

Finančno poslovanje HS

»Le zakaj bi morali vsi ljudje vedeti, kako vi ves dan pomivate okna, loščite parket, pomivate posodo (in kar je še podobnih opravil doma v hiši), ko pa si... No, saj ni važno. Menda je šlo v tej reklami, ki mi je ne le na pol ostala v spominu za rokavice, ki štiti pred umazanijo... Toda, v spominu mi je bolj kot znamka ali morda cena ostal (najbrž nehote in nerodno) spodrslijast tistega, ki je reklamo sestavil; namreč vtis, kako grozno bi bilo, da bi drugi ljudje po vaših rokah videli, da vi opravljate tudi umazana dela...

Toda doma jih seveda opravimo, toda ta umazana dela (včasih celo preveč temeljito, poznam namreč žensko, ki ima vse tako »sterilno čisto«, da človek komaj upa vstopiti v predsobo, ko ženska toži, češ kakšen svinjak, da ima...), delamo tudi v proizvodnji na najtežjih in najbolj »umazanih« delih in to je vse samo po sebi razumljivo; in končno nekdo mora tudi pometati ceste, odvažati »kante« s smetmi, prečrpavati greznice... To zadnje, je že nekaj čisto drugega, čisto zadnje in v najslabšem primeru... Kajti tu si z metlo in lopato v rokah, s »kanto« na kolesih v oranžnih jopičih, vsem na oči... Mi se zgražamo nad umazano okolico, vsi smo za »belo Ljubljano« (s tem zadnjim, namreč s to »belo Ljubljano« celo tvegamo zameri pri ljubljanskih sanitarnih inšpektorjih), čistilci pa so tu, plačani zato, da čistijo...

Pri komunalnem podjetju (nekoč pri Snagi) nikoli ni

ski dom (hrana in stanovanje, kjer jih je po šest v sobi), okoli 2000 dinarjev pa pošljem vsak mesec domov. Tam doma, v Srbiji živijo boleha žena in sin, pa dva vnučka.

»Saj vem, ni prav takole, ločeno življenje. Saj sem premišljeval, da bi pripeljal ženo sem, nekje zunaj mesta bi moral iskati stanovanje, toda takoj nastane problem prevoza. Moram zelo paziti na svojo nogo. Sicer pa, potrpeži bomo, dokler bo šlo.«

Potem tako prepredava nit pogovora o prostih popoldnevih.

»Saj jih kaj dosti pravzaprav ne ostane. Preden se človek temeljito umije pa poje, se s prijatelji pomeni o tem in onem in nemara še prelista kakšne športne zanimivosti pa TV tu in tam je ura hitro pet ali šest. Kdaj pa kdaj grem v kino pa tudi v gostilno. Ampak, jaz ne pijem. Mene miličniki še nikoli niso vprašali za osebno izkaznico!«

In pogovarjala sva se o tem, kako se razumejo v sobi, kako pogosto gre med letom domov (»Takole trikrat na leto že, da si prinesem kakšnega pol praseta, kisle paprike, saj veste, pri nas so paprike, pa sir in kakšno kapljico žganega«). In končno sva zadela na tisto najbolj občutljivo področje, kako se vključuje v življenje svojega kolektiva, ali pozna delo samoupravnih organov...

»Da, da, razumem vas«, tu di zdaj ni prav nič v zadržki s odgovorom. Vidite, tako je to. Mi delavci se ne razumejo v številke, v takšne in

POGOSTO JIH SREČAMO

Najprej pri sebi in okoli sebe...!

bilo prehude gneče za čiščenje cest in pločnikov. Še pred leti so prihajali, toliko, da so se »oblekli in obuli«, potem pa so si brž poiskali kakšno drugo delo, ponavadi v gradbeništvu. Zdaj, zadnje čase se je ta fluktuacija nekoliko umirila, pravijo.

Tudi STOJAN IVANOVIĆ je prišel pred petimi leti sem v Ljubljano k takratni Snagi. Doma je iz okolice Leskova. Tam je delal kot rudar in ko so rudnik zaprli, ni bilo več mogoče najti dela. Potem ga je prijatelj, ki se je že prej malo znašel v Ljubljani, zvabil sem. »Najprej sem en mesec delal na metli«, pripoveduje. »Ni bilo težko. No, potem sem prišel na kante« tam je bil boljši zaslužek. Toda nekega dne se je zgodila nesreča. Avtomobil, ki se je zaletel v »Snago« mu je zmečkal nogo, tako da je moral skoraj v štirih letih kar osemkrat na operacijo...«

»Zdaj spet delam v delavnici, kjer popravljajo »kante«, pripoveduje. In ko ga dremam z vprašanji, ali se mu ni morda zamerilo tisto prvo delo, saj se je resno poškodoval in bi si medtem nemara že poiskal lažje delo, me odločno zavrne, še preden vprašam do konca.

»Pa ne moreti si misliti, v kakšnem strahu sem živel, ali bom sploh lahko še kdaj hodil. In verjemite, vedno bom hvaležen zdravnikom dr. Pleterskemu in dr. Građišku, da sta me rešila. Komaj sem čakal, da sem končno lahko začel delati, seveda na primernejšem, lažjem mestu. Zdaj sem na popraviljanju in čiščenju smetnjakov. Ni težko, sem se hitro privadil. In zaslužek? »Hja, tako, no...« Pride od 300 do 350 starih tisočakov. Od tega gre kakšnih 500 dinarjev za sam-

drugačne analize in plane... Prehitro sem mu skočila v besedo s pripombo, da imajo vendar pravico in najbrž tudi dolžnost zahtevati preproste in razumljive »plane in bilance«, kajti nadaljeval je s pošteno in dragoceno mislijo.

»Mi delavci«, pravi, »res razpravljamo najraje o izgubah ali (seveda še rajje) o dobičkih, toda sam se trudim — za seboj imam težko življenjsko izkušnjo — pošteno opraviti svoje delo in na to opozarjam tudi druge.

Pa zaboga, ljudi (pogovarjava se v srbohrvaščini, kajti v okolju, kjer živi in dela, so v glavnem njegovi rojaki in slovenščina jim še ne teče gladko), jim pravim, ko vidim, da raztovarjajo kante in jih namesto, da bi jih lepo zložili, preprosto »skipajo« na tla. In kaj se je zgodilo. Iz novih kant so se sneli obroči in polomili ročaji, da sem jih nove dobil v popravilo. Ne, tako, fantje, pa to vendar ne gre. Pošten odnos do dela, to mislim, je v prvi vrsti najbolj važno za vse po vrsti, za vsakega, naj dela, karkoli dela. Potem pa se seveda tudi pogovarjamo naprej...

Toda naj sklenem ta pomene s preprosto mislijo, ki bi morala biti bolj prisotna v našem vsakdanjem življenju in delovanju, ki je bila prisotna tudi v najinem kramljanju: Lahko imajo pri komunalnem podjetju še tako močno armado čistilcev, »ki bodo tam čistili, ker bodo za to plačani«, naše okolje bo lepo, bolj urejeno in čisto le, če si bomo tudi sami za to bolj prizadevali. Tako kot je rekel Stojan Ivanović: »Najprej vsak zase, pri sebi in okoli sebe...«

D. BOŠNJAK

Kakor smo že pisali v preteklih številkah Dogovorov, hišni sveti ne morejo imeti svojih žiro računov. Zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami je prenesel upravljanje in gospodarjenje s sredstvi za tekoče vzdrževanje in obratovanje na hišne svete. V naši občini smo šli še korak naprej in po sklepu skupščine naše samoupravne skupnosti prenesli na hišne svete tudi del sredstev investicijskega vzdrževanja. Ta sredstva so sedaj zbrana na enotnem računu za vse hišne svete v stanovanjski skupnosti (račun 675). Torej dilema ni več, iz te formulacije pa je povsem razvidno, da hišni sveti ne morejo imeti svojih žiro računov, temveč imajo svoja sredstva na skupnem žiro računu naše skupnosti, s tem da ima vsak hišni svet svoj analitični konto na posebni kartici in je za svoja sredstva izključni odredbodajalec. V bistvu je ta sistem torej tak, kot da bi imeli hišni sveti žiro račune, le da odpade zanje vsakršno računovodsko delo. Torej za to ne bodo potrebovali posebnih ljudi in ne bo prihajalo do raznih zapletov z denarjem. Tak sistem evidentiranja denarja pa ni le racionalnejši, ampak tudi primernejši z vidika družbene kontrole.

S posebnimi obvestili so bili koncem meseca oktobra HS seznanjeni o gotovih pregledih svojih razpoložljivih sredstev, s katerimi po zakonu o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami in sklepu skupščine razpolaga HS in je za njihovo porabo tudi izključni odredbodajalec. Pregled je izdelan tako, da so iz njega razvidna vsa sredstva za leto 1975 do 30.9., to se pravi, da je delitev stanarine opravljena v skladu s sklepom skupščine. V praktičnem smislu je pregled dovolj jasan in z ozirom na dosedanja situacijo za hišne svete tudi zelo ugoden. Namreč vsi negativni saldi na tekočem vzdrževanju za pretekla leta so anulirani in je tako dobra stran tega sistema v tem, da vsi HS brez izjeme razpolagajo z določenimi sredstvi, tako da jim je za njihovo delovanje dana začetna materialna osnova.

Preseneča pa nas podatek, da je le polovica HS dvignila preglede sredstev in da še od teh le majhen odstotek v celoti izrablja svoje možnosti.

Podatki o delujočih HS so praktično nedosegljivi, ker posamezne podatke o tem, kateri od registriranih HS dela in kateri ne, poznamo na naši skupnosti in delno na krajevnih skupnostih za en del, za drug del pa Staninvest z vzdrževanjem tozdr obratovanja. Pri tem lahko rečemo, da delovni HS svoje možnosti izrabljajo v nekaterih primerih celo preveč, pri pretežnem delu pa je stanje vedno tako, da se njihovo delo sestoji le iz pisemenih ali ustmenih kritik na račun Staninvesta, ker jim stanje prenešene odgovornosti na druge najbolj odgovarja. Trenutna situacija se v nekaterih primerih zaradi takega stališča močno zapleta posebno še, če vztrajamo na pismenem naročilu HS. Potrebno je povedati, da neurejen odnos Staninvesta do HS sili sektorske delavce Staninvesta na opravljanje posameznih delovnih opravil iz področja tekočega vzdrževanja (TV), za katera pa nimajo pravne legitimacije, da jih opravljajo. Preden to problematiko zaključimo, bi želeli spregovoriti še nekaj besed o poslovnih prostorih in to le toliko, kolikor so zvezana s pregledi sredstev. Delitev stanarine je bila z naše strani sprejeta in v praksi tudi izvedena, z delitvijo najemnin pa je situacija drugačna. Sredstva TV za lokale v objektih so sicer prikazana po delitvenem ključu 40, 60, 80 dinarjev z ozirom na starost, HS pa zahtevajo iziroma želijo za lastne potre-

be isto delitev najemnin po odstotku kot velja za stanarino. Naj še enkrat pojasnimo, da pripada HS od poslovnih prostorov le toliko, kolikor bi mu pripadalo, če bi bil to stanovanjski prostor.

OBRATOVALNI STROŠKI ZA POSLOVNE PROSTORE

Poseben problem povzroča neenoten kriterij pri določanju obratovalnih stroškov, ker z zakonom za lokale le-ti niso definirani. Odlok mestne skupščine citira le imetnika stanovanjske pravice, ne pa tudi najemnike lokalov, zato je to področje ostalo nerešeno. Posamezni HS so sicer uporabili določila 12. in 21. člena 7. odstavka zakona o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami. Uporabili so samoiniciativo in sklenili pogodbo z najemniki lokalov. Težave nastopajo sedaj v tem, ker posamezna podjetja teh pogodb ne želijo sklepati, posebno pa ne pod različnimi pogoji. Pogosto je namreč da HS zahteva od lokalov tudi dva do trikrat večji prispevek kot od stanovalec.

V najkrajšem možnem roku bo potrebno sprejeti kriterije za določitev višine obratovalnih stroškov za posamezen lokal, da bi s tem HS omogočili direktne dogovor z najemniki. Pripravi bi treba koncept pogodbe za tiste objekte, ki s svojimi odločitvami prenašajo to delovno nalogo na Staninvest, in določiti termin, do kdaj se lokalom lahko obračunajo obratovalni stroški za nazaj. Za kriterij določanja višine od akontacij za obratovanje bi kazalo sprejeti sledečo varianto:

a) Poslovni prostor, ki ne koristi skupnih naprav hiše (direktni vhod iz ulice brez pomožnih prostorov), naj bi plačeval stroške obratovanja v višini 50 odstotkov od stroškov za m², ki jih plačujejo stanovalci.

b) Poslovni prostor, ki koristi le del skupnih prostorov objekta (direktni vhod, pomožni prostori, dvorišče ali klet), naj bi plačeval stroške obratovanja za m² v enaki višini kot stanovalec.

c) Poslovni prostor, ki koristi celotne skupne prostore v objektu (predstavnštva v etažah objektov), naj bi plačeval stroške obratovanja za m² v višini 150 odstotkov od višine stroškov, ki jih plačujejo stanovalci.

d) Poslovni prostor, ki skupaj s stanovalci koristi tudi dvigalo pa 200 odstotkov stroškov stanovalec za m².

Mislimo, da so predlagani kriteriji sprejemljivi za vse prizadete in bi zato kazalo, da se HS z najemniki poslovnih prostorov dogovarjajo neposredno.

HS IN NAROČANJE VZDRŽEVANIH IN DELNO INVESTICIJSKIH DEL

Vprašanje koriščenja sredstev TV in dela IV. s katerimi razpolga HS, se rešuje predvsem tako, da vsako zahtevo HS iz tega področja odklonimo, če zahteva HS ni opremljena z naročilom in navedbo, v čigavo breme se ta strošek knjiži. Delati bo potrebno tudi na tem, da izvajalec pošlje račun neposredno HS, s čemer bi se pot likvidature lahko skrajšala za več dni.

Z znanimi sklepi odbora za gospodarjenje pri naši samoupravni stanovanjski skupnosti, da HS neposredno odločuje vpliva na izvajanje investicijskega vzdrževanja na objektu, so se delovne metode Staninvesta v praksi v marsičem spremenile. HS je v sedanjem trenutku seznanjen z vsakim delom na objektu in tudi z višino stroškov izvedenih del. Pozitivnih strani tega načina dela ne bi ponovno ponavljali, ker so očitne in so bile že večkrat opisane, v tem prispevku bi želeli kaj več spregovoriti o težavah pri tem načinu dela in pa o možnih posledicah, ki

bi lahko nastale na daljše obdobje, če problemov ne bi rešili v doglednem času.

Pošiljanje faktur HS v podpis je vse do zadnjega meseca potekalo več ali manj brez zastojev, tako da smo bili prepričani, da smo osnovni problem počasnega vračanja faktur rešili dokončno. Po poslanih pregledih sredstev HS pa se je pravočasno vračanje računov zelo ustavilo. Trenutno imamo pri HS 115 računov v približni vrednosti 360.000 dinarjev. Stanje postaja zaskrbujoče zaradi tega, ker se bojimo, da posamezne delovne organizacije, s katerimi sodeluje Staninvest pri vzdrževanju, ne bodo prekinile sodelovanja zaradi nerednih izplačil.

Če bi se to zgodilo, bi bile posledice lahko zelo škodljive. HS bi tako preganjal sloves slabih plačnikov, zato je za dajanje stanje značilno, da sistem naročanja ne poteka tako kot bi moral.

Vse komunalne organizacije brez izjeme ne reagirajo na naročila HS in še vedno vztrajajo na naročilnici Staninvesta.

Problem trenutno še ne dosega kritičnih razsežnosti, ker smo v času konca gradbene sezone in velikih investicijsko vzdrževalnih del ne izvajamo, zato fature v glavnem stojijo v obrtnih delavnicah Staninvesta.

Če pa se stanje do nove gradbene sezone ne bo uredilo, se bojimo velikih težav, posebno pri tistih redkih zunanjih izvajalcih, ki smo jih s trudom pridobili za sodelovanje. Želja oziroma upravičena zahteva izvajalca je, da za opravljeno delo takoj dobi gotovinsko izplačilo. Delo s Staninvestom že tako za večino družbenih izvajalcev ni posebno zanimivo, saj se pri sodelovanju ukvarjajo pretežno s popravili, kar pa je za obrtno podjetje precej nezanimivo. Da je temu tako, je razvidno že iz letošnje prakse, saj smo zaradi poznega oddajanja del in spremenjenega načina dela pri vzdrževanju zgubili večino družbenih izvajalcev. Če pa bi iz objektivnih ali subjektivnih razlogov izgubili še sloves zanesljivih plačnikov, pa se lahko v drugem letu znajdemo v nemogoči situaciji.

Kvalitetni prevzem del in likvidatura faktur zahteva odgovoren pristop vseh zainteresiranih strani. Težave pri HS razumemo, člani so nastavljalci, delo pri tem je amatersko in velikokrat se zato zgodi, da so posamezni predsedniki HS zaradi različnih vzrokov nedosegljivi. Vendar pa zaradi takih in podobnih težav izplačil ne bomo mogli odlagati. Zato hišne svete obveščamo, da je finančna disciplina pogoj za njihovo uspešno delo in pravilno informiranost o stanju v hiši.

Pri tem moramo povedati še to, da nam izvajalci redko računavajo zamudne obresti, raje se poslužujejo preprostejših metod, ali prekinjejo sodelovanje ali pa zahtevajo plačila vnaprej, kar pa je za urejeno poslovanje nesporeljivo.

Zaradi navedenega nam mora biti jasno, da upravljanje s hišo in spremljanje problematike zahteva svoje žrtve od predsednikov HS in ostalih članov in da vzporedno s pravicami nastopajo tudi dolžnosti, ki pa niso majhne. Mehanizem delovanja HS bo živel le s konkretnimi zadolžitvami posameznega predstavnika, ki bo tudi svoje delo odgovorno opravljal. Le v tem primeru bomo ohranili zaupanje izvajalcev kot tudi njihov interes, da ostanejo naši stalni poslovni partnerji.

Samo na ta način in s sodelovanjem nas vse bo samoupravljanje zares zaživel.

V prihodnji številki vas bomo seznanili z dogovorom v vseh organizacijah OZD in TOZD. KS in ostalimi o delegatski bazi naše SSS.

STAŠ OLUP