

OKRAJNI LJUDSKI ODBOR

Poročilo Sveta za stanovanjske zadeve za leto 1960

Na 38. seji obeh zborov okrajnega ljudskega odbora dne 20. oktobra t. l. je podal dosedanji predsednik Sveta za stanovanjske zadeve Franc Pipan poročilo o delu Sveta. Po daljši razpravi sta oba zbora sprejela podano poročilo in predlagana priporočila.

V današnji številki »Glasnika« objavljamo skrajšano sporočilo, ki je bilo podano na seji.

I. DELO SVETA ZA STANOVANJSKE ZADEVE

Svet za stanovanjske zadeve je reševal splošno problematiko v letu 1960 na svojih 13 sejah. Svet za stanovanjske zadeve je predlagal Mestnemu svetu v sprejem stanovanjske predpise, in sicer: odlok o delitvi najemnine med hišne sklade; odlok o določitvi dela najemnine za poslovne prostore v stanovanjski hiši, ki je v družbenem upravljanju; odlok o plačevanju povečane stanarine za uporabo posameznih prostorov v stanovanju za poslovno dejavnost; odlok o določitvi odstotka stanarine in najemnine, ki pripada stanovanjskim skupnostim; odlok, da Mestni svet prenese na občinske ljudske odbore na območju mesta pooblastilo za izdajo dopolnilnih predpisov po zakonu o stanovanjskih razmerjih in po zakonu o poslovnih stavbah.

Okrajnemu ljudskemu odboru je svet predlagal sprejetje odloka o ustanovitvi novega kreditnega sklada za zidanje stanovanjskih hiš na območju mesta, ki je bil kasneje razveljavljen, ker so bili ustanovljeni občinski skladi za zidanje stanovanjskih hiš. V zvezi s tem je Svet za stanovanjske zadeve predlagal Mestnemu svetu, da razveljavi svoj odlok o določitvi dela najemnine za poslovne prostore v stanovanjski hiši, ki je v družbenem upravljanju, s tem da se da pooblastilo občinskim ljudskim odborom na območju mesta, da sprejmejo po potrebi ustrezne odloke.

Na podlagi odloka Mestnega sveta o pooblastitvi ljudskih odborov, da izdajajo dopolnilne stanovanjske predpise, je svet izdelal osnutke predlogov naslednjih dopolnilnih stanovanjskih predpisov in jih priporočil občinskim ljudskim odborom: odlok o določitvi stroškov za tekoče vzdrževanje stanovanj; odlok o hišnem redu; odlok o določitvi organa, ki daje soglasje za uporabo sredstev iz sklada za hišna popravila; odlok o določitvi dela najemnine za poslovne prostore v stanovanjski hiši, ki je v družbenem upravljanju; odlok o načinu odmerjanja stroškov za uporabo skupnih naprav; odlok o odpovednem roku za podstanovanjske pogodbe ter odlok o podstanovanjskih odnosih.

Na predlog Sveta za stanovanjske zadeve in po predloženem osnutku je okrajni ljudski odbor sprejel odlok o določitvi meril za določanje stanarin za stanovanja tujih diplomatskih in konzularnih predstavništev. Mestni svet pa je na predlog Sveta sprejel odlok o znesku povečane stanarine za stanovanja tujih predstavništev, ki gre v občinski sklad za zidanje stanovanjskih hiš in v hišne sklade. Po tem odloku se tudi stanarina stanovanj tujih predstavništev deli v enakem razmerju med sklad za zidanje stanovanjskih hiš in hišne sklade, kakor ostale stanarine, s čimer bodo hišni skladi dobili sredstva za vzdrževanje hiš.

Svet za stanovanjske zadeve je na svojih sejah obravnaval tudi predloge komisije za revizijo investicijskih programov za negospodarske investicije. Vseh predlogov je bilo 90 in jih je v pretežni večini potrdil. Svet je pri potrjevanju investicijskih programov upošteval predvsem družbeno upravičenost programiranih gradenj in opremljenost objektov s potrebnimi napravami in prostori za otroško varstvo in drugimi komunalnimi napravami. V primerih, ko družbena upravičenost in komunalna urejenost objektov ni bila podana, je predložene investicijske programe zavračal.

V zvezi z reorganizacijo in vse večjo decentralizacijo stanovanjske graditve je svet razpravljal tudi o novem statusu zavodov za gradnjo stanovanj, o spremembi njihovih ustanovitvenih odločb in pravilnikov o plačah. Da bi se omilile težave finansiranja stanovanjske graditve, so se v letu 1960 organizirala na pobudo sveta posvetovanja o zbiranju ter razporejanju sredstev za gradnjo stanovanj. Na posvetovanih stanovanjskih skladov in predstavnikov občin so bila sprejeta priporočila, kako naj skladi poslujejo v prehodnem obdobju na nov sistem finansiranja stanovanjske graditve.

II. GRADNJE

1. Poročilo o realizaciji stanovanjske graditve v letu 1960:

Novi predpisi s področja stanovanjske zakonodaje so na koncu leta 1959 in v začetku leta 1960 temeljito posegli v sistem stanovanjske izgradnje. Po novih določitvah zakona o finansiranju stanovanjske graditve so bile dane stanovanjskim skladom nove možnosti za zbiranje finančnih sredstev.

Na prvem mestu omenjamo valorizacijo stanovanj in s tem v zvezi povečan vir dohodkov skladov iz naslova stanarin. Prilivi v sklade so se po svoji vsebini precej spremenili, znižal se je namreč redni

dotok skladov (stanovanjski prispevek), povečali pa so se dohodki iz drugih virov, ki pa so zahtevali v večji meri kot doslej angažiranje in skrb stanovanjskih skladov.

Novi predpisi dajejo možnost za zbiranje sredstev iz predplačila na stanovanjsko pravico in za stanovanjsko lastnino.

Z natečaji, bodisi za najetje posojila ali nakup stanovanj, je bila postavljena osnova za čimširši dotok dopolnilnih sredstev od državljanov, gospodarskih in drugih organizacij.

Na drugi strani je bila s polno osamosvojitvijo dana občinskim stanovanjskim skladom tudi formalna možnost, da ves sistem finansiranja prilagode prilikam na svojem območju.

Če kritično ocenimo obseg in stanje stanovanjske gradnje v letu 1960 in če podrobneje analiziramo vzroke za relativno zmanjšani tempo graditve, moremo ugotoviti zlasti naslednje:

Občinski stanovanjski skladi so se v novi vlogi zbiralca finančnih sredstev in investitorja znašli dokaj pozno. Dočim so se namreč po prejšnjem sistemu redna denarna sredstva skladov stekala avtomatično, po že sprakticiranem redu, je bilo treba v lanskem letu način zbiranja šele utrditi. Še teže je bilo skladom preiti na zbiranje dopolnilnih sredstev, saj zahteva nova tehnika mnogo več komercialnih prijemov, ki jih skladi v dosedanji administrativni praksi niso bili vajeni.

Ze tako kritično stanje v finansiranju stanovanjske graditve pa so še oteževale obveznosti skladov iz prejšnjih let. Tu ne gre samo za obveznosti, ki so jih skladi prevzeli v zvezi z mnogo preširoko fronto gradnje, temveč tudi za kreditiranje industrije gradbenega materiala in gradbene operativne, za izgradnjo šol in komunalnih naprav.

Poleg že omenjenih neugodnosti je normalni potek stanovanjske izgradnje močno ovirala izredno široka fronta graditve, saj smo v le-

v mestnih občinah za
v zunanjih občinah za

Skupaj za

53 stanovanj ali za 3,2 %
141 stanovanj ali za 15,2 %

194 stanovanj ali za 10,6 %

Kljub temu, da podatki kažejo, da se je gradnja stanovanj v okraju v primerjavi z letom 1959 dvignila za okrog 10,6 %, pa je potrebno to ugotovitev korigirati s številom porušenih stanovanj v preteklem letu, ki so se morala odstraniti

v mestu
v okolici

Skupaj

7.153 stanovanjskih enot ali 71,1 %
2.900 stanovanjskih enot ali 28,9 %

10.053 stanovanjskih enot

tu 1959 ugotavljali, da se nahaja v gradnji preko 6300 stanovanjskih enot. To število predstavlja veliko vsoto finančnih sredstev, zamrznjenih v še nedokončano gradnjo. Prav zaradi finančnega stanja se je politika lanskoletne izgradnje orientirala predvsem na čimhitrejše dokončanje objektov v višjih gradbenih fazah, medtem ko so ostali objekti napredovali počasnije.

Te težave so prišle do izraza predvsem pri obeh zavodih za gradnjo stanovanj, ki sta v začetku leta 1960 v zvezi z reorganizacijo poslovanja dobila značaj servisnih organizacij, obveznosti iz preteklih let (nedokončano gradnjo) pa sta morala dokončati še vedno v svojstvu investitorja.

Zavod za stanovanjsko izgradnjo je z največjimi napori in celo s sodnimi intervencijami reševal situacijo, medtem ko je pri Zavodu za združno gradnjo problem dopolnilnih sredstev povzročil skoraj popolno stagnacijo gradnje ter nejevoljo oziroma močno upadanje interesa za združne akcije varčevalcev.

Se vedno je v lanskem letu primanjkovalo v veliki meri osnovnih gradbenih materialov, zaradi česar nekaterih objektov sploh ni bilo mogoče dogotoviti, cene deficitarnim artiklom pa so močno narasčale.

Gradbena operativa zlasti s svojimi obrtniškimi kapacitetami in instalaterskim kadrom lani ni bila kos stanju na gradbiščih, predvsem ne zato, ker dosedanje kapacitete niso zadostne za pokritje potreb pri finalnih delih in ker se je veliko število objektov zgostilo prav v V. gradbeno fazo.

Našteti je le nekaj vzrokov, ki kažejo, da se predvidena gradnja stanovanj v lanskem letu ni realizirala v zadostnem odstotku in v takem obsegu, kot je bilo pričakovati.

Vse navedene okolnosti so povzročile, da v oceni leta 1960 ne moremo govoriti toliko o odpiranju nove gradnje, marveč v glavnem o nadaljevanju že pričete gradnje iz prejšnjih let.

2. Realizacija stanovanjske graditve v letu 1960:

V primerjavi z letom 1959 je lansko leto narasla gradnja:

53 stanovanj ali za 3,2 %
141 stanovanj ali za 15,2 %

194 stanovanj ali za 10,6 %

zaradi asanacije in rekonstrukcije, kar znaša v okraju 450 stanovanjskih enot.

3. Realizacija plana stanovanjske graditve za leta 1957—1961:

Po petletnem planu 1957 do 1961 bi se moralo zgraditi:

Če primerjamo realizacijo s planskimi obveznostmi, ugotovimo, da je bil v štirih letih petletni program realiziran s 9268 stanovanjskimi enotami ali z 92,64 %.

Če k že dograjenim stanovanjskim enotam prištejemo še fizični obseg nedokončane gradnje na gradbiščih, lahko trdimo, da je bil petletni program ne samo dosežen, temveč celo daleč presežen v prvih štirih planskih letih.

samske sobe stanovanja	mesto 343	okolica 162	skupaj 505
	3.737	1.723	5.460
Stanovanjske enote	4.080	1.885	5.965
Skupna neto površina	232.560 m ²	109.330 m ²	341.890 m ²

Od gornjih stanovanjskih enot se nahaja:

	mesto	okolica	skupaj
v I. gradbeni fazi	617	288	905
v II. gradbeni fazi	590	332	922
v III. gradbeni fazi	651	301	952
v IV. gradbeni fazi	979	462	1.441
v V. gradbeni fazi	1.243	502	1.745
Skupaj	4.080	1.885	5.965

Če bi upoštevali stanje gradbenih faz in predpostavko, da je brez nadaljnega možno v letošnjem letu realizirati vse objekte v V. in

v mestu okroglo
v okolici okroglo

Skupaj torej

Drugo plat materialnih možnosti za planiranje v letu 1961 predstavljajo razpoložljive kapacitete gradbenih, obrtniških in instalacijskih podjetij.

Kolikor zadeva sodelovanje gradbene operative, ta zadostuje za dograditve začete gradnje, vprašanje pa nastopa za realizacijo finalnih del, zlasti obrtniških storitev. Dosedanje obrtniške kapacitete namreč ne zadoščajo za normalno odvijanje stanovanjske gradnje, še težji pa postaja ta problem zaradi zgostitve objektov v višjih gradbenih fazah. Prav iz teh razlogov ne bo možno v letu 1961 realizirati prikazanega optimalnega števila stanovanj, temveč bo treba del objektov, ki bi sicer lahko bili realizirani, premakniti v leto 1962.

Novi gospodarski instrumenti so še potencirali izpad sredstev za gradnjo stanovanj, kar se kaže v velikem zaostanku plačevanja situacij gradbenim podjetjem. Vzroki za tako stanje so:

sprememba v strukturi cene gradbenim storitvam, ki je povzročila porast gradbenih stroškov za okrog 10 do 12 %;

povečanje osebnih dohodkov v gradbeni operativi je povzročilo povišanje cen za okrog 8-10 %;

povišanje cen materiala in prevoznih storitev za kakih 6-8 %;

1. za prirast prebivalstva	9.230 stan. enot	55,5 %
2. za obstoječi primanjkljaj (ob upoštevanju, da se ves pokrije v 10 letih)	3.750 stan. enot	22,5 %
3. za amortizacijo dotrajanega stan. fonda	2.396 stan. enot	14,4 %
4. za asanacijo mest in industrijskih središč	1.250 stan. enot	7,6 %

Skupaj:

16.626 stan. enot

Program predvideva nadalje prvenstveno izgradnjo manjših in srednjih stanovanjskih enot, ker so vse analize in ankete pokazale, da je največje povpraševanje po enosobnih stanovanjih s kabinetom in dvosobnih stanovanjih s kabinetom. Ta sestav tudi povsem odgovarja strukturi in potrebam današnje družine.

4. Možnosti za plan stanovanjske gradnje za leto 1961:

Materialne možnosti za realizacijo v letu 1961 so predstavljale na eni strani stanje gradbenih faz na gradbiščih in število nedograjenih stanovanj ob koncu leta 1960, na drugi strani pa razpoložljive kapacitete gradbene operative ter produkcijo gradbenega materiala.

Stanje na gradbiščih stanovanjske izgradnje ob koncu leta 1960 je naslednje:

mesto	okolica	skupaj
343	162	505
3.737	1.723	5.460

IV. gradbeni fazi ter vsaj tretjino objektov iz III. gradbene faze, moremo predvidevati možnosti dograditve v letu 1961:

2.400 stanovanjskih enot
1.100 stanovanjskih enot

3.500 stanovanjskih enot

restriksijski ukrepi, ki so zmanjšali obseg investicijskih sredstev, kar je predvsem prizadelo stanovanjske sklade z blokacijo 10 % in gradbeno operativno z občutnim zmanjšanjem obratnih sredstev.

Zato ni slučaj, da se je gradbeno operativna preusmerila v gradnjo tistih objektov, kjer so bila finančna sredstva že vnaprej zagotovljena, odtegovala pa je delovno silo z gradbišč, kjer je redno plačevanje situacij zaradi navedenih vzrokov postalo problematično.

Poseben problem, na katerega je treba opozoriti, je ustvarjanje nadaljnje materialne osnove za realizacijo nalog perspektivnega programa stanovanjske graditve, saj danes v glavnem le dokončujemo stanovanjske objekte iz minulih let, medtem ko je organizirana fronta gradnje za prihodnja leta še precej nejasna.

5. Perspektivni program gradnje stanovanj v letih 1961-1965:

Perspektivni program stanovanjske graditve izhaja iz stanja obstoječega stanovanjskega fonda. Iz podatkov za sestavo programa je razvidno, da imamo na območju okraja 90.257 stanovanjskih enot s skupno neto koristno površino 4 in pol milijona m².

Program zajema potrebe:

1. za prirast prebivalstva	9.230 stan. enot	55,5 %
2. za obstoječi primanjkljaj (ob upoštevanju, da se ves pokrije v 10 letih)	3.750 stan. enot	22,5 %
3. za amortizacijo dotrajanega stan. fonda	2.396 stan. enot	14,4 %
4. za asanacijo mest in industrijskih središč	1.250 stan. enot	7,6 %

Skupaj:

16.626 stan. enot

Na osnovi cen iz leta 1960 predvidevamo, da bo za realizacijo perspektivnega programa potrebnih kakih 51 milijard dinarjev, v čemer je še zajetih okrog 5 milijard dinarjev za pripadajoče komunalne naprave.

Struktura predvidenih stanovanjskih enot je naslednja:

873 samskih sob	ali	5,3 %
1.180 garsonjer	ali	7,1 %
1.723 enosobnih stanovanj	ali	10,4 %
3.529 enosobnih stanovanj s kabinetom	ali	21,2 %
3.663 dvosobnih stanovanj	ali	22,0 %
3.221 dvosobnih stanovanj s kabinetom	ali	19,4 %
1.170 trosobnih stanovanj	ali	7,0 %
726 trosobnih stanovanj s kabinetom in	ali	4,3 %
541 štiri ali več sobnih stanovanj	ali	3,3 %

Za finansiranje tolikšnega obsega gradnje je potrebno mnogo bolj intenzivno angažirati sredstva državljanov in zbuditi pri njih interes za sodelovanje. Poleg gornjega vira je treba aktivirati vse razpoložljive rezerve gospodarskih in drugih organizacij ter s pravilno politiko obračanja sredstev zagotoviti ekspeditivnejše finansiranje gradbene operative. Trenutne težave v finansiranju bo možno odpraviti le z najstrožjo disciplino in plačilno sposobnostjo kupcev stanovanj, na drugi strani pa z izdatnim skrajšanjem dobe gradnje.

Racionalizacija stanovanjske graditve postavlja zahtevo po čimvečji tipizaciji in standardizaciji gradnje od projektov in gradbenega materiala ter prefabriciranih in tipskih elementov. Iz tega razloga je potrebno vse sodelujoče organizacije čvrsteje povezati, da bodo praktične izkušnje enih pomagale usmerjati dejavnost drugih.

Poseben problem v stanovanjski graditvi predstavlja vprašanje vzporedne in pravočasne ureditve zemljišč s komunalnimi napravami in popolnost gradbene dokumentacije ter terminsko razporejanje gradbenih faz z razpoložljivimi gradbenimi in obrtniškimimi kapacitetami.

6. Finansiranje stanovanjske graditve:

Zakon o finansiranju stanovanjske gradnje je določil občinske sklade za izvrševalce stanovanjske politike v komuni. S tem je bila na sklade prenesena družbeno izredno pomembna komunalna naloga.

Problemotiko in delo skladov v letu 1960, ko je začel veljati imenovani zakon, moremo obravnavati ločeno za sklade na območju mesta in za ostale občine v okraju.

Rezultati ankete namreč kažejo, da so se pri skladih izven mestnih občin pojavljali mnogo lažji problemi pri reorganizaciji, kot je bilo to pri skladih na območju mesta. Ta pojav je razumljiv, ker je dejavnost zunanjih skladov bila že pred sprejetjem zakona omejena z območjem občine, na drugi strani pa v teh občinah obseg graditve ni šel v tisto širino kot v mestu. Večina teh skladov je že prej in tudi v letu 1960 odobravala posojila le v mejah realnih možnosti. Anketa je nadalje pokazala, da so sicer nekateri skladi začeli prevzemati investitorske posle, vendar se njihova vloga ni bistveno razširila preko neposrednega kreditiranja.

V večini zunanjih občin ni prišlo v letu 1960 niti do licitacij za nove kredite, temveč so se odpravili po stari praksi. Skladi so reševali v glavnem stanovanjske probleme komune, deloma tudi domače industrije, manj pa so skrbeli za angažiranje dopolnilnih sredstev, bodisi od gospodarskih ali drugih organizacij, medtem ko o organiziranem varčevanju državljanov sploh ne moremo govoriti. Edina izjema je gradnja družinskih hiš, kjer so skladi odobrvala posojila prosilcem, ki so z lastnimi sredstvi dogradili hiše do IV. gradbene faze.

Povprečna udeležba pri gradnji stanovanj v družbeni lastni je v letu 1960 znašala okoli 26 %, pri

endružinskih hišah pa kakih 60 odstotkov. Skoraj noben sklad ne vodi točnejše evidence o lastni udeležbi pri gradnji.

Osnovna problematika skladov v izvenmestnih občinah so precej manjša sredstva za kritje lastnih potreb, saj je priliv rednih sredstev za okoli 15 % manjši kot leta 1959, skladi pa lani še niso utegnili angažirati dopolnilnih sredstev iz drugih virov, poleg tega pa obstajajo še vedno velike težave pri zbiranju tehnične dokumentacije.

Sele proti koncu leta 1960 so poedini skladi začeli prevzemati funkcijo investitorjev s tem, da so sami pričeli prodajati stanovanja že ob začetku gradnje.

Bistveno drugačna slika in mnogo težja je problematika skladov v občinah na območju mesta. V začetku leta 1960 smo predvidevali, da se bodo stanovanjski skladi v mestu združili v enoten sklad. V tem času so bila pripravljena pravila sklada, ki so organizirala sklad kot velikega investitorja, kateremu bi se kot organizacijski enoti pridružila oba zavoda. V marcu pa je bila izvršena popolna decentralizacija skladov s tem, da so postali skladi samostojne organizacije za območja posameznih občin. Po sklepu Mestnega sveta so stanovanjski skladi obdržali vse obveznosti iz že sklenjenih pogodb, medtem ko so v svoji novi funkciji nastopali le pri novogradnjah.

V prvi polovici leta 1960, dokler so skladi razpolagali s sproščenimi sredstvi blokacije iz leta 1959, ni bilo občutiti pomanjkanja finančnih sredstev in zastoja v gradnji stanovanj. Ta problem je nastopil šele v drugi polovici leta, ko je bila sproščena blokacija potrošena, dotok od stanarin in najemnin ni bil urejen, skladi pa so se bolj ukvarjali s konsolidacijo svoje organizacije, zanemarjali pa so vlogo iskanja dopolnilnih sredstev za stanovanjsko gradnjo. Povrh tega je bila prav v tem času fronta gradnje najširša, kar je vplivalo na ekstenzivnost gospodarjenja s finančnimi fondy, gradbeno operativno, zlasti obrtništvom in v veliki meri s kvotami gradbenega materiala, kar je imelo za posledico nenormalno podaljševanje rokov dograditve in dviga cen gradbenemu materialu in storitvam.

Prehod iz koordiniranega dela na popolnoma samostojno upravljanje je povzročil na že pričetih skupnih akcijah viden zastoj, ker so se poslej posamezni skladi mnogo bolj interesirali za razvoj na lastnem terenu, opuščali pa so skrb za svoje obveznosti iz prejšnjega razdobja za območja ostalih mestnih delov. Tu pa so bile močno prizadete tiste občine, kjer je bila organizirana gradnja na širših kompleksih (Savsko naselje, Šiška) in kjer je bilo potrebno angažirati precej večja denarna sredstva, kot pa so jih prizadete občine zmogle.

Mimo nakazanih težav pa so zaostreli situacijo še precejšnje obveznosti skladov za rekonstrukcijo industrije gradbenega materiala in gradbene operative ter za gradnjo šol. Vse te obveznosti so v glavnem angažirale redna sredstva skladov,

in to ne samo za leto 1960, temveč tudi za leto 1961 in celo za prihodnje leto. Zato ni slučaj, da v lanskem letu nismo razpravljali o programu stanovanjske graditve za leto 1960, temveč je odpadlo planiranje gradnje izključno na občinsko pristojnost.

Za ilustracijo razlik med problemi mesta in problemi zunanjih občin navajamo podatke o angažiranju sredstev za novogradnjo in sredstev za obveznosti iz preteklih let.

Medtem ko odpade v mestnih občinah po bilanci per 31. 12. 1960 od planiranega rednega priliva v letošnjem letu skoraj 80% sredstev za pokrivanje obveznosti iz preteklih let, in le 20% za pričetek novih del, je v zunanjih občinah ta slika popolnoma obratna, saj se skoraj celotni letni priliv uporablja za gradnjo novih objektov. Osnovni problem, na katerega so naleteli zunanje občine, je le znaten izpad rednih sredstev, ki je vplival na to, da se je fronta gradnje zožila za obseg izpadle vrednosti.

S prehodom na vse večjo samostojnost stanovanjskih skladov pa je na tem mestu potrebno poudariti najizrazitejšo pomanjkljivost, za katere so vsaj do neke mere odgovorni stanovanjski investitorji, zlasti pa stanovanjski skladi, ki so izvrševalci stanovanjske politike v občini:

— kontinuiteta stanovanjske graditve ni še povsod dosežena do mere, da bi se lahko ves proces gradnje odvijal z enakomerno pospešenim tempom v skladu s programom perspektivnega razvoja okraja na splošno;

— investicijske priprave in dokumentacija zaostajajo časovno in po kvaliteti;

— osnova za uspešno delo stanovanjskih skladov za področje komune ali skupnosti komun je lahko le soliden, realen, konkreten, dobro proučen perspektivni program stanovanjske izgradnje.

Resen plan, ki bo stvarna podlaga za ukrepanje investitorja in izvajalca, mora vsebovati naslednje elemente:

lociranje gradnje, strukturo stanovanj, število, vrste objektov, ki se bodo gradili, rokovi razpored gradenj, vire in dinamiko sredstev, finančni načrt izvajalca, finančne politike skladov itd. Stanovanjski skladi se morajo zavzeti, da bodo vsi občinski ljudski odbori takšne programe sprejeli. Plane, ki so nepopolni, pa je nujno kvalitetno izpopolniti.

Izredno družbeno pomembno je tudi, če stanovanjski interesenti poznajo pot, ki vodi do stanovanja. V tem smislu je potrebno, da ima vsaka gospodarska organizacija in ustanova svoj perspektivni plan gradnje in finansiranja stanovanj. Tako pot vodi tudi sistematično k mobilizaciji sredstev za stanovanjsko izgradnjo.

7. Problem sredstev za stanovanjsko izgradnjo:

Problem sredstev za stanovanjsko izgradnjo postaja iz dneva v dan težji zaradi nagle podražitve gradenj in zaradi izredno akutne stanovanjske stiske v večini naših mest in industrijskih centrov.

Stanovanjski skladi, investitorji in stanovanjske zadruge morajo nujno široko in sistematično zastaviti delo za mobilizacijo sredstev. V vseh občinah je treba energično uveljaviti principe, da mora za sta-

novanje prispevati vsak interesent. Stanovanjski skladi pa morajo biti tudi odločni poborniki in organizatorji stanovanjskega varčevanja.

Skladi, ki bodo v tem zastali in ne bodo dovolj aktivni, se bodo kmalu znašli v zelo neugodni situaciji.

Ceprav zajema to poročilo v glavnem stanje v letu 1960, pa je vendar umestno omeniti problematiko finansiranja stanovanjske graditve, kot jo občutimo v letošnjem letu. V mislih imamo predvsem sklepe Zvezne ljudske skupščine, s katerimi se investicijska potrošnja omejuje na realno raven, da se s tem doseže večja stabilizacija tržišča. Stanovanjske investitorje in gradbeništvo prizadenejo predvsem naslednji ukrepi:

— splošna omejitev investicijske potrošnje v znaatni meri spreminja položaj na trgu gradbenega materiala in uslug;

— z zakonom o obveznih rezervah skladov je določena 10% blokacija rednega priliva sredstev stanovanjskih skladov;

— gradbena podjetja si morajo v današnjih pogojih zagotoviti zadostna obratna sredstva, in sicer v obliki predujmov (avansov) na licitirano gradbeno vsoto.

Drugi kompleks nalog pa je v tem, da bi skladi izkoristili mirnejše obdobje predvsem za svojo organizacijsko konsolidacijo, da bodo za bodočo gradnjo res temeljito pripravljeni. Prvenstveno bi morali vsi skladi izdelati podrobne lastne analize o dosedanjem delu in o aktualnih problemih svojega območja. Smatramo, da bi bilo potrebno proučiti naslednje elemente:

— kateri neugodni vplivi dražijo stanovanjsko graditvo;

— katere so kritične kapacitete;

— kateri so kritični materiali;

— prilagojenost projektov glede lokalnih virov materiala in delovne sile;

— stvarne finančne možnosti gospodarskih in drugih organizacij pri finansiranju stanovanjske gradnje;

— finančne možnosti stanovanjskih potrošnikov;

— mnenje potrošnika glede novogradjenih stanovanj.

8. Komunalna problematika:

Kljub temu, da je bilo na tem mestu o komunalni problematiki v zvezi s stanovanjsko gradnjo že mnogo govorenega in je bilo sprejetih precej sklepov ter priporočil, ostajajo odprti še vedno mnogi problemi, ki zavirajo organsko rast stanovanjskih naselij. Do danes namreč nismo uspeli sinhronizirati gradnjo komunalnih naprav s stanovanjsko gradnjo. Pri tem ne mislimo samo na gradnjo tistih komunalnih naprav in objektov, ki so nujno potrebni za normalno funkcioniranje stanovanjskih hiš, kot vodovod, kanalizacija, električna, plin, temveč tudi na komunalno izgradnjo v širšem smislu, ki zagotavlja bodočemu stanovalcu udobnejši stanovanjski in življenjski standard. Med te objekte prištevamo zlasti: garaže, telefonske priključke, prodajno mrežo dnevne potrošnje, šole, vrtnice, igrišča, parke in nasade, vse vrste servisov, obrate družbene prehrane itd.

V letu 1960 so bili v posameznih občinah osnovani komunalni skladi z namenom, da vzamejo komunalne probleme v upravljanje. Osnovni vir dohodka teh skladov je komunalni prispevek, ki ga stanovanjski investitorji morajo odvajati v sklad po odstotku od investicijske vsote. Kljub temu, da so komunalni skla-

di oziroma občine sprejeli navodila, kako naj se zbirajo in porabljajo sredstva tega prispevka, pa v praksi prihaja še vedno do določenih anomalij, namreč v tem smislu, da se odstotek, ki so ga zavezani plačevati investitorji določa v pavšalnem znesku ne oziraje se na to, kakšni so dejanski stroški za komunalno ureditev določene lokacije. Osnovni vzrok za te hibe je v tem, da tehnična dokumentacija za komunalno ureditev v glavnem ni pripravljena, občina pa zahteva plačilo brez poprejšnje analize potreb in stroškov.

Specifični problem s plačilom in porabo sredstev komunalnega prispevka nastopa v mestu pri tistih gradnjah, ki jih gradi Zavod za stanovanjsko izgradnjo. V prodajni ceni je namreč vkalkuliran tudi komunalni prispevek, ki bi ga moral zavod odvajati posameznim občinam. Ker kupci stanovanj zaradi znanih finančnih težav, v katerih so se znašli stanovanjski skladi, niso zavodu plačevali kupnine in zneskov podražitve gradnje, zavod ni mogel aktivirati komunalnega prispevka in ga odvesti občinam. Kalkulira se, da zavod dolguje ljubljanskim občinam v skupni vsoti 260 milijonov dinarjev, ki jo bo mogel plačati šele, ko bodo kupci stanovanj poravnali svoje pogodbene obveznosti. Izpad teh sredstev pa seveda vpliva na to, da nova stanovanjska naselja niso povsem komunalno urejena, kar povzroča negotovanje stanovalcev.

Druga stran komunalne problematike, ki je neposredno povezana s stanovanjsko gradnjo, pa je neenotnost v tolmačenju bistva in obsega komunalne dejavnosti nasploh, in sicer v tem, ker še niso popolnoma in dosledno razčiščeni pojmi, kateri komunalni stroški bremenijo stanovanjskega investitorja, komunalno podjetje in občino.

Uredba o začasnem načinu ureditve prispevka investitorjev k stroškom za pripravo in komunalno ureditev stavbnih zemljišč določa, da morajo stanovanjski investitorji pokrivati stroške sekundarnih komunalnih gradenj in stroške za pripravo stavbnega zemljišča. Primarne komunalne gradnje bi morali praviloma financirati oblastveni organi in komunalna podjetja iz investicijskih posojil in lastnih sredstev, hišni priključki pa naj bi bremenili neposredno investicijsko vsoto.

Če so se že razčištili pojmi sekundarnih napeljav in ureditve zemljišča glede zelenice, nasadov, vodovoda, javne razsvetljave itd. pa so še vedno neurejene in nejasne razmejitve finansiranja stroškov za izgradnjo visokonapetostnega omrežja, trafopostaj in priključkov na trafopostaje. V zvezi s finansiranjem trafopostaj so bile izdelane že mnoge študije in predlogi, vendar do čistih odnosov do danes ni prišlo. Komunalna distribucijska podjetja električne energije v svojih soglasjih za priključek zahtevajo, da investitor nosi stroške gradnje trafopostaje in voda do priključne omarice v objektu, nakar mora te naprave brezplačno prepustiti distribucijskemu podjetju kot njegovo osnovno sredstvo. Smatramo, da spada izgradnja visokonapetostnega omrežja in trafopostaj med javne gradnje, ki ne morejo v nobenem primeru bremeniti komunalnega prispevka. Nizkonapetostni vod od trafopostaje do priključka na objektu pa je uvrstiti med sekundarno omrežje, ki se mora financirati iz komunalnega

prispevka, sam objekt pa bremeni hišni priključek od priključne omarice do glavne varovalke.

III. DRUŽBENO UPRAVLJANJE S STANOVANJSKIM FONDOM IN STANARINE

Hišni sveti so dobili z zakonom o stanovanjskih razmerjih za gospodarno družbeno upravljanje zastupane imovine zakonito osnovo. Stanovalci sami so neposredno in močno zainteresirani nad rednim upravljanjem in vzdrževanjem stanovanjskih objektov. Hišni sveti so v svojem večletnem delu dosegli doslej velike uspehe in jim gre za to delo vse priznanje.

Poglaviti problemi, ki jih lahko posplošimo za delo hišnih svetov v vsem ljubljanskem okraju, pa so v tem, da so sredstva, ki so jim na razpolago, za pretežni del stanovanjskega fonda še vedno premajhna. Posebno pereč je ta problem pri starejših hišah, ki prinašajo sorazmerno nizke dohodke. Potrebe za popravila in vzdrževanje pa so mnogo večje, kot so sredstva v hišnih skladih. Starejši stanovanjski fond je kreditno nesposoben, da bi mogel angažirati večja kreditna sredstva, kajti že najemna kratkoročnih oziroma srednjeročnih posojil do višine odplačilne zmogljivosti tem hišam za daljšo dobo odvzema sredstva za tekoče vzdrževanje. V povprečju sicer ostaja hišnim skladom več sredstev, kot so jih imeli v preteklosti, vendar ta sredstva dotekajo novemu fondu v večjih zneskih, čeprav jih novi objekti trenutno ne potrebujejo v taki višini, na drugi strani pa imajo stare hiše manj dohodkov kot prej. Zato niso redki primeri, da v že tako modernih stanovanjih hišni sveti še nadalje lahko modernizirajo in izboljšujejo standard stanovalcem, medtem ko pri starejših objektih ni mogoče investirati niti toliko, da se ohrani že tako skromen stanovanjski prostor, mervče le-ta iz dneva v dan bolj propada.

Kot eden izmed osnovnih razlogov, da smo leta 1960 izvedli stanovanjsko reformo, je bilo seveda poleg ostalih važnih momentov tudi dejstvo, da nam starejši stanovanjski fond propada in da ljudski odbori dejansko finančno sami niso v stanju ta proces preprečiti. Sredstva, ki so jih dobivali hišni sveti starih hiš, dostikrat niso zadoščala niti za kritje stroškov uprave in tekočega vzdrževanja, še manj pa za kakršna koli večja popravila.

Novo določene stanarine, ki so v povprečju 2,5-krat višje, so v skupni masi, t. j. za okrog 50% povečale sredstva hišnih svetov. Problem pa je v tem, da po sedanjih predpisih sredstva hišnih svetov niso določena po ekonomskih kriterijih. Zaradi tega finančni položaj hišnih svetov starih hiš tudi po reformi ni bistveno boljši in so tudi v novih pogojih te zgradbe kreditno nesposobne.

Stalna konferenca mest je že na posvetovanju v Banji Luki leta 1960 opozorila na ta problem pristojne forume. Realno je pričakovati, da bo vprašanje rešeno pri napovedani spremembi zakona o stanovanjskih razmerjih. Predlog gre za tem, da se pri zgradbah uporabi sistem regresivne amortizacije.

Drug problem pa so stanarine, ki so že zopet postale »neekonomske« zaradi naglega splošnega porasta cen, prav posebno pa porasta cen gradbenih uslug. Razlika med stanarinami, ki so bile določene po sistemu točkovanja in stanarinami, ki se določajo na osnovi obračun-

skve vrednosti objekta, znaša že danes ca. 50 %.

Naslednja težava so predpisi o koriščenju sredstev hišnih svetov. Ta sredstva lahko posoja banka le kot srednjeročne kredite največ do 5 let amortizacijske dobe. To pa seveda ni prilagojeno pogojem stanovanjskega gospodarjenja, ki je sposobno operirati le z dolgoročnimi vlaganji.

Kljub nakazanim problemom pa se ugotavlja na podlagi bančnih podatkov, da so se letos nabrala na bančnih računih hišnih svetov, v sumariju znatna sredstva, ki bi jih bilo možno zelo koristno uporabiti za popravila starih stanovanjskih zgradb. Z ozirom na kreditno nesposobnost starih hiš so nekateri ljudski odbori v želji, da se vendarle pristopi k sistematičnemu popraviljanju stanovanjskih zgradb, prevzeli nase del anuitet za odplačilo hišnim svetom.

Stanovanjski skladi torej v novi polni funkciji ne morejo več mimo problema vzdrževanja stanovanj. Pri tem ni osnovnega pomena vprašanje, če so le-ti to funkcijo formalno prevzeli ali ne, kakšne pristojnosti so občinski ljudski odbori že prenesli nanje itd.

Primaren interes stanovanjskih skladov na dobrem vzdrževanju stanovanjskih hiš izhaja predvsem iz težnje za podaljšanjem dobe trajanja in koriščenja stanovanjskih zgradb. S tem se namreč zmanjšuje obseg potreb po novogradnjah in se tako večajo možnosti za povečanje kapacitet stanovanjskega fonda. Drug enako važen interes skladov pa je, da se sredstva stanovanjskih skladov racionalno uporabljajo.

Osnovni princip, ki bi ga morali zasledovati, bi morala biti finančna samostojnost hiše v vsej dobi njenega trajanja. Delitev sredstev iz stanarin bi morala biti regulirana tako, da bi se prilagajala objektivnim potrebam hiše ter da bi upoštevala ekonomske interese investitorjev. Iz teh ugotovitev izvira tudi logičen zaključek na prehod na regresivno amortizacijo. Nove hiše naj plačajo maksimalno visoko amortizacijo (saj sredstev za vzdrževanje praktično ne rabijo), nato pa naj se v odnosu na starost hiše in trajnost objekta obveznosti iz amortizacije zmanjšujejo.

Taka sprememba v delitvi stanarin pa je lahko pomemben element za spodbudno delo hišnih svetov. Dobro vzdrževanje relativno dviga kvaliteto stanovanja, prezreti pa tudi ne smemo volje in želje stanovalcev, da upravljajo s stanovanjskim fondom le, če imajo za to realne materialne možnosti.

IV. PRIPOROČILA ZA NADALJNI RAZVOJ IN SKLADNO USMERJANJE STANOVANJSKE GRADITVE V BODOČE

V skladu s programom petletnega razvoja gospodarstva FLRJ in sklepi, ki so bili sprejeti v Ljudski skupščini in na zborih strokovnih organizacij in samoupravnih organov podajamo režime osnovnih nalog konstruktivnega razvoja stanovanjske graditve in priporočila, za katera smatramo, da jih je treba upoštevati za skladno usmerjanje vseh činiteljev stanovanjskih zgradb.

Ker bi bilo škodljivo omejevati nadaljevanje že začete gradnje in odlašati s pričetkom del na novih lokacijah — to pa predvsem zaradi kontinuitete stanovanjske gradnje za bodoča leta — priporočamo in-

vestitorjem, da v čimkrajših možnih rokih dogotove prenesene objekte, pri novih pa skušajo v čimvečji meri upoštevati smernice, vsebovane v tem priporočilu:

1. Ker bodo predstavljala finančna sredstva tudi v bodoče še vedno ključno problematiko stanovanjske gradnje, bi bilo potrebno zlasti:

— prenesti obveznosti stanovanjskih skladov, ki se nanašajo na industrijo gradbenega materiala, gradbeno operativno in komunalnih objektov na tiste račune, iz katerih se te dejavnosti normalno finansirajo, ter postopoma zagotoviti, da se očuva najstrožja namembnost za stanovanjsko izgradnjo;

— kolikor doseданje ostale obveznosti skladov ne soglašajo z novimi načeli finansiranja oziroma s pogoji na natečajih, je potrebno vsaj za nerealiziran del obveznosti revidirati pogodbe in jih vskladiti z realnimi možnostmi stanovanjskih skladov in stanjem na tržišču;

— čeprav se je stanje v skladih v pogledih zbiranja dopolnilnih sredstev v zadnjih mesecih obrnilo na bolje, je treba v bodoče še intenzivneje poseči po dopolnilnih sredstvih iz vseh možnih virov, pa najsi bo to z organizacijo jasnih natečajev ali z združevanjem sredstev gospodarskih in drugih organizacij ali posameznikov;

— rehabilitirati je potrebno z materialnim sodelovanjem skladov akcijo varčevanja državljanov za stanovanjsko graditev;

— pri izbiranju konceptov naj investitorji, zlasti stanovanjski skladi, izbirajo takšne izvedbe, ki ne predstavljajo nepotrebnih več stroškov in pri katerih so izgotovitveni termini čim krajši;

— pristojni organi naj pristopijo čimprej k proučevanju prilagoditve višine stanarin ekonomskim pogojem trga in dejanskim razmeram v gospodarstvu ob upoštevanju vseh elementov, ki vplivajo na ceno, amortizacijo in vzdrževanje stanovanjskega fonda;

— pospeševati je treba gradnjo stanovanj na zalogo s tem, da se stanovanje na zalogo pojavlja vedno čezče kot potrošna dobrina na tržišču;

— investitorji naj, sledeč intencijam petletnega perspektivnega programa, približajo asortiman stanovanj tako v konceptu, površini in opremljenosti vsakokratnemu potrošniku-kupcu, upoštevajoč pri tem njegovo plačilno sposobnost in kulturne potrebe.

2. V pogledu gradbene operative in gradbenih materialov je z ozirom na stopnjo razvoja in trenutno stanje v proizvodnji in obrtništvu potrebno še posebej poseči po ukrepih, da se vsaj kolikor toliko znornalizira tempo graditve, kvaliteta del in prihranek na materialu. Izgube v finančnih in materialnih učinkovitih so tolikšne, da so za reševanje tovrstne problematike zadolženi prav vsi člani v poteku stanovanjske izgradnje: od investitorja, projektanta, komisije za revizijo projektov pa do izvajalcev gradbenih podjetij, obrtništvu pa do vseh vrst strokovnih organizacij in inšpekcij.

Vsaka služba naj bi v okviru lastnih kompetenc in predmeta poslovanja še posebej upoštevala naslednja priporočila:

— upoštevati povsod in kjer je mogoče tipizacijo gradbenega materiala, tipske elemente in serijsko izdelavo;

— posegati v čimvečji meri po domačih, dostopnih in cenenih materialih ter vsklajevati dinamiko

gradbenih faz z nihanjem in kapacitetami proizvodnje gradbenega materiala;

— stimulirati in uporabljati tipske projekte stanovanjskih prostorov za široko uporabo ter izmenjavati izkušnje, pridobljene v praksi;

— dosledno zagotoviti kompletnost tehnične dokumentacije že pred pričetkom del ter izvajati strožjo disciplino v smislu potrjenih projektov pri sami gradnji;

— sinhronizirati je treba tempo in obseg stanovanjske graditve za vse območje mestnih občin, dinamično gradbenih faz pa vskladiti s proizvodnimi kapacitetami. Se posebej je potrebno čvrsteje vključiti v stanovanjsko graditev obrtništvu ter povečati zmogljivost obrtnih in instalacijskih delavnic;

— preiti je treba postopoma na industrijski in polindustrijski način gradnje stanovanj ter omogočiti za to poklicanim izvajalcem zadostna sredstva za nabavo potrebne tehnike.

3. Upoštevajoč dejstvo, da pred-

stavlja območje mestnih občin regionalno, širši center mesta pa urbanistično vsekakor zaokroženo celoto, ki je ni mogoče ločeno obravnavati, priporočamo, da se v urbanističnih in arhitektonskih vprašanjih iščejo najboljše skupne rešitve, tako v vprašanju zazidave kompleksov, konceptov gradnje in ostalih drugih važnejših vprašanj.

4. Vzoredno z gradnjo stanovanj je potrebno komunalno urediti nove stanovanjske komplekse, da se na ta način zagotovi najnunejši komunalni standard in normalna uporaba novih stanovanj.

5. V večji meri je treba posvetiti pozornost očuvanju in vzdrževanju stanovanjskega fonda in v ta namen upostaviti tesnejše sodelovanje med stanovanjskimi skladi in organi upravljanja z obstoječim stanovanjskim fondom.

6. Ponovno bi bilo treba proučiti vlogo zavodov in jim odrediti jasnejšo perspektivo v nadaljnjem sodelovanju v stanovanjski izgradnji.

MESTNI SVET

11.

POPRAVEK

odloka o ureditvi prometa na območju mesta Ljubljane

V odloku o ureditvi prometa na območju mesta Ljubljane, ki je bil objavljen v Glasniku št. 82/61, so pri tiskanju nastale napake in dajemo zato naslednji popravek:

21. člen se pravilno glasi:

21. člen

Otroci do 10. leta starosti ne smejo voziti s kolesom po javnih cestah brez spremstva odrasle osebe.

Otroci od 10. do 14. leta starosti smejo voziti samostojno, če imajo legitimacijo, oz. značko o opravljenem kolesarskem izpitu v šoli.

25. člen. Prva vrsta tega člena se pravilno glasi:

Z denarno kaznijo do 20.000 din se kaznuje za prekršek:

26. člen se pravilno glasi:

26. člen

Po uredbi o prometu na javnih cestah (Ur. l. FLRJ, št. 51/50) je odgovoren za prekršek, in sicer:

a) Po 1. točki 30. člena, kdor vozi z vprežnim vozilom po cesti ali ulici iz a) in b) točke prvega odstavka 1. člena ali kdor vozi ročni voziček po cesti ali ulici iz 2. člena tega odloka.

b) Po 7. točki 32. člena: pešec, ki prečka cesto iz 23. člena tega odloka izven označenega prehoda za pešce.

Oddelek za občo upravo
okrajnega ljudskega odbora

OBČINSKI LJUDSKI ODBORI

OBČINA HRASTNIK

634.

Na podlagi 1. točke 10. člena statuta občine Hrastnik in 168. člena zakona o proračunih in o finansiranju samostojnih zavodov (Uradni list FLRJ, št. 52/59) je Občinski ljudski odbor Hrastnik na seji občinskega zbora in zbora proizvajalcev dne 23/9-1961 sprejel

ODLOK

o potrditvi zaključnega računa o izvršitvi proračuna občine Hrastnik za leto 1960

1. člen

Potrdi se zaključni račun o izvršitvi proračuna občine Hrastnik za leto 1960.

2. člen

Doseženi dohodki in izvršeni izdatki so znašali po zaključnem računu proračuna občine Hrastnik

dohodki	164.607.318 din
izdatki	158.396.175 din

presežek dohodkov nad izdatki 6.211.143 din

Doseženi dohodki in izvršeni izdatki so znašali po zaključnem računu proračunskih skladov

dohodki	10.905.955 din
izdatki	10.761.072 din

presežek dohodkov nad izdatki	144.883 din
-------------------------------	-------------

3. člen

Presežek dohodkov nad izdatki se prenese v proračunske sklade občine Hrastnik za leto 1961 v znesku 5.605.182 din na rezervni sklad občine Hrastnik 615.961 din

4. člen

Zaključni račun občine Hrastnik in zaključni račun proračunskih skladov sta sestavni del tega odloka.

5. člen

Ta odlok velja od dneva objave v »Glasniku«, uradnem vestniku okrajne Ljubljane.

Številka: 03/8-31-38/7.
Hrastnik, dne 23/9-1961.

Predsednik

občinskega ljudskega odbora
Stanko Brečko, l. r.

VSEBINA

Poročilo Sveta za stanovanjske zadeve OLO.
11 Popravek odloka o ureditvi prometa na območju mesta Ljubljane.
634 Odlok o potrditvi zaključnega računa o izvršitvi proračuna za leto 1960 občine Hrastnik.