sodil, da naj o tem gradivu razpravlja in zavzame do njega svoja stališča skupna komisija krajevskih skupnosti in samoupravna stanovanjska skupnost.

Tovariški pozdrav!

Predsednik OK SZDL  
Stanko Hvalc

Na podlagi Zakona o samoupravnih sodiščih (Ur. list SRS št. 19/77), 30. čl. Samoupravnega sporazuma o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Šiška, 18. čl. Zakona o samoupravi

stanovanjske skupnosti (Ur. list SRS št. 3/74) in 23. člena statuta samoupravne stanovanjske skupnosti sprejeta skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Šiška naslednji:

# PRAVILNIK

## o delu poravnalnega sveta samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Šiška

### I. POGlavJE

#### SPLOŠNE DOLOČBE

##### 1. člen

Poravnalni svet je kot ena od oblik samoupravnega sodišča samostojen organ, ki v sodnem sistemu oblasti in samoupravljanja delavškega razreda in vseh delovnih ljudi opravlja sodne funkcije v mejah svoje pristojnosti, določene z ustavo, zakonom in aktom o ustanovitvi.

##### 2. člen

S tem pravilnikom se v skladu z zakonom določijo pristojnost, sestava, sedež in organizacija poravnalnega sveta ter postopek pred poravnalnim svetom, ki je stalen organ samoupravne stanovanjske skupnosti.

##### 3. člen

Poravnalni svet se ustanovi za posredovanje pri sporazumevni reševanju sporov in za razveljavljanje dobrih odnosov med občani, med člani delovnih skupnosti ter med občani oz. delovnimi ljudmi in samoupravnimi organizacijami in skupnostmi.

Poravnalni svet posreduje v sporih o pravicah, s katerimi občani prosto razpolagajo, če jim jih povratijo, razen če zakon določa, da določene vrste sporov rešujejo izključno sodna sodišča.

##### 4. člen

Poravnalni svet je pri opravljanju svoje funkcije neodvisen in deluje v skladu z ustavo, zakonom in samoupravnimi splošnimi akti ter v skladu s socialistično moralo.

##### 5. člen

Poravnalni svet postuje v slovenskem jeziku.

Vsako ima v skladu z zakonom pravico v postopku pred poravnalnim svetom uporabljati svoj jezik in pisavo. Poravnalni svet ga je dolžan razumeti z gradivom in s svojim

delom v njegovem jeziku, če je njegov jezik eden od jezikov narodov in narodnosti Jugoslavije.

##### 6. člen

Poravnalni svet sestavljajo trije člani, ki imajo namestnike. Člani poravnalnega sveta in njihove namestnike izvoli skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Šiška.

Mandatna doba članov poravnalnega sveta traja štiri leta. Če članu poravnalnega sveta iz katerega koli razloga preneha mandat pred potekom mandatske dobe in je bil namesto njega izvoljen drug delegat, traja temu delegatu mandat samo toliko časa, kolikor bi trajal mandat njegovemu predhodniku.

##### 7. člen

Član poravnalnega sveta se razreši:

1. če sam zahteva razrešitev,

2. če je z pravno močno sodbo obsojen na nepogojno kazen zapora 6 mesecev ali več,

3. če se ugotovi, da je moralno-politično neprimeren za opravljanje funkcije člana poravnalnega sveta,

4. če se ugotovi, da je hujše kršil funkcijo člana poravnalnega sveta ali njen ugled ali če je s svojim delom pokazalo, da ni sposoben opravljati funkcije člana poravnalnega sveta,

5. če se poravnalni svet, za katerega je bil izvoljen, ukine,

6. če se na podlagi mnenja zdravstvene ustanove ugotovi, da zaradi zdravstvenega stanja ni več sposoben za opravljanje funkcije člana poravnalnega sveta.

##### 8. člen

Samoupravna stanovanjska skupnost je odgovorna za škodo, ki jo je storil član poravnalnega sveta udeležencem v postopku s svojim nezakonitim delom.

Samoupravna stanovanjska skupnost, ki je škodo povzročila, sme zahtevati od člana poravnalnega sveta povračilo plačanega zneska, če je član povzročil škodo namerno.

## II. POGlavJE

# POSTOPEK PRED PORAVNALNIM SVETOM

### 9. člen

Poravnalni svet vsakega redno enkrat tedensko ali po potrebi v priložnih samoupravne stanovanjske skupnosti.

Obravnavanje pred poravnalnim svetom je javno, vendar lahko poravnalni svet sklene, da bo pri obravnavanju določene zadeve javnost izključil, če to zahtevajo koristi vojaške, uradne ali poslovne tajnosti oziroma varovanja pravice osebnosti in koristi javnega reda ali razlogi morala.

### 10. člen

Postopek pred poravnalnim svetom se začne na predlog delovnih ljudi in občanov, posameznih odborov skupščine stanovanjske skupnosti, strokovnih služb stanovanjske skupnosti, ustanoviteljcev stanovanjske skupnosti in vseh tistih, ki kažejo utemeljen interes, da poravnalni svet posreduje v sporu, ne glede na to, ali gre za fizične ali pravne osebe.

V smislu prejšnjega odstavka je vsak udeleženec v sporu tudi udeleženec v postopku.

Udeleženci v postopku lahko dajejo poravnalnemu svetu predloge in vlagajo pravna sredstva.

### 11. člen

Poravnava, sklenjena pred poravnalnim svetom, je izvrljiva, če zakon ne določa drugače.

Predlog za izvršbo poravnave, sklenjene pred poravnalnim svetom, lahko vloži vsak udeleženec v postopku.

Poravnava, sklenjena pred poravnalnim svetom, ki so primerne za izvršbo, izvršujejo redna sodišča.

### 12. člen

Predlog, naj se spor obravnava pred poravnalnim svetom, vloži predlagajoča stranka pri samoupravni stanovanjski skupnosti in je naslovljen na poravnalni svet.

Predlog mora biti sestavljen v pisni obliki in mora vsebovati:

— opis dejanskega stanja (spornih dejstev) ter potrebno dokumentacijo,

— predlog, kako naj se spor reši.

En izvod predloga pošlje poravnalni svet skupaj z vabilom nasprotni stranki, ki je udeleženka v sporu, s pozivom, naj prispevi motiven nasprotni predlog.

### 13. člen

Pred poravnalnim svetom lahko dajejo poleg prizadetih strank poljubna tudi drugi, če to lahko prispeva k spoznavni rešitvi spora.

Če nasprotna stranka ne pride na poravnalni svet, ne pristane na posredovanje poravnalnega sveta, ali poskus poravnave ne uspe, poravnalni svet na zahtevo predlagateljca pisмено ugotovi, da poravnava ni uspeša.

### 14. člen

Postopek pred poravnalnim svetom je tuten, hiten in brezplačen.

### 15. člen

Udeležba v postopku pred poravnalnim svetom je prostovoljna.

### 16. člen

## STVARNA PRISTOJNOST

Poravnalni svet lahko kot stalen organ stanovanjske skupnosti posreduje v vseh sporih, ki nastanejo na področju stanovanjske problematike, predvsem pa:

— posreduje v sporih, ki nastanejo med posameznimi stanovalci,

— posreduje v sporih, ki nastanejo med stanovalci in hišnimi sveti,

— posreduje v sporih, ki nastanejo med samoupravno stanovanjsko skupnostjo in stanovalci zaradi neplačevanja stamnin, neplačevanja zakonitih in pogodbenih obveznosti lastnikov na posameznem delu stavbe (stični lastniki),

— posreduje v sporih, ki nastanejo v zvezi s spremembami v stanovanjih, ki so v družbeni lastnici,

— posreduje v sporih, ki nastanejo v zvezi z dedljivijo solidarnostnih stanovanj,

— posreduje v sporih, ki nastanejo med strankami v zvezi s sklepanjem stanovanjske pogodbe,

— posreduje v sporih, ki nastanejo med stanovanjske skupnosti in stalnimi lastniki v zvezi s sklepanjem pogodb o plačilu prispevka za stroške investicijskega vzdrževanja stanovanjske hiše, tekočega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in stroške upravljanja s skladom stanovanjskih hiš,

— posreduje v sporih, ki nastanejo v zvezi s krivdno povzročeno škodo na stanovanjih v družbeni lastnici in na skupnih prostorih (do vrednosti 1000 din),

— posreduje v sporih, ki nastanejo v zvezi s preureditvijo skupnih prostorov,

— posreduje v sporih, ki nastanejo med hišnimi sveti oziroma zborom stanovalcev in delavci za opravljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše (hišniki, kurjači),

— posreduje v pogodbenih sporih med hišnimi sveti in strokovno službo stanovanjske skupnosti (Staninvestom).

— posreduje tudi v drugih sporih, ki jim jih stranke povzročijo, v skladu z veljavnimi predpisi.

### III. POGlavJE

## PRAVNA SREDSTVA — POSTOPEK S PRITOŽBO

#### 17. člen

Zoper poravnava, sklenjene pred poravnalnimi svetom, se lahko vložijo predlog za preizkus zakonitosti, če s posebnim zakonom ni drugače določeno.

Predlog za preizkus zakonitosti lahko vložijo:

- udeleženci v postopku,
- družbeni pravobranilec samoupravljavnja,
- javni tožilec.

#### 18. člen

Za reševanje sporne zadeve je pristojno tisto sodišče, ki bi bilo sicer pristojno za odločitev v sporu, če v sporu ne bi posredoval poravnalni svet.

#### 19. člen

Predlog za preizkus zakonitosti se lahko vložijo, če je bila s poravnavo, sklenjeno pred poravnalnimi svetom, prekršena:

1. ustava,
2. zakon,
3. samoupravni splošni akt,
4. mednarodna pogodba.

#### 20. člen

Predlog za preizkus zakonitosti se lahko vložijo v treh mesecih od dneva, ko je bila sklenjena poravnava.

#### 21. člen

Poravnalni svet vodi zapisnik o svojem delu in redno obvešča skupščino stanovanjske skupnosti o opravljenem delu.

### IV. POGlavJE

## PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 22. člen

Ta pravilnik začne veljati, ko ga sprejme skupščina stanovanjske skupnosti.

#### 23. člen

Ta pravilnik je sprejela skupščina samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana-Siška, na svoji seji . . . . dne . . . . .

Št.: 2384/77

Datum: 7. 12. 1977

JAVNA TRIBUNA  
806 Ljubljana-Siška  
Ljubljana, Trg prekomerskih brigad 1

Z željo, da bi občinski spore na stanovanjskem področju reševali hitro in uspešno, je bil pri samoupravni stanovanjski skupnosti občine Ljubljana-Siška ustanovljen poravnalni svet.

Poravnalni svet je ena od oblik samoupravnih sodišč, ki so bila v naš sistem uvedena s ustavo leta 1974. Samoupravna sodišča so samostojni organi, ki v enotnem sistemu občini in samoupravljanja delavskega razreda in vseh delovnih ljudi opravljajo sodne funkcije. Pri opravljanju sodne funkcije so samoupravna sodišča neodvisna in sodijo po ustavi, zakona in samoupravni splošnih aktih v skladu s socialistično moralo.

Samoupravna sodišča se ustanovljajo kot sodišča združenega dela, poravnalni sveti, arbitraže, razsodišča in kot druga samoupravna sodišča.

Poravnalni sveti posredujejo pri samoupravnem reševanju sporov in razvijajo dobre odnose med občani. Posredujejo lahko v vseh sporih o pravicah, s katerimi občani pristoje razpolagajo, če jim jih poverijo in če ni z zakonom določene, da določene vrste sporov rešujejo izključno redna sodišča.

Od 1. 1. 1973 dalje morajo stranke obvezno predlagati naj poravnalni svet posreduje v postopkih zaradi plačila terjatev oziroma izočitve stvari, katerih vrednost ne presega 1.000 din.

Postopek pred poravnalnim svetom stanovanjske skupnosti je hiter, usen in brezplačen. Poravnalni svet stanovanjske skupnosti posreduje v sporih, ki nastanejo na stanovanjskem področju predvsem pa:

- posreduje v sporih, ki nastajajo med posameznimi stanovalci,
- posreduje v sporih, ki nastanejo med stanovalec in hišnimi sveti,
- posreduje v sporih, ki nastanejo med samoupravno stanovanjsko skupnostjo in stanovalec zaradi neplačevanja stanarina, neplačevanja zakonitih in pogodbenih obveznosti lastnikov na posameznem delu stavbe (etažni lastnik),
- posreduje v sporih, ki nastanejo v zvezi s spremembami v stanovanjih, ki so v družbeni lastnici,
- posredujejo v sporih, ki nastanejo v zvezi s dodelitvijo solidarnostnih stanovanj,
- posreduje v sporih, ki nastanejo med strankami v zvezi s sklepanjem stanovanjske pogodbe,

— posreduje v sporih, ki nastanejo med stanovanjsko skupnostjo in etažnimi lastniki v zvezi s sklepanjem pogodbi o plačilu prispevka za stroške investicijskega vzdrževanja stanovanjske hiše, kolektivnega vzdrževanja skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši in stroške upravljanja s skladom stanovanjskih hiš,

— posreduje v sporih, ki nastanejo v zvezi s krivdno povzročeno škodo na stanovanjih v družbeni lastnici in na skupnih prostorih (do vrednosti 1.000 din),

— posreduje v sporih, ki nastanejo v zvezi s preureditvijo skupnih prostorov,

— posreduje v sporih, ki nastanejo med hišnimi sveti oziroma odborom stanovalec in delavci za opredeljanje del pri obratovanju stanovanjske hiše (hišniki, kurjači),

— posreduje tudi v drugih sporih, ki jim jih stranke poverijo, v skladu z veljavnimi predpisi.

Posreduje v pogodbenih sporih med hišnimi sveti in strokovno službo stanovanjske skupnosti (Stainvestcom).

Predlog naj v sporu posreduje poravnalni svet stanovanjske skupnosti vložil predlagajoča stranka pri samoupravni stanovanjski skupnosti občine Ljubljana-Siška, Čelovška 122 in je naslovljen na poravnalni svet.

Da bi snov poravnalnega sveta lahko uspešno posredujeval v sporu, mora biti predlog sestavljen v pisni obliki in mora vsebovati vse dejstva zaradi katerih je prišlo do spora (opis dejanskega stanja) ter vse potrebno dokumentacija, v kolikor le-ta obstaja. Omejena pisarna vloga naj vsebuje tudi predlog, kako naj se spor reši, tako da se bo nasprotna stranka, ko bo kopijo vloge dobila, lahko uspešno prijavila in uspešno sodelovala pri reševanju spora. Poudariti je potrebno še to, da je poravnava sklenjena pred poravnalnim svetom, direktno izvršljiva in je izvršljiva redna sodišča, tako da si stranke prihranijo sodne stroške in mnogo časa. V primeru, da se spor ne konča s poravnavo, pa hasta morali stranki svoje pravice uveljaviti pred rednim sodiščem.

Glede na to, da občani neradi nastavljajo svoje pravice pred rednim sodiščem iz še zgoraj navedenih razlogov, pričakujemo pri naši stanovanjski skupnosti velik interes za tako obliko reševanja sporov, saj bo na ta način marsikomu prihranjeno veliko časa.



