

# Obvestilo stanovalcem in hišnim svetom

Skupščina mesta Ljubljane je dne 28. junija t. l. sprejela odlok o podrobnejši odločitvi, kaj se šteje za investicijsko vzdrževanje, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje, upravljanje in obratovanje stanovanjskih hiš na območju ljubljanskih občin.

Odlok je bil objavljen 12. julija 1974 v Uradnem listu SRS, št. 26, njegova določila pa stopijo v veljavo z 21. julijem 1974.

Odlok temelji na določilih zakona o stanarini (Uradni list SRS št. 50/72 z dne 5. 12. 1972), v katerem je določeno, da obsega stanarina:

1. amortizacijo stanovanjske hiše,
2. stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanja in stanovanjske hiše,
3. stroške za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši,
4. stroške za revitalizacijo obstoječih stanovanj,
5. stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

Imetnike stanovanjske pravice bremene poleg stanarine stroški za tekoče vzdrževanje stanovanja in stroški obratovanja stanovanjske hiše. Te stroške so dolžni nosilci stanovanjske pravice plačevati v višini dejanskih stroškov.

Sredstva amortizacije morajo kriti stroške nadomeščanja stanovanj in stanovanjskih hiš. Amortizacijska doba stanovanjske hiše je glede na konstrukcijo stavbe in kakovost materiala različna. Za standardno grajene objekte velja 100-letna amortizacijska doba.

**Stroški za investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše.** obsegajo stroške, ki so potrebni za srednja in velika popravila stanovanjske hiše in stanovanja.

**Stroški za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši** obsegajo stroške, ki so potrebni za redno uporabo in za manjša popravila stanovanjske hiše.

**Stroški za revitalizacijo obstoječih starih stanovanjskih hiš in stanovanj** obsegajo stroške za obnovo ali zamenjavo gradbenih konstrukcij, elementov in instalacij brez stanovanjske opreme.

**Stroški upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši** obsegajo dejanske izdatke organizacije za gospodarjenje s stanovanji za upravljanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

**Stroški obratovanja stanovanjske hiše** — stroški, ki bremene nosilce stanovanjske pravice poleg stanarine obsegajo izdatke za osebne dohodke zaposlenih delavcev v hišah v družbeni lastnici (hišniki, snazilke, kurjači in podobno), za nabavo in vzdrževanje inventarja, delovnih

sredstev in materiala potrebnega za obratovanje stanovanjske hiše ter za komunalne storitve.

Stroški obratovanja stanovanjske hiše so bili po dosedanjih predpisih sestavni del stanarine, razen komunalnih storitev, kar je spričo zamrznjenih stanarin dovedlo stanovanjske hiše v situacijo, da niso imele na voljo zadostnih sredstev za kritje stroškov normalnega obratovanja hiše.

Z izločitvijo obratovalnih stroškov iz stanarin bodo ta sredstva ostala na voljo predvsem za tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše. Z uvedbo obračunavanja dejanskih obratovalnih stroškov stanovanjske hiše bo v večji meri kot do sedaj omogočeno stanovalcem, oz. hišnim svetom, da sami vplivajo na ceno in kvaliteto storitve, ki spadajo k obratovanju hiše, istočasno pa se izenačujejo obremenitve najemnikov in etažnih lastnikov.

Stanovanjska podjetja oz. enote za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnici bodo v skladu z odlokom pričele obračunavati z 21. 7. 1974 obratovalne stroške v obliki akontacije na osnovi povprečnih stroškov na 1m<sup>2</sup> stanovanjske površine v preteklem letu. Akontacije bodo različne glede na stopnjo opremljenosti hiše, od katere je predvsem odvisna višina obratovalnih stroškov.

10. člen Odloka določa, da plačuje imetnik stanovanjske pravice obratovalne stroške organizaciji za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami toliko časa, dokler se zbor stanovalcev in navedene organizacije ne sporazumeta drugače.

Tako določilo odloka omogoča, da se lahko stanovalci posamezne hiše odločijo, da bodo sami prevzeli opravila, ki spadajo v obratovanje hiše, oz. da bodo sami določili način izvajanja teh opravil, obračunavanja in plačevanja stroškov.

Ob tem je potrebno opozoriti na to, da se nekateri objekti ne morejo odpovedati npr. hišniku — zaradi tehničnih naprav, ki morajo biti stalno pod nadzorstvom (dvigala, hidroforji itd.)

Odlok o obratovalnih stroških prenaša na stanovalce in hišne svete precejšnja pooblastila in obveznosti, ki jih bo mogoče obvladati le ob dobrem sodelovanju stanovalcev v zboru stanovalcev oz. v hišnem svetu.

Istočasno opozarjamo na to, da bo predvidoma tekom letošnjega leta sprejet tudi nov zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami, ki bo detaljnije opredelil pravice in dolžnosti zborov stanovalcev oz. hišnih svetov, samoupravnih stanovanjskih skupnosti, vlagateljev in organizacij za vzdrževanje stanovanjskih hiš. Osmutek zakona je že v javni razpravi.

V septembru t. l. bodo v Ljubljani ustanovljene občinske in mestne samoupravne stanovanjske skupnosti, ki bodo s 1. 1. 1975 prevzele v upravljanje od stanovanjskih podjetij vse družbene stanovanjske hiše. Poleg tega bodo samoupravne skupnosti prevzele v upravljanje vsa tista sredstva za graditev stanovanj, ki se združujejo za solidarnostno gradnjo in ki jih vežejo temeljne organizacije združenega dela v banki.

Dosedanja stanovanjska podjetja bodo predvidoma ostala kot organizacije, ki bodo pogodbeno opravljala za samoupravne stanovanjske skupnosti tiste zadeve, ki jim jih bodo le-te zaupale, oz. tista opravila, ki jih bodo nanje pogodbeno prenesli hišni sveti, če jih sami ne bodo želeli opravljati.

SKUPŠČINA MESTA LJUBLJANA  
IZVRŠNI SVET

Opisno  
statistični  
in finančni sistem

Gradivo, ki ga objavljamo v prilogi, nam je posredovala občinska skupščina Ljubljana—Bežigrad — Za gradivo je odgovoren Miro Dešman