

Odločujoč mejnik

Oktober bomo — sicer nekoliko z zamudo — tudi v Ljubljani podpisali sporazum o ustanovitvi samoupravne stanovanjske skupnosti, ki bodo odločujoč mejnik v razvoju stanovanjskega gospodarstva. Tokrat smo povabili za to na razgovor Janeza Škulja, predsednika iniciativnega odbora te skupnosti. No, najprej pa se prav bežno ozrimo nazaj, kako smo do sedaj gospodarili.

Pomembnejši mejnik na stanovanjskem področju je predstavljal leto 1958, ko so bile nacionalizirane stanovanjske hiše in stanovanj razen z zakonom določenega maksimuma dveh večjih ali treh manjših stanovanj. Podružbljanje stanovanjskega fonda je dalo takrat tudi materialno osnovo za razvoj stanovanjske samouprave v stanovanjskih hišah v obliki hišnih svetov. Za gradnjo stanovanj je bil v tem času uveden stanovanjski prispevek, ki se je plačeval v občinski stanovanjske sklade in republiški stanovanjski sklad.

V letu 1965 so bili stanovanjski skladi ukinjeni stanovanjski prispevek pa je od tedaj ostal organizacijam združenega dela in drugim izplačevalcem osebnih dohodkov, sredstva, pravice in obveznosti opravljenih stanovanjskih skladov pa so prevzele poslovne banke, ki so na podlagi teh sredstev zgradile sistem stanovanjskega varčevanja.

Za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnici so bila ustanovljena stanovanjska podjetja, hkrati pa se je začel proces povečevanja stanarin. No ta usmeritev iz leta 1965 je imela nekaj slabosti. Denimo, gradnja stanovanj v večstanovanjskih hišah je obstajala skoro izključno kot gradnja za tržišče, ki je prav tako imela tudi slabosti (gradbene organizacije so prodajale posamična stanovanja v večstanovanjskih objektih individualnim kupcem — bodisi občanom ali pravnim osebam.) Kupci stanovanj so ob prevzemu sicer posvečali skrb kvaliteti stanovanj, niso pa mogli posvečati skrbi kakovosti skupnih delov in naprav, ki predstavljajo osnovo sodobnega stanovanjskega standarda. V pogojih komercializacije stanovanjske izgradnje ni bil dan zadosten poudarek kompleksnejemu planiranju v izgradnji stanovanjskih sosesk.

Organizacije združenega dela so se usmerile na reševanje stanovanjskih vprašanj predvsem v obliki kreditov, to pa je pogojevalo, da je najemni stanovanjski fond stagniral v svojem obsegu.

Stalna rast cen na stanovanjskem področju tako v graditvi kot vzdrževanju stanovanj je povzročala številne težave varčevalcem pri graditvi ali nakupu stanovanjskih hiš in stanovanj in je razvrednotila tudi realno vrednost stanarin kot vira sredstev za vzdrževanje stanovanjskih hiš.

V želji, da bi na družbeno organiziran način povečali obseg stanovanjske graditve in da bi vnesli močnejše elemente solidarnosti v reševanje stanovanjskih vprašanj, bomo delovni ljudje in občani v Ljubljani podobno kot drugod sklenili samoupravni sporazum oziroma družbeni dogovor s katerim bi se dogovorili zlasti o za minimum izdvanj sredstev za stanovanjsko graditve v višini 6 odstotkov od bruto osebnih dohodkov, za solidarnostno urejevanje stanovanjskih vprašanj delovnih ljudi in občanov z nižjimi dohodki (v ta namen je bil ustanovljen solidarnostni sklad ljubljanskih občin). Ta usmeritev je že dala določene pozitivne rezultate in izkušnje.

Vsekakor pa so organizmi, ki so se oblikovali v zadnjih letih na stanovanjskem po-

dročju, orali ledino in dosegli precejšnje uspehe. Ustanovitev samoupravne stanovanjske skupnosti ne pomeni zanikanje prizadevanj in rezultatov dela teh organizmov, ampak prehod v višjo kvaliteto, med drugim s povezovanjem in usklajevanjem interesov v tej skupnosti, z učinkovito uporabo združenih stanovanjskih sredstev in s tem z večjim obsegom stanovanjske graditve ter z dograjevanjem solidarnosti in oblikovanjem enotnejših meril pri urejanju stanovanjskih vprašanj.

Tovariš Škulj, zakaj smo v Ljubljani tako pozni? Kje se je zataknilo, da še nismo podpisali samoupravnega sporazuma o ustanovitvi stanovanjske skupnosti?

Prvič, Ljubljana ima svojo specifično komunalno ureditev, drugič, Ljubljana je sama po sebi veliko gradbeno območje in predstavlja slabo tretjino slovenske stanovanjske graditve oziroma slabo tretjino slovenskega stanovanjskega gospodarstva, če hočemo na sorazmerno majhnem prostoru. In končno tretjič, — ne poznam sicer podrobnosti, kako je drugje, samo po formalni plati pa ugotavljam, da so stanovanjske skupnosti — tega ne pišite kot kritiko ampak dejstvo, — da so marsikje stanovanjske skupnosti ustanovljene z odlokom, da so marsikje ustanovljene z družbenim dogovorom, ki ga je podpisalo pet podpisnikov, da gre v drugih občinah, tudi če so ustanovili skupnosti s samoupravnim sporazumom, za manjše število organizacij združenega dela — v Ljubljani na primer pa smo poslali vabila 700 podpisnikom!

No, moram reči, da so zadnjič na seji iniciativnega odbora ugotavljali, da v organizacijah združenega dela niso posvetili temu dovolj pozornosti, vendar za krajevne skupnosti kjer se je zelo zavzela SZDL, pa ne bi mogli biti tako skeptični, kajti sam sem bil v nekaterih krajevnih skupnostih na razpravah. Ugotavljam, da so ljudje precej zavzeto razpravljali o tem. Tu gre torej za posebno kvaliteto v teh razpravah, ki je jasno, zahtevala dalj časa. To misel lahko zaključim z ugotovitvijo, da v Ljubljani, kar zadeva gospodarjenje s hišami, ugotavljamo, da gre za neko novo kvaliteto in da zamuda enega ali dveh mesecev po mojem ne pomeni takšne škode, kot če bi skušali »stvari« prehitovati, na vrat na nos.

Moram reči, da v Ljubljani formalno stanovanjske skupnosti le formalno niso ustanovljene, reči pa je tudi treba, da je marsikaj narejenega, kar drugod ni. Recimo, samo v Ljubljani imamo stanovanjsko banko, nikjer drugje v Sloveniji je nimajo, samo v Ljubljani imamo usmerjeno stanovanjsko graditve, demonstracijsko gradbišče in tako naprej. To seveda ne pripovedujem tako, da bi to razumeli, da druge kritiziram, povedal bi le rad, da so v Ljubljani vendar »določene stvari že urejene«, le da nimamo formalno ustanovljene stanovanjske skupnosti. Preden bomo sporazum podpisali hočemo seveda temeljito pretehtati vsebino.

Že v začetku leta smo se zmenili, da bodo sedanji organi po svoji vsebini delali do

konca leta in razporedili sredstva do konca leta. Zdaj namreč stanovanjska skupnost prevzema sredstva treh organizmov: delo in naloge in sredstva solidarnostnega sklada, zborov vlagateljev in stanovanjskega podjetja.

Solidarnostni sklad bo lahko, v kolikor še ni, razporedil vsa letošnja zbrana sredstva, tako da zastoja v gradnji, če bomo nekaj dni pozneje ustanovili to skupnost, ne bo. Prav tako bosta razporedila sredstva za leto 1974 tudi zbor vlagateljev in stanovanjska podjetja.

In kako bo z ustanovitvijo samoupravnih stanovanjskih skupnosti v praksi? Konkretno, ali to pomeni, da bomo imeli več najemnih stanovanj na primer?

»Doselej so na stanovanjskem področju delovali trije med seboj nepovezani organizmi (solidarnostni sklad, zbor vlagateljev in organi stanovanjskega podjetja) in še nekateri drugi dejavniki. Zdaj se vsi ti dejavniki povezujejo v en sam organizem, ki bo pokrival tudi samo gradnjo stanovanj, ki je ni doslej »pokrival« nihče. Če bomo torej vse »t« dosegli nepovezano povezali, si lahko obetamo, da bo v nadaljni fazi v povezovanju stanovanjskega in komunalnega področja, z usklajeno zemljiško politiko, morala ta politika pripeljati do ustreznega napredka pri gradnji stanovanj nasploh in tudi pri gradnji najemnih stanovanj. Na mesto najmanj treh različnih programov bomo torej imeli enega, skupnega, usklajenega.

Poglejte za primer, v tem je tudi posebnost našega osnutka — našteva cilje! Ti so štirje: najprej povečana gradnja stanovanj, dalje solidarnost, tretji je gospodarjenje in četrti, ki bi nemara sodil na prvo mesto, poglobljanje stanovanjske samouprave. Samouprava v stanovanjski skupnosti pa bo spet počivala na samoupravi v TOZD in OZD, dalje zbori stanovalcev, hišni sveti in tako naprej, nadgradnja te samouprave pa je stanovanjska skupnost s svojimi organi.

In kako bo »po novem« s hišnimi sveti?

Poskušajmo še enkrat razčleniti, kaj je pravzaprav stanovanjska skupnost. To ni samo gospodarjenje s hišami — to je gradnja, solidarnost in gospodarjenje. No skušajmo to predstaviti še s številkami, čeprav te niso nujno najbolj zanesljiv pokazatelj. No, mi namenimo za gradnjo stanovanj v Ljubljani iz osebnih dohodkov okoli 50 milijard dinarjev, za najemnine pa plačujemo v Ljubljani samo pet milijard dinarjev v obliki stanarin. Iz tega vidimo, kaj predstavlja gospodarjenje v sedanjih pogojih — za gospodarjenje dajemo samo desetino tistega, kar damo na drugih stanovanjskih področjih. Stanovanjsko skupnost smo skušali »postaviti« tako, da so hišni sveti v bistvu ustanovitelji, torej zbor stanovalcev s svojimi organi, hišnimi sveti so, v bistvu ustanovitelji in stebri stanovanjskih skupnosti. Torej tako, kot smo delovni ljudje samoupravno organizirani v TOZD po eni plati: ustanovitelji samoupravne stanovanjske skupnosti glede njenih nalog na področju graditve stanovanj in na področju solidarnosti, tako smo občani kot stanovalci, samoupravno organizirani v zborih stanovalcev in hišnih svetih, ustanovitelji stanovanjske skupnosti za področje gospodarjenja. Če pa smo ustanovitelji pa pomeni, da so os-

novne pravice vendar pri nas (in da jih kot ustanovitelji še prenašamo na stanovanjsko skupnost. Tu je torej bistvena razlika od pojmovanja nekaterih, ki mislijo, da bi morala biti stanovanjska skupnost kot nekakšna oblast, ki pušča svoje pravice hišnim svetom....

Hišni svet je tudi baza, ki razpolaga tudi s stanarino, ki se v stanovanjski hiši zbere in ki del te stanarine združuje v stanovanjski skupnosti za vzdrževanje hiš in za druge naloge. Torej je važna vloga hišnega sveta kot ustanovitelja stanovanjske skupnosti, ki del svojih nalog prenaša na stanovanjsko skupnost.

In kakšna bo v bodoče vloga stanovanjskega podjetja Dom? V preteklosti smo slišali na njegov račun toliko očitkov?

»No, gre tudi za druge strokovne službe, denimo stanovanjske banke in še nekatere druge službe. Mislim, da strokovno službo, ki se ukvarja z določenimi strokovnimi deli vendarle potrebujemo. Vendar odločanje o stanovanjskem denarju, o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami, preide z organov stanovanjskega podjetja in katere stanovanjske skupnosti. No, v tem hipu nimam čisto natančne predstave, katere bodo te neposredne naloge stanovanjskega podjetja in katere stanovanjske skupnosti. Vzemimo za primer, zgolj za primer, hišo kjer so ljudje v najemnih stanovanjih in v isti hiši so tudi etažni lastniki. Etažni lastniki so glede pravic in dolžnosti izenačeni z drugimi stanovalci, to pa pomeni, da že v smislu sedanje predpisa plačujejo prispevek za vzdrževanje hiše. O tem sklenejo ustrezno pogodbo. Ena pogodbeni stranka je »hiša« in gre za to ali bo to pogodbo pripravil po strokovni plati hišni svet ali pa se bo hišni svet odločil, naj v njegovem imenu pripravi pogodbo strokovna služba stanovanjskega podjetja za podpis z etažnimi lastnikom. Tako lahko pogodbo v imenu hišnega sveta sklene ali samo pripravi za podpis na eni strani etažni lastnik na drugi pa predstavnik HS ali pa v njegovem imenu oziroma po pooblastilu predstavnikov stanovanjskega podjetja. Torej bodo strokovne službe opravljale določene naloge tako po dogovorih s stanovanjsko skupnostjo, hišnim svetom itd. Ena takih nalog bi bil program investicijskih vzdrževalnih del. Program bi izdelalo stanovanjsko podjetje po strokovni plati, potem pa se ta program sprejme kot neke vrste samoupravni sporazum vseh hiš.

Kako pa bo z denarjem od zbranih najemnin v hiši?

Zdaj res nimamo natančnega vpogleda, kam gre zbran denar, ko pa bomo »jutri« ugotovili, da zberemo recimo za primer 40 milijonov stanarin in bomo dejali: (številkice so zgolj za približno ilustracijo), torej amortizacija je 15 milijonov, to gre investitorju, kot neke vrste povračilo skupnih vlaganj, za dogovorjeni program investicijskega vzdrževanja prispevamo recimo drugih 15 milijonov. Ostane nam torej 10 milijonov, ta denar pa za vse ne bo zadostoval, zato se bomo morali posebej dogovarjati. Ko bomo sami razpolagali s stanarinami bomo tudi lažje določili predvideno korekcijo stanarin. Jasno je namreč, da stanarin, kot jih imamo zdaj ne moremo držati v nedogled.

Ali lahko pričakujemo z ustanovitvijo nove samoupravne stanovanjske skupnosti tudi kakšne spremembe v tem smislu, da bi bolj podprli blokovo, torej neke vrste usmerjeno gradnjo in hkrati zavrti zaseb-

no gradnjo individualnih stanovanjskih hiš. Ali narobe?

No, to je silno različno v velikih mestih in različno na podeželju. V velikih mestih ugotavljamo, da ni mogoče nameniti, prav gotovo ne, vsega denarja za gradnjo individualnih hiš, na širokih površinah. Tudi vzdrževanje individualnih hiš je sorazmerno drago itd. Najbrž bo prava pot v tem, da se znaten del družbenega denarja le nameni za gradnjo najemnih stanovanj v večstanovanjskih objektih. Ob tem pa je treba vedeti tudi to, da so ljudje doslej v raznih oblikah prispevali za ureditev svojih stanovanjskih vprašanj sami od 30 do 40 odstotkov vsega za stanovanjsko gradnjo potrebnega denarja in da je treba v bodoče takšno orientacijo spodbujati tudi z delom družbenega denarja, s krediti. Jaz osebno ocenjujem, poudarjam to je samo moje osebno mnenje, da bi torej do 30 odstotkov družbenega denarja vendarle lahko namenili tudi za spodbujanje občanov k varčevanju in da bodo tudi sami kot zasebniki vlagali v stanovanjsko graditve. Tu torej kakšnih bistvenih sprememb ne predvidevamo. Če bi opustili to spodbujanje k varčevanju, bi to delno zavrtlo stanovanjsko gradnjo in bi bila prekinitev tega spodbujanja, neke vrste težnja po uravnalovki.

In še nekaj odprtih vprašanj. Denimo vprašanje amortizacije. Najprej glede pomena amortizacije same. Če vemo, da v Ljubljani porabimo za stanovanjsko izgradnjo dobrih 70 milijard, da pa vsa amortizacija predstavlja dobro milijardo in pol, vidimo, da z amortizacijo vseh zadev še zdaleč ne moremo rešiti. Zdi se mi, da včasih precenjujemo pomen te amortizacije. Na to je bilo tudi precej pripomb, sam pa na to vprašanje navezujem tudi vprašanje obstoja stanovanjskih enot v podjetjih. Tudi te stanovanjske enote so bile večkrat ustanovljene zato, da je tudi amortizacija ostajala v organizaciji združenega dela, ki je stanovanja zgradila.

Če bi ta vprašanja uspešno rešili na ta način, da bi rekli: v principu pripada amortizacija investitorju, se pravi: tistemu, ki je hišo zgradil ali kupil s tem, da to amortizacijo ponovno združuje v stanovanjski skupnosti zato, da bo denimo kupljeno novo najemno stanovanje, sodim, da bi zadevo za delovne organizacije sprejemljivo rešili. Nisem za dezintegracijo ali kaj podobnega, gre za to, da bi imeli neko povračilo določenih vlaganj. Na ta način bi lahko odpadli pomisleki številnih organizacij glede lastnih enot.

No, drugo je vprašanje lastnih enot. Mislim, da imamo v Ljubljani okoli 38 podjetij z lastnimi enotami za gospodarjenje. Tudi tu bo treba poiskati pametno rešitev.

In naslednje je v Ljubljani vprašanje Stare Ljubljane. Mislim, da je to vprašanje nujno v novih pogojih rešiti, da pa moramo vendarle razumeti, da stanovanjski dinar ne bi zmož spomeniškega varstva. Spomeniško varstvo je stvar vseh nas, tudi korist je širša, koristi od naših spomenikov imajo turizem, gostinstvo, trgovina, če hočete, preko trgovine tudi proizvodnja, itd. Koristi od spomeniškega varstva imamo torej vsi, zato mislim, da bi morala ta širša družba vendarle zagotoviti posebna sredstva za spomeniško varstvo ne pa obremenjevati s spomeniškim varstvom samo stanovanjski dinar.

Drugo pa je seveda izboljšanje stanovanjskih razmer — če je treba neke zgraditi kopalnico, stranišče ali podobno, če gre torej za izboljšanje stanovanjskih razmer.