

# Informacija Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana – Bežigrad o stanovanjskem gospodarstvu v občini

## I. ORGANIZIRANOST

1.00 V občini Ljubljana-Bežigrad deluje Samoupravna stanovanjska skupnost, v kateri delovni ljudje in občani po načelih vzajemnosti in solidarnosti zagotavljajo politiko in snotne ukrepe za čimbolj skladen razvoj stanovanjskega gospodarstva v občini pri graditvi stanovanj, gospodarjenju s skladom hiš in poslovnih prostorov in pri izvajanju družbene pomoči.

Notranja organiziranost Samoupravne stanovanjske skupnosti je nekoliko drugačna kot jo zahteva 9. člen Zakona o stanovanjskih skupnostih SRS. Namesto samoupravnih enot za posamezna področja so organizirani trije odbori: za gospodarjenje s skladom hiš in poslovnimi prostori, za družbeno pomoč in za graditev stanovanj. V okviru stanovanjske skupnosti Ljubljana pa deluje tudi odbor za prenovi starejšega mestnega predela.

Odbori, izvršilni odbor in skupščina so sestavljeni na osnovi paritete iz delegatov TOZD in krajevnih skupnosti.

Skupščino samoupravne stanovanjske skupnosti sestavlja 65 delegatov, ki jih delegirajo organizacije združenega dela in krajevne skupnosti ter druge skupnosti in organizacije. Glede na to, da organiziranost samoupravne stanovanjske skupnosti v Ljubljani ni v skladu z zakonom, smo delegati na to že večkrat opozorili in zahtevali ustrezne spremembe. Specifična organiziranost v Ljubljani na tem področju pa je vsekakor zahtevala še dodatno angažiranost delegatov v samoupravni stanovanjski skupnosti. Tako zasnovana samoupravna organiziranost delavcev in občanov je že dala določene pozitivne rezultate v spreminjanju družbenoekonomskih odnosov ter uveljavljanju vpliva združenega dela na tem politično in socialno izredno občutljivem področju za življenje delovnih ljudi. Takšna organiziranost omogoča, da se vse bolj uveljavlja njihov neposredni vpliv pri urejanju stanovanjskih zadev. Že samo dejstvo, da so delavci in občani samoupravno organizirani tudi na tem področju in da je potrebno z njihovo besedo stalno računati, narekuje bistveno drugačno ravnanje izvajalskih in strokovnih služb ter ostalih dejavnikov ob pripravljanju predlogov za samoupravno odločanje.

Začetno dveletno delo je v praksi pokazalo, da so delegati premalo vključeni v širšo delegatsko bazo. Zato je skupni dogovor Samoupravne stanovanjske skupnosti in družbenopolitičnih organizacij občine o vključitvi stalnih delegatov v splošne delegacije za samoupravno interesno skupnost v združenem delu omogočil nadaljnji razvoj delegatskih odnosov na ustavnih temeljih. Splošni napor delegatov v skupnosti na celotni sferi stanovanjskega gospodarstva v občini se prav gotovo odražajo tudi na delu njenih samoupravnih organov, saj se je skupščina sestala na dvanaestih sejah, izvršilni odbor in posamezni odbori pa so imeli vsak po 15 do 20 sej. Kljub temu, da to ni ustrezna osnova za oceno, pa lahko rečemo, da je razvoj delegatskih odnosov in razmerij ter dela samoupravnih organov glede na dveletno delovanje zadovoljiv in na pravi poti.

Ob analizi družbenih rezultatov pa lahko ugotovimo, da je imela Samoupravna stanovanjska skupnost pri svojem delu enotno podporo skupščine in družbenopolitičnih organizacij občine Ljubljana-Bežigrad.

Kljub navedenemu pa ugotavljamo, da delegati iz OZD oziroma TOZD zaostajajo po udeležbi na sejah samouprav-

nih organov za delegati iz krajevnih skupnosti. Iz evidence je namreč razvidno, da je bila udeležba delegatov iz združenega dela le 40-odstotna. To je vsekakor zaskrbljujoč podatek, saj delovni ljudje, ki prispevajo glavni delež za stanovanjsko reprodukcijo, praktično ne odločajo tako kot bi morali o distribuciji stanovanjskega dinarja. Zato je nujno, da v tej informaciji kritično razmišljamo o delu nekaterih delegatov, ki niso v zadostni meri pripomogli k uveljavljanju tako delegatskega sistema, kakor tudi novih družbenoekonomskih odnosov na stanovanjskem področju.

Ko analiziramo delovanje samoupravne stanovanjske skupnosti naše občine lahko ugotovimo, da glavni problemi ne izvirajo iz notranje organiziranosti v sami skupnosti, temveč so bolj posledica sedanje stopnje razvitosti samoupravnih odnosov na tem področju, oblikovanja delegacij za skupščino samoupravne stanovanjske skupnosti tudi izmed delegatov, ki v začetku niso bili vključeni v splošne delegacije TOZD temveč so bili do nedavnega stalni delegati in premalo učinkovite strokovne službe za pripravo in realizacijo dela in sklepov samoupravnih organov stanovanjske skupnosti in hišne samouprave.

### 2.00 Dosežena stopnja organiziranosti:

2.01 Za področje gospodarjenja s stanovanjskim in poslovnim skladom je pristojen odbor za gospodarjenje. OZD »Staninvest Ljubljana« pa je s svojimi TOZD in organiziranim sektorjem Bežigrad prevzel po zakonu in z dolgoročno pogodbo izvedbo strokovnih nalog s tega področja.

2.02 Graditev stanovanj za tržišče kot dediščina minullega obdobja predstavlja še vedno velik problem. Zato je odbor za graditev stanovanj postavljen pred posebno težavno nalogo, da začasno ob intenzivni gradnji sodeluje pri izpolnjevanju sistema stanovanjske graditve v občini.

2.03 S podpisom samoupravnega sporazuma o združevanju sredstev za družbeno pomoč na ravni mesta je zagotovljen enak položaj delovnih ljudi in občanov Ljubljane na področju solidarnosti in vzajemnosti v stanovanjskem gospodarstvu. Ta sredstva se združujejo na ravni mesta, medtem ko se o njihovi konkretni uporabi odloča v občinski samoupravni stanovanjski skupnosti in se na mestni ravni posamezna stališča le usklajujejo. V okviru mestne skupnosti deluje tudi skupna strokovna služba družbene pomoči za vse stanovanjske skupnosti v Ljubljani.

2.04 Povezovanje dela posameznih odborov, kakor tudi ostalih zadev se vrši preko izvršilnega odbora, ki sprejema odločitve v okviru svoje pristojnosti, oziroma pripravlja vse potrebno za delo delegatov skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Bežigrad.

## II. GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIM IN POSLOVNIM SKLADOM

### 1.00 Odbor za gospodarjenje

Za interesno področje gospodarjenja s stanovanjskim in poslovnim skladom je zadolžen Odbor za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami in družbeni lastnini.

Področje delovanja in naloge odbora določa zakon o gospodarjenju, samoupravni sporazum o ustanovitvi in

statut samoupravne stanovanjske skupnosti, te naloge so predvsem:

- pripravljanje smernic za gospodarjenje s sredstvi sklada hiš v družbeni lastnini,
- priprava predloga programa za vzdrževanje stanovanjskega in poslovnega sklada,
- obravnavanje programa finančnega načrta in za kjučnega računa za svoje potrebe ter poročilo o poslovanju s sklado,
- pripravljanje predlogov splošnih aktov za vzdrževanje stanovanjskega in poslovnega sklada,
- pripravljanje smernic za urejanje in varstvo stanovanjskega okolja
- razvoj stanovanjske kulture vseh uporabnikov stanovanj,
- razvoj hišne samouprave.

1.01 Odbor za gospodarjenje je skladno s programom dela samoupravne stanovanjske skupnosti za leto 1978:

— analiziral uveljavljanje delegatskega sistema z namenom, da se v normativne akte OZD vnesejo oblikovane smernice za delo delegacij o zadevah s področja gospodarjenja,

— sprejel smernice za zagotovitev smotrne uporabe objektov in smotrne organizacije vzdrževanja,

— sprotno obravnaval problematiko stanarin in najemnin, ter problematiko delitve stroškov pri objektih v mešani lastnini,

— spremljal delo hišne samouprave (zbor stanovalecev v hiši, hišnih svetov in zborov stanovalecev v krajevnih skupnostih) in pomagal pri organiziranju le-te tam, kjer ni bila organizirana,

— sprovel uveljavitev novih stanarin s preverjanjem točkovanja iz leta 1973 in reševanjem ugovorov na to točkovanje ter deloma na sklepanju novih stanovanjskih in najemnih pogodb.

— prevzel stanovanjski sklad od samostojnih stanovanjskih enot,

— z ostalimi interesnimi skupnostmi se je dogovarjal in vsklajeval akcije, ki posegajo v življenje in delo stanovanjskih sosesk,

— prizadeval si je za vsklajevanje predpisov s področja gospodarjenja z veljavno zakonodajo.

1.02 Področje gospodarjenja s stanovanjskim in poslovnim fondom je zelo obsežno in zahtevno ter v veliki meri oteženo zaradi:

— posledic starega načina gospodarjenja, bivših stanovanjskih podjetij,

— prepočasne dojemanja in prilagajanja novim oblikam gospodarjenja strokovnih služb na eni in hišne samouprave na drugi strani (neaktivnost nekaterih HS),

— nizkih stanarin in nezadostnega vzdrževanja sklada,

— neurejenih odnosov z etažnimi lastniki,

— neustrezne organizacije in neučinkovitosti strokovnih služb,

— neusklajenosti predpisov s področja gospodarjenja z veljavno zakonodajo.

1.03 Glede na obseg nalog, ki jih nova oblika gospodarjenja nalaga samoupravni stanovanjski skupnosti posebej vso pozornost organizaciji in delovanju hišne samouprave ter organizaciji služb, ki bi zagotovila smotno in učinkovito opravljanje nalog s področja gospodarjenja.

S postopno uveljavitvijo stroškovnih stanarin naj bi dosegli tako raven, da bi z njimi pokrili vsaj osnovne potrebe gospodarjenja s sklado hiš.

Zaradi neurejenih pogodbenih odnosov z etažnimi lastniki je poleg tega, da so stanovanjskemu gospodarstvu odtegnjena precejšnja finančna sredstva, večina etažnih lastnikov izven samoupravnih odnosov. Z ureditvijo odnosov bi samoupravo razširili na celotno področje, kot to predvideva zakon o gospodarjenju.

Uskladitev predpisov s področja gospodarjenja naj bi v večji meri doprinesla k učinkovitosti gospodarjenja s sklado hiš.

#### 2.00 Organizacija hišne samouprave:

Gospodarjenje s sklado hiš pokriva široka samo-

upravna struktura, ki jo poleg odbora za gospodarjenje in organov Samoupravne stanovanjske skupnosti predstavljajo organi hišne samouprave (zbor stanovalecev v hiši, hišni sveti, in zbor stanovalecev pri krajevni skupnosti).

Organiziranost hišne samouprave je opredeljena z zakonom o stanovanjski skupnosti, zakonom o stanovanjskih razmerjih in zakonom o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnini, ki daje pravice in obveznosti zborom stanovalecev in hišnim svetov: kot njihovim izvršilnim organom, da gospodarijo in upravljajo s sklado hiš, kar pa je odvisno predvsem od organiziranosti njihove samouprave.

Po določilih zakona o gospodarjenju mora vsaka stanovanjska hiša, ki ima pet ali več stanovanj imeti hišni svet. V stanovanjskih hišah, ki imajo manj kot pet stanovanj, opravlja pravice in dolžnosti hišnega sveta zbor stanovalecev. Tam, kjer hišni svet ni izvoljen ali pa ne opravlja svojih nalog, določi stanovanjska skupnost za opravljanje nujnih zadev iz delovnega področja hišnih svetov organizacijo za vzdrževanje stanovanjskih hiš, ki v imenu hišnega sveta in v breme stroškov obratovanja opravlja naloge hišnega sveta. V stanovanjskih hišah, s katerimi upravlja stanovanjska skupnost, je 281 hišnih svetov, v 6 stanovanjskih hišah, kjer hišni sveti niso bili izvoljeni, pa so bili na osnovi sklepa skupščine izdani ukrepi za opravljanje nujnih nalog, ki so predpisane z zakonom o gospodarjenju.

#### 3.00 Vzdrževanje stanovanjskega in poslovnega sklada:

Pomembna naloga gospodarjenja s sklado hiš je predvsem vzdrževanje tega, ker mora zagotoviti ohranitev začetne kvalitete stanovanjske niše, stanovanja ali poslovnega prostora ter s tem tudi čim daljšo dobo njihove uporabnosti.

Naloga ohranitve začetne kvalitete je zelo težavna, saj je poleg problema nizkih stanarin in s tem pomanjkanja sredstev za vzdrževanje še cela vrsta perečih problemov:

— od projektiranja in gradnje zahtevanih elementov in detajlov,

— slabe kvalitete materialov,

— pomanjkljiv nadzor nad kvaliteto materiala in gradnje,

— nekontroliran uvoz materiala in opreme,

— prekratki garancijski roki,

— pomanjkanje strokovnega kadra in kvalificirane delovna sila za vzdrževanje,

— tehnični napredek proizvodnje elementov in opreme in opuščanje proizvodnje,

— obseg in narava vzdrževalnih del.

Neredko se dogaja, da se je pri novozgrajenih objektih tik po poteku dveletne garancijske dobe zaradi izvedbe in kvalitete treba ukvarjati z vzdrževanjem in odstranjevanjem skritih napak iz časa gradnje.

Velikokrat je zaradi nekontroliranega uvoza elementov in opreme in zaradi opustitve proizvodnje onemogočeno popravilo ali zamenjava z enakovrednimi elementi in opremo.

Vsekakor je osrednji problem za gospodarno vzdrževanje stanovanjskega fonda pomanjkanje sredstev, saj so ta v letu 1976 pokrivala komaj 30 odstotkov potreb hišnih svetov po investicijskem vzdrževanju. V letu 1977, upoštevač 30-odstotno povišanje stanarine, se bo stanje nekoliko izboljšalo saj bi s planiranimi sredstvi (45 odstotkov od stanarine) pokrili skoraj 50 odstotkov potrebnih investicijsko vzdrževalnih del.

#### 3.01 Investicijsko vzdrževanje:

Pod pojmom investicijskega vzdrževanja nasplošno mislimo na srednja in velika popravila, kakor tudi na zamenjavo elementov, naprav in opreme zgradbe — stanovanja, katere doba trajanja je krajša od dobe trajanja zgradbe.

Skladno z zakonom o gospodarjenju se investicijsko vzdrževanje izvaja z letnim programom. Zbor stanovalecev hiše je dolžan, da s pomočjo strokovne službe planira za vsako posamezno leto potrebe po investicijskem vzdrževanju. Zbiranje podatkov od hišnih svetov poteka z anketnimi listi, ki so pripravljani tako, da hišni sveti dejansko lahko natančno vpišejo brez posebnega strokovnega zna-

nja vse potrebe po investicijskem vzdrževanju. Tako zbrane podatke preveri strokovna služba ter zbere tehnične podatke za izdelavo samega programa. Pripomniti je, da je izpolnjene anketne liste v letu 1976 od 184 hišnih svetov le-te vrnilo 141 in v letu 1977 od 256 hišnih svetov 204.

Program investicijskega vzdrževanja sprejema skupščina na osnovi prioritete del po predhodni obravnavi na odboru za gospodarjenje in na zborih stanovalcev pri krajevni skupnosti.

Dela s področja investicijskega vzdrževanja se oddaja s pomočjo zbiranja ponudb po principu najbolj ugodnega ponudnika.

Nadzor pri izvajanju investicijsko vzdrževalnih del ter obračun izvršenih del vrši strokovna služba v sodelovanju s hišno samoupravo.

Pripomniti je, da je program investicijskega vzdrževanja tako kot v letu 1975 tudi v letu 1976 finančno 100-odstotno realiziran. Fizična realizacija programa investicijskega vzdrževanja je zaradi nenehnega spreminjanja cen materialov in uslug nekoliko nižja.

### 3.02 Tekoče vzdrževanje:

Pod tekočim vzdrževanjem smatramo manjša popravila in dela na skupnih delih in napravah v zgradbi, ki koristijo vsem stanovalcem. Skladno z zakonom o gospodarjenju je tekoče vzdrževanje v izključni pristojnosti stanovalcev hiše. Sredstva za tekoče vzdrževanje se formirajo iz stanarin (v letu 1976 so po delitvi znašala 20 odstotkov od stanarin) in s sredstvi za obratovanje predstavljajo materialno osnovo samoupravljanja v hiši.

Tekoče vzdrževanje se izvaja z letnim programom, ki ga pripravi in sprejme zbor stanovalcev v hiši in mora biti vsklajen z zakonom o gospodarjenju in Odlokom o podrobnejši določitvi kaj se šteje za investicijsko vzdrževanje, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje, obratovanje in upravljanje.

Deja s področja tekočega vzdrževanja oddaja, nadzira in obračunava hišni svet kot izvršilni organ zbora stanovalcev v hiši.

Finančno poslovanje s področja tekočega vzdrževanja za hišne svete vrši na osnovi pogodbe strokovna služba OZD »Stainvest«, nekateri hišni sveti pa sami vodijo to poslovanje preko lastnih žiro računov pri SDK.

### 3.03. Obratovanje:

Podobno kot pri tekočem vzdrževanju se pod obratovanjem smatrajo dela, ki se vršijo na skupnih delih in napravah v svrhu njihove normalne uporabe. Sredstva za obratovanje se formirajo izven stanarine s strani uporabnikov stanovanj in poslovnih prostorov.

Višina stroškov obratovanja je poleg opremljenosti objekta v veliki meri odvisna tudi od stopnje stanovanjske kulture stanovalcev v posamezni hiši.

Dela s področja obratovanja so skladno z zakonom o gospodarjenju v pristojnosti hišne samouprave.

### 4.00 Stanje stanovanjskega in poslovnega sklada:

4.01 Stanovanjski sklad: Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Bežigrad ima v upravljanju 575 objektov (računano po vhodih) ali 8268 stanovanjskih enot (po stanju 31. decembra 1976). Od skupnega števila stanovanjskih enot je v družbeni lastni 5372 enot, v etažni lastni pa 2747 enot, ostalih 149 enot pa je v lasti JLA, ZTP in lastniško najemniščin enot.

Skupna stanovanjska površina sklada znaša 430.337 kvadratnih metrov. Stanovanjska površina družbenih stanovanj znaša 279.572 kvadratnih metrov in stanovanj v etažni lastni 141.904 kvadratne metre.

Revalorizirana vrednost celotnega stanovanjskega sklada



da je do 30. aprila 1976 (po točkovanju iz leta 1965) znašala 526.055.700 din in od 1. maja 1976 (po točkovanju iz leta 1973) znaša din 620.476.419.

Revalorizirana vrednost družbenega stanovanjskega sklada je do 30. aprila 1976 znašala 314.891.947 din in od 1. maja 1976 din 381.194.936.

Povprečna velikost stanovanja znaša 52,05 kvadratnega metra in povprečno število točk 136; po lastništvu: za družbena stanovanja 52,05 kvadratnega metra in 128 točk ter za lastniška stanovanja 51,66 kvadratnega metra in 152 točk.

Fakturirana masa stanarine za stanovanja v družbeni lastnini na vrednost po točkovanju iz leta 1965 je znašala dne 31. decembra 1975. leta 12.139.535,05 din; od tega je bilo pobrane stanarine 11.295.587,88 din ali 93,05 odstotka.

Fakturirana masa stanarine za stanovanja v družbeni lastnini temelji na vrednosti točkovanja iz leta 1973 in je pri upoštevanju povišanja stanarine v mesecu maju 1976 znašala 17.689.895 din; od tega je bilo pobrane stanarine 15.893.303,73 din ali 90 odstotkov.

Vzrok relativno visokega odstotka neplačane stanarine (10 odstotkov na dan 31. decembra 1976) je iskati pred vsem v nezadostni učinkovitosti inkaso službe, neustrezni organiziranosti izterjevalne službe, nedodelanosti sistema subvencioniranja stanarin in v povišanju stanarin pri uveljavljanju točkovanja iz leta 1973 ter pasivnem odnosu nekaterih stanovalec.

Povprečna letna stanarina na stanovanjsko enoto po stanju 31. decembra 1976 znaša 3.241,09 din in povprečna mesečna stanarina 270,09 din.

Delitev stanarine se za vsako leto določi s sklepom skupščine samoupravne stanovanjske skupnosti. V letu 1976 (od 1. maja 1976) je stanarina deljena po naslednjem ključu:

— amortizacija	20,00 %
— tekoče vzdrževanje	20,00 %
— investicijsko vzdrževanje	43,80 %
— upravljanje	12,20 %
— zakonske obveznosti	4,00 %

Obračun amortizacije se vrši na revalorizirano vrednost sklada in sicer 1 odstotek od te vrednosti, preračunano na stanarino pa to znaša 20 odstotkov od stanarine.

Pod stroški upravljanja je režija samoupravne stanovanjske skupnosti (2,2 odstotka) in pogodbene obveznosti do OZD »Staninvest Ljubljana« (10 odstotkov).

Pod zakonske obveznosti spadajo stroški za zavarovanje sklada hiš, prispevek za Zvezo stanovanjskih skupnosti, prispevek za zaklonišča v višini 1 odstotka od stanarine in obresti od kreditov sklada hiš.

**4.02 Sklad poslovnih prostorov:** Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Bežigrad ima v upravljanju 140 poslovnih prostorov, od katerih je 127 v družbeni lastnini in v 13 v etažni lastnini.

Skupna poslovna površina znaša 13.566 kvadratnih metrov od tega 11.251 kvadratnih metrov poslovne površine v družbeni lastni in 2.315 kvadratnih metrov poslovne površine v etažni lastnini.

Revalorizirana vrednost družbenega poslovnega sklada do 30. junija 1976 je znašala 13.201.203,34 din in po revalorizaciji od 1. julija 1976 (revalorizirana vrednost do 30. junija 1976 faktor 3,2) 42.243.866,60 din.

Fakturirana najemnina za poslovne prostore v družbeni lastnini na dan 31. decembra 1976 znaša 1.172.285 din in plačana 1.125.393 din ali 96 odstotkov.

Podobno kot pri stanarinah moramo opozoriti na problem nizkih najemnin saj je znašala povprečna najemnina za kvadratni meter poslovne površine do 1. oktobra 1976 komaj 7,50 din. Sorazmeroma veliko število poslovnih prostorov pa je imelo najemnino po 1, 2 do 5 din za kvadratni meter.

S sklepom 15. seje izvršilnega odbora samoupravne stanovanjske skupnosti so obnovljene najemne pogodbe za minimalno najemnino in sicer 20 din na kvadratni meter poslovne površine kar pravzaprav ni v skladu z

Odlokom o evidentiranju cen storitev, vendar je pričakovati uveljavitev odloka o maksimalnih najmeninah za območje mesta Ljubljana, ki je že pripravljen in predvideva maksimalno najemnino za poslovne površine 20 din za kvadratni meter.

Delitev najemnine se vrši po istem ključu, ki velja za delitev stanarine.

Omeniti je občutno pomanjkanje poslovnih prostorov saj se je zadnja leta z rušenjem stanovanjsko-poslovnih objektov stanje celo poslabšalo, kot tudi na starostno strukturo poslovnega fonda, saj je komaj 20 odstotkov tega mlajšega od 20 let.

### III. DRUŽBENA POMOČ

**1.00 Področje družbene pomoči,** ki je združeno na nivoju mesta Ljubljane, neposredno upravljajo delegati petih samoupravnih stanovanjskih skupnosti preko skupščine Samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljana, njene izvršilnega odbora in odbora za družbeno pomoč.

**1.01 Sredstva za družbeno pomoč** se formirajo iz 30-odstotnega dela 6-odstotnega stanovanjskega prispevka ter 6-odstotnega stanovanjskega prispevka zasebnih delodajalcev, kar znaša v Ljubljani ca. 180–190 milj. din letno.

V skladu z določili zakona o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu, odloki skupščine mesta Ljubljana, samoupravnimi sporazumi ter pravilniki stanovanjskih skupnosti občin se sredstva zbrana za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu lahko koristijo za:

— gradnjo oziroma nakup stanovanj za delavce z nižjimi dohodki, mlade družine, upokojenke in upokojene in invalide ter upravičence do stalne družbene pomoči,

— delno nadomestitev stanarine,  
— premiranje namenskega varčevanja,  
— reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev zaposlenih pri zasebnih delodajalcih,  
— za znanstveno raziskovalno delo na področju stanovanjskega gospodarstva.

Do konca leta 1975 je bilo upravičencem do družbeno najemnih stanovanj na območju ljubljanskih občin razdeljenih 403 stanovanj.

V letu 1976 je bilo kupljenih s sredstvi družbene pomoči 1300 stanovanj in sicer: za delavce z nizkimi dohodki 850 stanovanj, za upokojene in invalide 250 stanovanj, za mlade družine 200 stanovanj.

V preteklem letu je bilo že dobljenih skupno 1050 stanovanj.

Zagotovitev oziroma nakup stanovanj je bil povezan z mnogimi težavami pri razčiščevanju naših pogodbenih odnosov s soizvajalci stanovanj, ves čas se srečujemo z izredno visokimi razlikami med izhodiščno in končno ceno za kvadratni meter medtem ko opažamo in pričakujemo pozitivne spremembe na tem področju v obdobju, ki je pred nami, ko bodo sklenjeni ustrezni družbeni dogovori in samoupravni sporazumi o gradnji sosek ter o cenah kvadratnega metra stanovanjske površine.

Področje družbene pomoči je vselej kritično izpostavljeno, kar je razumljivo tudi zaradi višine sredstev, za katera smo se dogovorili, da jih izdajamo v te namene. Zaradi navedenega je nujno potrebno, da vse naše programe preverjamo, jih izpopolnjujemo ter usklajujemo z ostalimi skupnostmi v Ljubljani, pri tem pa vodimo tako politiko, da je čim večje število delovnih ljudi in občanov vključeno v proces odločanja v vseh oblikah družbene pomoči. Nadaljnji razvoj samoupravnih razmerij v stanovanjskem gospodarstvu mora dosedanje ugotovitve upoštevati, kar bo vsekakor vplivalo na bodoči razvoj odnosov na tem področju.

**1.03 Na potrjeno prednostno listo** je bilo uvrščenih iz občine Ljubljana-Bežigrad naslednje število upravičencev: delavcev z majhnimi dohodki 95, upokojenec in invalidov 22, mladih družin 33, skupaj 150.

Do konca leta 1976 je bilo dodeljenih upravičencem iz občine Ljubljana-Bežigrad skupno 116 stanovanj od tega: delavcem z nizkimi dohodki 76, upokojenecem in invalidom 13, mladim družinam 27, skupaj 116 stanovanj

ali 77,3 odstotka, ostala stanovanja (34) pa bodo dodelili do junija 1977.

Za udeležence NOV je bilo v letu 1976 dodeljenih 70 stanovanj, od tega udeležencev NOV iz občine Bežigrad 8 stanovanj.

V okviru že omenjenih potrjenih prednostnih list upravičencem do družbeno najemnih stanovanj je bilo v letu 1976 rešenih tudi 43 upravičencev stanujočih v barakah in 21 stanovanj VI. in VII. kategorije občanov občine Ljubljana-Bežigrad.

Pripominjamo da je bilo v okviru družbene pomoči na nivoju mesta Ljubljane v letu 1974—1976 rešenih 303 družin stanujočih v barakah, 283 družin iz stanovanj VI. in VII. kategorije in 34 družin delavcev zaposlenih pri zasebnih delodajalcih.

1.04 Poleg dodelitve družbeno najemnih stanovanj je bilo iz sredstev družbene pomoči odobreno koriščenje posojil za gradnjo ali nakup stanovanj ali adaptacijo po obeh natečajih v skupni višini 5.790.000,00 din in to za delavce zaposlene pri zasebnih delodajalcih.

1.05 Za pomoč Kozjanskemu in Posočju je družbena pomoč na nivoju mesta Ljubljane prispevala iz družbenih sredstev 7.411.177,65 din. Na osnovi določil zakona o družbeni pomoči pa so prispevale samoupravne stanovanjske skupnosti Ljubljane za financiranje znanstveno raziskovalne dejavnosti v letih 1974—1976 skupno 4.033.073,00 din.

1.06 V letu 1976 se je tudi intenzivno pristopilo k reševanju odstranjevanja barakarskih naselij; kot prvo je bilo sanirano barakarsko naselje v Dečkovi ul. Iz tega naselja se je preselilo na Tomačevsko cesto 79 družin. V ta namen so bili adaptirani in na novo zgrajeni montažni objekti, za kar je bilo vloženo 11.079.707,00 din iz sredstev družbene pomoči.

1.07 V okviru družbene pomoči so reševali tudi stanovanjske zadeve občanov Bežigrada in sicer: dodeljevanje stanovanj po Pravilniku o oddajanju stanovanj s katerimi razpolaga Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana-Bežigrad, zamenjava stanovanj, izdaja soglasij za zamenjavo in razpolagalno pravico.

Na osnovi sprejetih sklepov odbora za družbeno pomoč Ljubljana-Bežigrad je bilo v letu 1976 dodeljenih 5 stanovanj občanom, ki so bili najbolj kritični primeri (socialno in zdravstveno ogroženi upokojeanci, invalidi in matere-samohranilke).

Pri zamenjavi stanovanj se je reševalo predvsem udeležence NOV, zdravstveno in socialno ogrožene družine in tiste, ki so živele v utesjenih stanovanjskih razmerah. Rešeno je bilo 8 primerov udeležencev NOV ter 1 primer zaradi neprimernosti stanovanja.

1.08 Sredstva za delno nadomestitev stanarine, kakor tudi sredstva za premiranje namenskega varčevanja, ki so bila zagotovljena z vsakoletnim finančnim načrtom, doslej še niso bila koriščena. Menimo, da je vzrok za takšno stanje na področju delne nadomestitve stanarine predvsem v sedanjih višinih stanarine, medtem ko je sistem premiranja namenskega varčevanja še nedograjen in smo ga vključili skupaj s stanovanjsko podružnico Ljubljanske banke v program dela za 1977 leto.

Predvidevamo, da bo v letu 1977 potrebno več sredstev planirati za realizacijo obeh področij, predvsem pa za delno nadomestitev stanarine.

1.09 Poraba sredstev družbene pomoči je zakonsko točno opredeljena, vendar opažamo, da se kažejo vse večje potrebe po koriščenju teh sredstev tudi za druge namene kot so: sodelovanje pri gradnji doma za ostarele, študentskih in dijaških domov itd., sodelovanje pri odpravi barakarskih naselij in stanovanj VI. in VII. kategorije.

Zaradi navedenih ugotovitev menimo, da se je v Ljubljani nujno potrebno dogovoriti o eventualnih spremembah namenske porabe sredstev družbene pomoči oz. zavzeti stališča, do katere meje naj še obdržimo današnji sistem odnosno sedanjost porabo teh sredstev.

Pri tem izpostavljamo, da so se stanovanjske skupnosti občin Ljubljane s sredstvi družbene pomoči že vključile v sofinanciranje domov za ostarele občane mesta Ljubljane, da pristopijo k družbenemu dogovoru o odstranjevanju barakarskih naselij ter stanovanj VI. in

VII. kategorije v Ljubljani, da smo zakonsko vezani za sofinanciranje dijaških in študentskih domov in da s sredstvi družbene pomoči rešujemo tudi stanovanjska vprašanja borcev. Glede na navedeno je nujno treba opredeliti, v kakšnem razmerju naj v bodoče rešujemo probleme delavcev z nižjimi dohodki, mladih družin in upokojenih občanov, istočasno pa se moramo opredeliti, če kaže pri letošnjem natečaju za dodelitve družbeno najemnih stanovanj še vztrajati na pogoju 5-letnega stalnega bivanja v Ljubljani, glede na sodbo ustavnega sodišča SRS.

Ker nimamo zakonske osnove za reševanje vseh navedenih problemov, je odbor za družbeno pomoč stanovanjske skupnosti že dal ustrezno pobudo Sekretariatu za urbanizem za spremembo zakona o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu, zaenkrat le s predlogom, da se omogoči koriščenje sredstev družbene pomoči za sofinanciranje odprave barakarskih naselij ter stanovanj VI. in VII. kategorije v Ljubljani, domov za ostarele in eventualne druge primere.

1.10 Naj omenimo še, da letos poteče veljavnost družbenega dogovora o 6 odst. izdvajanju sredstev za stanovanjsko graditve, na osnovi katere se zbirajo sredstva za družbeno pomoč. V okviru nadaljnjega sistema zbiranja in koriščenja sredstev se je torej potrebno opredeliti tudi za bodočo višino sredstev za družbeno pomoč v stanovanjskem gospodarstvu na območju občine Ljubljana-Bežigrad s tem pa tudi v Ljubljani.

#### IV. GRADNJA STANOVANJ

1.01 Pomemben vzpon stanovanjske graditve v zadnjih dveh letih v občini Ljubljana-Bežigrad je očitno rezultat uveljavitve novih samoupravnih odnosov na področju stanovanjske graditve in družbenopolitične akcije izgradnje 26.000 stanovanj za delavce.

1.02 Samoupravni sporazum o osnovah plana samoupravne stanovanjske skupnosti za področje stanovanjskega gospodarstva za obdobje 1976—1980 predvideva izgradnjo najmanj 4000 stanovanj od tega približno 70 odst. družbene gradnje in 30 odst. v zasebnem sektorju, tako, da bi se ob koncu petletnega obdobja bistveno zmanjšal stanovanjski primanjkljaj, ki znaša po zadnjih podatkih za vso Ljubljano 8133 stanovanj.

Na osnovi tega plana je bilo v letu 1976 dograjenih in vseljenih 22 stanovanjskih objektov ali 598 stanovanjskih enot za kar so bile sklenjene ustrezne stanovanjske pogodbe.

##### Dograditev stanovanj po letih:

Leto gradnje:	Število stanovanj:
1972	375
1973	242
1974	615
1975	575
1976	596

Od vseh 2403 zgrajenih stanovanj v obdobju 1972 do 1976 je 1245 stanovanj v družbeni lastnini in 1157 stanovanj v etažni lastnini.

Glede na znatno kasnitev planirane gradnje stanovanj v letu 1976 ocenjujemo (po zagotovilih izvajalcev), da bo v letošnjem letu dograjeno najmanj 1500 oz. vseljenih vsaj 1089 stanovanj.

##### Plan 1976—1980

Soseska	1976	1977	1978	1979	1980	Skupaj
BS-3 — Vojkova	1278	801	355			2434
BS-7 — Ploščad	597	362	418	238		1615
BS-5/1 — Vodovod	100	61				161
MS-12/A — Jarše				63	351	414
<b>SKUPAJ:</b>	<b>1975</b>	<b>1224</b>	<b>773</b>	<b>301</b>	<b>351</b>	<b>4624</b>

Opomba: Navedene soseske so določene z Odlokom o izboru zemljišč za usmerjeno stanovanjsko gradnjo v

Ljubljani. Izven tega Odloka pa je v letih 1976—1980 možna gradnja stanovanj še v soseskah:

— BS-111/1 — Črnuče	572 stanovanj
— BO-1/3 — Zupančičeva jama	350 stanovanj
— BS-2/1 — Vojkova-Linhartova	171 stanovanj
Skupaj:	1103 stanovanj

1.03 V srednjeročnem obdobju 1976—1980 bo odbor za graditev stanovanj samoupravne stanovanjske skupnosti posvečal več pozornosti izgradnji kompleksnih stanovanjskih sosesk z vsemi spremljajočimi objekti, ker se je pokazalo, da pomanjkanje spremljajočih objektov predvsem osroških vrtcev in šol ter trgovin povzroča težave pri uporabi novozgrajenih sosesk (BS-3).

1.04 Priprava urbanistično-tehnične dokumentacije za izgradnjo novih stanovanjskih sosesk zahteva pri nas preveč časa (ponekod je ta priprava trajala 5 in več let). Kljub temu so bili zazidalni načrti velikokrat nepopolni in neracionalni.

Zato bi bilo treba za izdelavo urbanističnih rešitev vpletati enotni metodološki pristop, ki bi skozi standarde za urbanistično projektiranje zagotovil racionalnejšo izrabo zemljišča in omogočil takšne urbanistične in zazidalne rešitve, ki glede na stroške priprave in opremo zemljišča nudijo možnosti cenejše in racionalnejše graditve. Pri tem je treba zlasti upoštevati komunalne naprave, nosilnost in seizmično varnost terena, razpoložljive vzgojno-varstvene šolske in druge spremljajoče objekte.

Takšna gradnja t.j. »spalnih naselij« pa ni vedno najcenejša rešitev stanovanjskega problema z vidika družbenih stroškov.

Dosedanji podjetniški pristop pri izdelavi urbanistične dokumentacije mora preiti v sistem srečujočega se projektiranja in dograjevanja vseh dejavnikov udeleženih

pri stanovanjski graditvi zlasti samoupravne stanovanjske in komunalne skupnosti, komunalnih podjetij, projektantov in izvajalcev. Nazoren primer takega pristopa je vsekakor izgradnja stanovanj v soseski BS-3.

Razviti bomo morali nagrajevanje storitev urbanističnega projektiranja tako, da bo slonelo manj na parametrih kot so urbanizirana površina ali investicijska vsota, več pa na doseženih rezultatih glede racionalnosti in ekonomičnosti.

1.05 Pri projektiranju stanovanjskih stavb v zadnjem obdobju nismo bistveno spremenili našega pristopa glede racionalizacije in pocenitve stanovanjske graditve, čeprav so v zadnjih letih opazni delni premiki, kot posledica močnejšega družbenega angažiranja vseh dejavnikov na celotnem področju stanovanjske graditve in še posebej v samoupravni stanovanjski skupnosti kot organizatorju stanovanjske graditve.

Samoupravna stanovanjska skupnost bo morala v znatno večji meri kot doslej uveljaviti vpliv delovnih ljudi in občanov na vse faze priprave investicijsko-tehnične dokumentacije od urbanističnih zasnov do končnega projekta. Cene stanovanjske graditve so v veliki meri odvisne od teh rešitev.

Številne študije ugotovljajo, da je za pričetek gradnje stanovanjskega objekta treba pridobiti preveliko število soglasij raznih organov in ustanov. Številnost soglasij pa je deloma pogojena z nedodelanostjo zazidavnih načrtov in razdrobljenosti komunalnega gospodarstva.

1.06 Raziskovanje na področju stanovanjske graditve, je bilo pri nas pretežno verbalnega značaja in premalo povezano z operativo, ki potrebuje kompletne tehnične rešitve, utemeljene z ustreznimi ekonomskimi analizami in kalkulacijami.

1.07 Industrializacija stanovanjske graditve je konti-



ničan proces, ki zajema vse ukrepe, ki zagotavljajo znižanje stroškov in cen stanovanjske graditve. Glede na to je očitno, da pri nas ta proces teče že ves čas povojne graditve, pri čemer so bili v različnih obdobjih doseženi različni uspehi.

Napačno je mnenje da industrializacija pomeni samo prefabrikacijo in montažo manjših ali večjih gradbenih elementov. Takšne oblike industrializacije lahko smatramo kot dejansko industrializacijo v primeru, če pomenijo znižanje stroškov graditve. Ob nezmanjšani kvaliteti stanovanj se v gradbeništvu dogaja, da podjetja nabavljajo mehanizacijo in opremo, ki znatno presega njihove dejanske potrebe in možnosti izkoriščanja, kar povzroča pretirano obremenitev podjetja z amortizacijo in zvišuje stroške graditve, četudi takšna mehanizacija in oprema pomeni industrializacijo graditve. Zato moramo industrializacijo stanovanjske graditve prilagoditi našim dejanskim potrebam, obsegu planiranja stanovanjske graditve, razpoložljivim gradbenim materialom, kvalifikacijski strukturi delovne sile in drugim dejavnikom, ki bi omogočili z uporabo ustrezne opreme in mehanizacije znižanje stroškov stanovanjske graditve. Posebno pozornost je treba posvetiti finalizaciji (obrtiškimi in instalacijskimi storitvami), pri katerih nastajajo največje ovire na poti k hitrejši in cenejši stanovanjski graditvi, zaradi pomanjkanja kapacitet in neustreznih delovnih metod.

1.08 S sklenitvijo smotrnega družbenega dogovora o načinu oblikovanja cen v stanovanjski graditvi in z družbenimi dogovori, ki so jih na podlagi tega dogovora sklenili merodajni dejavniki stanovanjske graditve v občini in mestu naj bi družba vplivala na realnejše oblikovanje cen stanovanjske graditve, s čemer naj bi dosegli relativno znižanje cen, ob epaki kvaliteti graditve. Pri tem imajo pomembno vlogo koordinacijski odbori za izgradnjo stanovanjskih sosesk, ki so organizirani pri samoupravnih stanovanjski skupnosti občine Ljubljana-Bežigrad in povezujejo vse dejavnike v stanovanjski graditvi, kar pa seveda odločilno vpliva na urejanje naštetih težav in odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti.

#### Temeljni cilji:

1.09 Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Bežigrad kot osnovni nosilec nalog s področja stanovanjskega gospodarstva, se bo zavzemala, da bodo v srednjeročnem obdobju izpolnjene predvsem naslednje naloge:

— v največji možni meri je potrebno zmanjšati stanovanjski primanjkljaj do konca leta 1980. Tako izhodišče bo možno uresničiti le z organizirano stanovanjsko gradnjo, ki se odvija na programiranih zemljiščih in katere standard je vsklajen s sprejemnimi merili stanovanjskega standarda. V naslednjem srednjeročnem obdobju pa bi pokrivali potrebe novih gospodinjstev, načrtovali zasilna stanovanja z boljšimi ter izboljševali stanovanjski standard,

— predvsem je potrebno dokončati že pričete stanovanjske objekte in koncentrirati stanovanjsko gradnjo na družbeno usmerjenih gradbiščih v sklopu predlaganih razvojnih območij za prihodnje srednjeročno obdobje. Tako bomo vskladili stanovanjsko gradnjo z razvojem mesta in s tem bolj racionalno izrabljali infrastrukturo in bolj smotrno dograjevali objekte družbenega standarda vključno z zelenimi in rekreacijskimi površinami,

— potrebno je vskladiti izgradnjo novih stanovanjskih območij z izgradnjo spremljajočih objektov, zlasti tistih, ki predstavljajo osnovni širši stanovanjski standard (vzgojno-varstvene ustanove, osnovne šole, osnovna prekrba itd.). Zato se morajo ustrezne samoupravne skupnosti in investitorji dogovoriti o rokih realizacije posameznih objektov in o načinu združevanja sredstev,

— pri projektiranju in izgradnji novih sosesk morajo biti prisotni vsi elementi, ki jih narekujejo načela ljudske obrambe in družbene samozaščite, tako pri samih gradbenih projektih kakor pri urbanistični ureditvi,

— izboljšati je koordinacijo med posameznimi nosilci stanovanjske graditve od programiranja do realizacije (banka, gradbena operativna, komunalne delovne organizacije, skladi za urejanje zemljišč, organizacije za pripravo urbanistične dokumentacije), tako, da bi vsi nosilci skup-

no opredelili letni mrežni plan za vsa dela, ki so potrebna za realizacijo sprejetih programov.

Problem bi bilo potrebno reševati v dveh fazah:

a) Za tekoče probleme in potrebe pripraviti mrežni plan na osnovi dogovarjanja — letno prioriteto izgradnje stanovanj.

b) Za dolgoročneje reševanje organizacije na področju stanovanjske graditve pa pripraviti poglobljeno analizo udeležencev, njihove vrste in obsega dela ter predlog kompleksne metode mrežnega programiranja:

— z družbenim dogovorom o načinu oblikovanja cen stanovanj na območju ljubljanskih občin je omejiti nadaljnje zvišanje cen stanovanj,

— interese bodočih stanovanj je organizirati v samoupravne celote stanovanjske soseske, ki bodo delovale v času graditve posamezne soseske in se istočasno organizirale v bodoče upravljalce stanovanjskega sklada (zbor stanovalcev, hišni svet),

— družbeno je organizirati in usmerjati zasebno gradnjo, ki bo morala še nadalje prispevati k odpravi stanovanjskega primanjkljaja in da radikalna preusmeritev stanovanjske politike na pretežno družbeno gradnjo zahteva čas. Zato smatramo, da bi bilo v prihodnjem obdobju smiselno enodružinske zasebne gradnje integralno vključiti v pojem usmerjene gradnje, z organizacijskimi oblikami, ki so prilagojene zasebni gradnji. Ob tem moramo opozoriti, da tudi republiška zakonodaja ponovno sega na to področje z zakonom o stanovanjskih zadrukah.

Da bi dosegli racionalizacijo in boljše življenjsko okolje na področju zasebne gradnje, predlagamo, da se enako kot pri družbeni gradnji:

a) Oblikuje dogovor o izboru zemljišč, na katerih bi se v srednjeročnem obdobju usmerjala enodružinska gradnja za tiste občane, ki niso vezani na domačo zemljo,

b) Oblikuje predlog organizacije enodružinske zasedbe gradnje kot integralnega dela usmerjene graditve stanovanj.

Upoštevati je potrebe ostalih kategorij občanov: samskih prebivalcev mesta, kot so delavci iz drugih krajev, dijaki in študenti, ostali samski delavci itd. Odsotnost podrobnih in jasnih družbenih izhodišč za nameščanje samskih domov v ljubljanski regiji nenehno povzroča težave pri iskanju in pridobivanju lokacij, ki pa ne nastajajo zaradi pomanjkanja urbanistične dokumentacije ali zemljišča, na katerih bi po urbanističnih dokumentih lahko gradili samske domove, temveč zaradi medsebojnega učinkovanja vrste dejavnikov, ki sodelujejo ali vplivajo na dejansko pridobitev lokacij.

Zato bi bilo potrebno za območje občine identificirati nosilca akcije, ki bo v fazi programiranja povezoval posamezne investitorje in pripravil dogovor o podrobnejših družbenih izhodiščih za razmeščanje samskih domov (npr.: ali v okviru stanovanjskih sosesk, ali v okviru za to določenih zemljišč, ali v večjih skupinah ali disperzno in vključeno v družinsko stanovanjsko okolje ipd.). Za dolgoročneje rešitve in strokovno utemeljen program načina graditve in razporejanja samskih stanovanj v prostoru, pa bi bilo potrebno pripraviti kompleksno in poglobljeno strokovno gradivo.

## V. NEKATERI ZAKLJUČKI IN PREDLOGI

a) za področje delovanja samouprave in delegatskih odnosov,

b) usposobitev strokovnih služb za opravila, ki jih zakon neposredno nalaga samoupravni stanovanjski skupnosti,

c) izdelava nekaterih skupnih osnov in meril, ki so potrebna za občino in mesto Ljubljana, kot enotno urbano naselje

1.00 V samoupravni stanovanjski skupnosti Ljubljana-Bežigrad in drugih zainteresiranih organizacijah in skupnostih na področju stanovanjskega gospodarstva bomo morali v bodoče usmerjati svoje delo:

— za razvijanje in utrjevanje delegatskih odnosov v stanovanjski samoupravi tako, da bodo delegati stanovanj-

ske skupnosti izhajali iz ustreznih delegacij, kjer bi v sodelovanju z združenim delom in občani dobivali napotke in stališča za svoje delo,

— za zagotovitev čim širše delegatske osnove za obravnavo in oblikovanje stališč za samoupravno odločanje v temeljnih in drugih organizacijah združenega dela ter delovnih skupnosti, kakor tudi v zboru stanovalcev, hišnih svetih in krajevnih skupnostih,

— da bomo povsod tam, kjer še ni organizirana hišna samouprava takoj oblikovali zbere stanovalcev in hišne svete ter omogočili, da prevzamejo naloge upravljanja in gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnici,

— za pravočasno pošiljanje gradiva za seje samoupravnih organov stanovanjske skupnosti zaradi kvalitete in poglobljene obravnave v delegacijah oziroma v konferencah delegacij.

2.00 Obsežne naloge, ki jih nova organiziranost stanovanjske dejavnosti nalaga stanovanjski skupnosti zahtevajo ustrezno delovanje strokovnih služb, zato bomo namenili vso pozornost kadrovskim in drugim problemom, ki so prisotni v OZD »Staninvest Ljubljana« ter tako pomagali pri formiranju take specializirane OZD, ki bo s svojimi strokovnimi kadri sposobna omogočiti učinkovito in smotno opravljanje nalog za hišno samoupravo in sta-

novanjsko skupnost. To pa bo možno predvsem z ustreznimi študijsko in kadrovske politiko.

2.04 Proučitev možnosti za organiziranje nekaterih lastnih strokovnih služb pri Samoupravni stanovanjski skupnosti ter take OZD posebnega družbenega pomena v občini, ki bi bila sposobna izvajati naloge za potrebe celotne stanovanjske samouprave in to predvsem glede na specifično organiziranost in probleme, ki se pojavljajo v vsakodnevni praksi.

### 3.00 Zahteve bodoče organiziranosti:

3.01 Razložitev neskladja z 9. čl. zakona o stanovanjskih skupnostih in proučitev sedanje organiziranosti v Ljubljani.

3.02 Izdelava organizacijskih navodil in smernic za boljše delovanje hišne samouprave, financiranja poslovanja, tehničnih storitev (predvsem avtomatska obdelava finančnih podatkov hišnih svetov in samoupravne stanovanjske skupnosti).

3.03 Poživitve politične akcije za osveščanje delovnih ljudi in občanov, ki naj postanejo aktivni dejavniki v sistemu samouprave tako, da izkažejo svoj interes in odgovornost ter svoje samoupravne pravice tako pri urbanističnem snovanju novih sosesk kot v zborih stanovalcev hiše in krajevne skupnosti in s tem seveda posredno tudi v organih samoupravne stanovanjske skupnosti.

