

# Skupnost stanovalcev pred vrati

Kako se bomo stanovalci organizirali v skupnosti stanovalcev in katere objektivne kriterije moramo upoštevati?

Zakon o stanovanjskem gospodarstvu, ki je izšel januarja letos stanovalce v stanovanjskih hišah v družbeni lasti zavezuje, da se najkasneje v letu dni ustrezno samoupravno organizirajo. Prvi korak, ki ga je treba napraviti v skladu z določili tega zakona, storijo stanovalci s tem, da na zboru stanovalcev ustanovijo skupnost stanovalcev. Tako pridobijo status pravne osebe, kar je tudi pogoj za izpolnitev nadaljnjega določila zakona, tj., da se stanovanja in stanovanjske hiše v družbeni lasti, s katerimi so do sedaj gospodarile samoupravne stanovanjske skupnosti, v letu dni po uveljavitvi tega zakona prenesejo v gospodarske skupnosti stanovalcev (144. člen).

Zakon v 73. členu navaja, da se skupnost stanovalcev oblikuje za stanovanjsko hišo, ki ima pet ali več stanovanj; stanovanjske hiše, ki imajo manj kot pet stanovanj, pa oblikujejo skupnost stanovalcev s sosednjimi stanovanjskimi hišami. Če soočamo dosedanje prakso in navade, po katerih so se doslej izoblikovali hišni sveti, z določili in intencijami novega zakona, potem moramo ugotoviti, da 73. člen navaja le spodnjo mejo petih stanovanj, ne pojasnjuje pa, katere objektivne kriterije morajo stanovalci upoštevati, ko se organizirajo kot skupnost stanovalcev in postanejo pravne osebe ter tako prevzamejo vse odgovornosti v zvezi z gospodarjenjem v okviru upravljanja s stanovanjsko hišo in njeno neposredno okolico kot nedeljivo družbeno lastnino. Bistvo skupnosti stanovalcev, ki neposredno upravlja s stanovanjsko hišo kot družbeno lastnino, izhaja iz lastnine same, torej iz objekta — hiše kot funkcionalno zaključene premoženjske celote, ki je objektivno vzeto — pri upravljanju in odločanju v okviru tega ni moč deliti na poljubne fiktivne oblikovane idealne deleže. S tem bi se namreč med drugim na neracionalen način drobile tudi obveznosti in odgovornosti, ki izhajajo iz pogojev upravljanja z družbeno lastnino kot nedeljivo celoto. Vodenje poslovnih knjig npr. po posameznih vhodih ali celo eta-

žah pa bi nasploh pomenilo nepotrebno kompliciranje evidenc in nenazadnje tudi razvijanje vseh temeljnih informacij, ki so potrebne vsem uporabnikom stanovanjskega objekta (imetniškim stanovalcem in lastnikom), vlagateljem ozidov in etažni lastnikom) za učinkovito odločanje o sredstvih gospodarjenja.

Izhajati je treba iz pogojev kvalitativnega obveščanja, ki je potrebno, če hočemo kvalitativno tudi odločiti. Zato morajo biti upravljalke informacije oblikovane v okviru stanovanjskega objekta pravilno, primerno in pravočasno, torej tako, da lahko vsi stanovalci in lastniki stanovanj na pregleden način zasledujejo vse stroške vzdrževanja in obratovanja stanovanjske hiše kot funkcionalno zaključene premoženjske celote brez različnih neljubih pomislekov na sosednji objekt. To pa seveda v nadaljevanju pomeni pogoj, da bodo lahko skupnosti stanovalcev lahko tudi kvalitativno planirale vsa potrebna sredstva za gospodarjenje s hišo (vzdrževanje objekta in okolice ter obratovanja) in prav tako kvalitativno odločale o vseh potrebnih vzajemnih in solidarnih združenih deležih, ki jih bodo v okviru planskih dokumentov namenjali za druga stanovanjska področja.

V dosedajni praksi se je pogostokrat dogodilo, da so se hišni sveti izoblikovali v okviru enega

samega stanovanjskega objekta, ločeno po posameznih vhodih oziroma stopniščih.

Takšnim odločitvam so v večini primerov botrovali subjektivni vzroki. Zakon o stanovanjskem gospodarstvu pa temelji na družbenih izhodiščih o vzpostavljanju kvalitativnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu in zato v osnovi preprečuje ponovitev takšne prakse, ki temelji na subjektivno oblikovanih kriterijih in drugih neobjektivnih pojavih, ki povzročajo medsebojno drobljenje hišne samouprave v okviru istega objekta kot sicer nedeljive družbene lastnine. Stanovanjske hiše kot nedeljive vrednote in oblikovanje skupnosti stanovalcev v okviru le-te, ni možno deliti po občutkih, na osnovi razpoložljive in presoje posameznikov ali drugih neobjektivnih kriterijih. Delitev objekta navzdol ni možna, možno pa je združevanje v smeri navzgor tako, kot to predeljuje zakon za hiše z manj kot pet stanovanji, čeprav bo treba ob tem, predvsem glede vodenja poslovnih knjig in priprave upravljalških informacij, še marsikaj doreči.

Stanovalci lahko brez pomislekov ocenijo, kdaj je stanovanjska hiša zaključen objekt, kar pomeni istočasno tudi osnovo za ustanovitev skupnosti stanovalcev — predvsem tedaj, ko gre za samostojne objekte z enim glavnim vhodom (npr. stanovanjske stolpnice ali večje stanovanjske hiše). Pomisleki pa se prično porajajo pri tako imenovanih nizih, kjer je v okviru vzdolžno oblikovanega stanovanjskega objekta več vhodov, stopnišč in celo več hišnih števil. Čeprav je bil objekt kot celota zgrajen na podlagi enega samega projekta (pod isto šifro), in je bilo na podlagi tega pridobljeno eno samo gradbeno dovoljenje ter kasneje izdano eno samo uporabno dovoljenje, glede na to, da je tudi za vsa stanovanja izveden en sam skupni priključek komunalnih naprav, predvsem elektroenergetski priključek in priključek na toplotno postajo, stanovalci tega v večini primerov niti ne vedo. Hišni sveti namreč v večini primerov ne posredujejo projektne-tehnične dokumentacije, čeprav bi jo po predpisih morali. Velikokrat pa se ob tem porajajo še dodatni dvomi zaradi različnih sistemov dodeljevanja hišnih števil glede na več vhodov v istem objektu. Očitno v mestu Ljubljana ni enotnih kriterijev, kajti celo vrsto primerov lahko naštejemo, ko je bilo npr. hiši z enako ali zelo podobno arhitekturo z več vhodi na enem področju dodeljena ena sama hišna številka in vhodi nimajo nobene oznake, drugod pa ima hišna številka po posameznih vhodih poddelitev na a, b, c itd. ali pa ima isti ali podobni objekt za vsak vhod svojo številko. Če bi se torej stanovalci pri ustanavljanju skupnosti stanovalcev ravnali samo po kriteriju stopnišča in hišne številke, bi lahko prišlo do tega, da bi za vsebinsko in oblikovno isto družbeno lastnino neke ustanovili štiri, drugih pa eno samo samoupravo. Do še večjih razlik in tolmačenj pa lahko pride predvsem med stanovalci tistih stanovanjskih objektov, ki so zgrajeni kot ena sama investicijska enota na vogalih dveh ulic in imajo celo dvoje vhodov, vsaka s svojo številko in z različno pripadnostjo glede na lego ulice.

## Kako naj stanovalci ukrepajo?

Strokovne službe samoupravnih stanovanjskih skupnosti bi morale v vseh primerih, ki omogočajo različna subjektivna tolmačenja, ukrepati in s pomočjo podatkov in argumentov drugih stanovanjskih služb stanovalcem pojasniti, kje se prično in tudi nehalo razmejitve samoupravne organiziranosti, ki pomeni temeljni instrumentarij za učinkovito upravljanje z družbeno lastnino na samoupravnih temeljih. Kvalitetne podatke lahko posredujejo na podlagi obstoječih dokumentacij strokovne službe občinskih upravnih organov, ki črpajo podatke po katastrih in zemljiški knjigi, ki je po predpisih odgovorna za ažuriranje potrebnih osnovnih podatkov. Preprosto povedano, so podatki po katastru zgradb, zelenic in nasadov tista temeljna dokumentacija, ki naj stanovalcem omogoči kvalitativno presojo o razmejitvah, v okviru katerih se morajo skladno s predpisi zakona o stanovanjskem gospodarstvu do 27. januarja 1982 tudi organizirati.

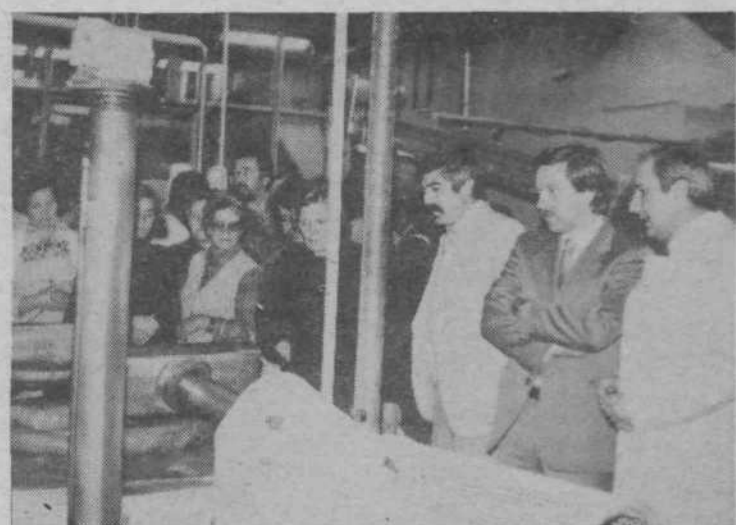
Vse to pa seveda ne pomeni, da stanovalci in njihovi delegati lahko čakajo na temeljne podatke. Biti morajo iniciativni in prvi, ker so za oblikovanje hišne samouprave tudi neposredno odgovorni. V vseh primerih, kjer se pojavljajo dvomi, pa naj bi stanovalci čimprej poiskali strokovno pomoč in dokumentiran odgovor pri obstoječih institucijah. Strokovne službe krajevnih skupnosti bi jim bile lahko pri tem nedvomno v kar največjo pomoč in oporo,

da bi se organizirano lotili reševanja problemov. Ob vsem tem pa je treba namreč poudariti še nekaj. Če stanovalci ne bodo v tej prvi etapi svoje samoupravne organiziranosti in delovanja ravnali dosledno, potem bodo težko kos vsem neljubim posledicam in drugim konfliktnim situacijam, ki se bodo pojavile kasneje pri gospodarjenju, predvsem kar zadeva kvalitativno neposredno odločanje o vseh virih in porabi finančnih sredstev, potrebnih za vzdrževanje hiše in okolice (zelenice, parkirišča, otroška igrišča ipd.) in obratovanje vseh naprav in vgrajene opreme. Preprosto rečeno: če bi se v hišah, ki objektivno vzeto pomenijo en sam objekt in eno samo mesto nastajanja vseh stroškov, pa sta doslej delovala dva ali celo trije hišni sveti, ponovilo število hišnih samouprav, češ da je to utečena praksa, ki jo velja ponoviti, bi to po novem zakonu pomenilo, da so se na isti družbeni lastnini pojavili trije gospodarji!

Prav tako je treba v takšnih primerih stanovalcem nakazati tudi celo vrsto drugih nepotrebnih težav, ki se pojavijo v zvezi z enovitim vodenjem poslovnih knjig, za katere pa so po zakonu neposredno odgovorne samo skupnosti stanovalcev in ne strokovne službe. Strokovne službe lahko opravljajo vsa administrativno tehnična dela v zvezi z vodenjem poslovnih knjig, ne morejo pa prevzemati odgovornosti za vodenje in upravljanje na osnovi podatkov in dejstev. Delitev podatkov in informacij po stopniščih ali vhodih bi nadalje pomenilo tudi razbijanje upravljalške informacije, s čimer pa bi bilo v nadaljevanju tudi povsem onemogočeno celovito odločanje stanovalcev — delegatov na zborih stanovalcev.

Temeljni družbeni cilj skupnosti stanovalcev je torej predvsem v tem, da se s pomočjo nove samoupravne organiziranosti in opredeljenih odgovornosti pričnejo vzpostavljati tudi kvalitativni družbenoekonomski odnosi in odnosi med stanovalci-uporabniki stanovanjske hiše. Te kakovosti pa ni moč dosegati na zeleni način, če smo površni že v prvih korakih vzpostavljanja sistema gospodarjenja na samoupravnih temeljih, ki je osnovan na načelih planskega, ne pa stihijskega obnašanja.

MARKO ERCE



## ● Pobratenje v Ljubljani

Delavci Centrofana iz Loznice so pred kratkim vrnili obisk delavcem Šumija. Najprej so si ogledali obrate (na sliki), nato pa se podali v Begunje, na grobove talcev in na Bled. Ob vsem tem in ob ogledu Ljubljane in njenih znamenitosti, so se skovale trdne vezi. Svojo potrditev bodo našle ne le v vsakdanjih poslovnih stikih, pač pa tudi v česčih srečanjih nanovo skovanih prijateljstvih, ki bodo trajala.

Besedilo in slika: IC

## ● NOVO GLASILO

# Saturnusov Reporter

Pred kratkim je izšla prva številka novega Saturnusovega časopisa — SATURNUSOV REPORTER. Gre za glasilo vseh udeležencev temeljnega samoupravnega sporazuma o trajnem poslovnem sodelovanju in združenju dela in sredstev v proizvodnji, planiranju, prodaji, nabavi in prometu svetlobne opreme. Samoupravni sporazum je poleg proizvajalca Saturnusa podpisalo pet predstavnikov uporabnikov, tj. avtomobilske industrije in 19 predstavnikov s področja blagovnega prometa, tj. trgovine.

Zato bo Saturnusov Reporter predvsem Saturnusov ob-

veščevalec o vseh podpisanih samoupravnega sporazuma. Časopis bo izhajal občasno. V njem bodo predstavljeni vsi podpisniki sporazuma ter vse novosti o svetlobni opremi. Časopis namerava razvijati vsa prizadevanja za boljše informiranost vseh tistih, skozi katerih roke potujejo izdelki svetlobne opreme — od risalne deske, prek proizvodnje na tekočem traku do prodajnega mesta.

Časopis je v celoti natiskan v srbohrvaškem jeziku, saj je večina podpisnic samoupravnega sporazuma iz drugih republik. Večina člankov je — in bo — prevzetih iz Glasa Saturnusa.

## ● PREDSTAVLJAMO VAM ● PREDSTAVLJAMO VAM ● PREDSTAVLJAMO

### ● KS SELO

# NALOGE BODO URESNIČENE

Novoustanovljena KS Selo šteje 6146 prebivalcev in vključuje v prvi fazi organiziranja tudi KS Nove Fužine tako, da so krajani Fužin zastopani v organih KS Selo. Družbenopolitične organizacije Novih Fužin so organizirano pripravljajo na spomladanske volitve samoupravnih organov v novooblikovani KS Nove Fužine.

Program dela samoupravnih organov KS Selo in Nove Fužine za leto 1981 je pravzaprav del srednjeročnega načrta, iz katerega naj povzamemo nekaj bistvenih nalog.

- a) Uresničevanje zazidalnega načrta za sosesko MS3/1 Selo (prizadevanje za najnujnejše ureditve).
- uresničevanje lokacijskih smernic za trgovsko-obrtno serviso cono in cono za malo gospodarstvo v soseski MM 4/1, 4/2, 4/3 in 4/4 (v postopku),
- rekonstrukcije in novogradnje v KS Nove Fužine po sprejetem programu.
- b) Program novogradenj in rekonstrukcij v KS Selo in Nove

Fužine, ki se vključujejo v program komunalne skupnosti občine Ljubljana Moste-Polje za leto 1981:

- zgraditev podhoda za pešce pod železniško progo Ljubljana—Zalog (skupna prizadevanja KS Moste in KS Selo (akcija v teku),
- zgraditev pločnikov v delu ulice Vide Pregarc,
- razširitev dela Zaloške ceste (od križišča Zaloške c. s Kajuhovo do Novih Fužin),
- ureditev postajališč MPP (v izdelavi),
- ureditev makadamskega dela Poljske poti,
- obnovitev javne razsvetljave pri križišču Zaloške s Pokopališko (obnovljeno),

- ureditev peš poti na zelenici pri križišču Zaloške s Kajuhovo (pri Ljubljani),
- sprotno vzdrževanje javnih površin, zelenic, otroških igrišč, igral in klopi (sproti opravljeno).
- c) Program komunalnih investicij in drugo:

- pridobitev in oprema prostorov za KS Selo in KS Nove Fužine (delo poteka od 20. 10. 1981 v domu Španskih borcev,
- večja vzdrževalna dela na otroških igriščih — program je izdelan skupaj z DPM Moste (izdelano po programu),
- sofinanciranje ureditve TVD Partizan,
- sofinanciranje najnujnejše komunalne ureditve v soseski MS 3/1 Selo.

Svet KS se bo skupaj s skupščino KS Selo-Nove Fužine in družbenopolitičnimi organizacijami prizadeval, da bodo opravljene vse tiste naloge, ki pogojujejo uresničevanje letnega in srednjeročnega razvoja KS.

B. ZDEŠAR

## PISMA BRALCEV

# Odgovor na neobjavljeno pismo

Tovariš Nebojša Šibič s Kajuhove 44 nam je poslal pismo z naslovom Javna kritika. Osnovna nit le-tega je: družbenopolitične in družbene organizacije ter duštva v KS bi morale vsem svojim članom — krajanom čestitati ob pomembnejših življenjskih jubilejih z dobrimi željami za naprej. Tako čestitko da je pisec dobil od OO ZZB NOV ob svoji 60-letnici in se zanjo tudi zahvaljuje.

Naš uredniški odbor seveda podpira tak odnos do družbenopolitično aktivnejših krajanov in je zato nekako pred letom dni — na pobudo in po kriterijih OO ZZB NOV — začel v Nsk tudi javno objavljati čestitke ob jubilejih članov njihove zveze. Tako bi najbrž lahko šli v našem uredništvu naproti še drugim občinskim organizacijam in zvezam. Najbrž — kajti mnogo bolj se nagibamo k mnenju našega pisca, da je to res najprej stvar družbenopolitičnih in družbenih organizacij ter društev v vsaki KS. Tako tudi premnogi že delajo, npr. KK SZDL, kulturna, telesnokulturna, gasilska idr. društva itn., vsako seveda na svoj način in po svojih načelih. Idealno bi seveda bilo, ko bi takó delali vsi. Zahteva pa to dejstvo stoodstotno evidenco članstva in njegovo sprotno spremljanje. Ali so to že sposobni delati eni ali drugi — na to morajo seveda odgovoriti prizadeti sami. Pri Nsk tega za vse nismo sposobni niti ni to v zasnovi našega glasila.

Poudarjamo pa, da je pobuda tovariša Šibiča vredna vse pozornosti in jo podpiramo.

Glavni in odgovorni urednik

# O psih v ožjem delu mesta

V naši občini smo dobili odlok o reji, registraciji in označevanju psov ter reji ostalih domačih živali že leta 1979. Ne glede na to pa naj povzamemo nekaj bistvenih njegovih določil. Le-ta se nekoliko razlikujejo, če gre za krajevne skupnosti, ki spadajo v ožji del mesta. V naši občini so to KS Zelena jama, Kodeljevo, Moste, Selo, Fužine, vse tri KS Štepanjskega naselja, obe KS v Novih Jaršah, Polje in Novo Polje.

Za ljubitelje domačih živali naj povzamemo predvsem vrstice, ki govorijo o psih.

Tako je za bivanje in vzrejo psa na ožjem področju mesta potrebno posebno dovoljenje občinskega upravnega organa, pristojnega za veterinarstvo, soglasje pristojne veterinarske organizacije in zbor stanovalcev. Za psa mora primerno skrbeti, ker v nasprotnem primeru vodi do odločbe o njegovi odstranitvi. Pes se ne sme gibati brez nadzorstva, v ožjem območju mesta samo na vrvi in — če je to potrebno — mora nositi nagobcnik. Pes je prepovedano voditi na urejena otroška igrišča.

Vsi psi, ki so starejši kot 4 mesece, morajo biti preventivno cepljeni proti steklini. Če pes ali mačka koga z ugrizom ali s prasko poškoduje, mora biti ta žival pod veterinarskim nadzorom 15 dni.

Za kršitve tega odloka so predvidene denarne kazni v višini 3.000 din.

Odlok se zavzema za javno higieno in vsesplošno varnost občanov, skrbi pa tudi za humano ravnanje z domačimi živalmi.

Ceprav so od objave odloka v uradnem listu SRS minila že skoraj tri leta, bi se veljalo za vsó njegovo vsebino ponovno seznaniti.

JD  
KODELJEVO

Predsednica sveta KS



Breda Zdešar, roj. l. 1929, učiteljica, stanuje: Zaloška c. št. 83

Predsednik skupščine KS



Albin Mahkovec, roj. l. 1927, novinar, stanuje na Zaloški c. št. 76a

Predsednik KK SZDL



Franc Bandelj, roj. l. 1938, elektroinženir, stanuje: Zaloška c. 78a