

# DELEGATSKA TRIBUNA

## OBVESTILO STANOVALCEM IN HIŠNIM SVETOM

Skupščina mesta Ljubljana je 28. junija t. l. sprejela odlok o podrobnejši določitvi, kaj se šteje za investicijsko vzdrževanje, revitalizacijo, tekoče vzdrževanje, upravljanje in obratovanje stanovanjskih hiš na območju ljubljanskih občin.

Odlok je bil objavljen 12. julija 1974 v Uradnem listu SRS, št. 26, njegova določila pa so začela veljati 21. julija 1974.

Odlok temelji na določilih zakona o stanarini (Uradni list SRS, št. 50/72, z dne 5. decembra 1972), v katerem je določeno, da obsega stanarina:

1. amortizacijo stanovanjske hiše,
2. stroške za investicijsko vzdrževanje stanovanja in stanovanjske hiše;
3. stroške za tekoče vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši;
4. stroške za revitalizacijo obstoječih stanovanj;
5. stroške upravljanja sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

Imetnike stanovanjske pravice bremene poleg stanarine stroški za tekoče vzdrževanje stanovanja in stroški obratovanja stanovanjske hiše. Te stroške so dolžni nosilci stanovanjske pravice plačevati v višini dejanskih stroškov.

**SREDSTVA AMORTIZACIJE** morajo kriti stroške nadomeščanja stanovanj in stanovanjskih hiš. Amortizacijska doba stanovanjske hiše je glede na konstrukcijo stavbe in kakovost materiala različna. Za standardno grajeno objekte velja 100-letna amortizacijska doba.

**STROŠKI ZA INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE** stanovanjske hiše obsegajo stroške, ki so potrebni za srednja in velika popravila stanovanjske hiše in stanovanja.

**STROŠKI ZA TEKOČE VZDRŽEVANJE** skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši obsegajo stroške, ki so potrebni za redno uporabo in za manjša popravila stanovanjske hiše.

**STROŠKI ZA REVITALIZACIJO** obstoječih starih stanovanjskih hiš in stanovanj obsegajo stroške za obnovo ali zamenjavo gradbenih konstrukcij, elementov in instalacij brez stanovanjske opreme.

**STROŠKI UPRAVLJANJA** sklada stanovanjskih hiš ter skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši obsegajo dejanske izdatke organizacije za gospodarjenje s stanovanji za upravljanje skupnih delov in naprav v stanovanjski hiši.

**STROŠKI OBRATOVANJA** stanovanjske hiše so stroški, ki bremene nosilce stanovanjske pravice poleg stanarine in obsega izdatke za osebne dohodek zaposlenih delavcev v hišah v družbeni lastnici (hišniki, snažilke, kurjači in podobno), za nabavo in vzdrževanje inventarja, delovnih sredstev in materiala, potrebnega za obratovanje stanovanjske hiše ter za komunalne storitve.

Stroški obratovanja stanovanjske hiše so bili po dosedanjih predpisih sestavni del stanarine, razen komunalnih storitev, kar je spričo zamrznjenih stanarin dovedlo stanovanjske hiše v položaj, da niso imele na voljo zadostnih sredstev za kritje stroškov normalnega obratovanja hiše.

Z izločitvijo obratovalnih stroškov iz stanarin bodo ta sredstva ostala na voljo predvsem za tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanjske hiše. Z uvedbo obračunavanja dejanskih obratovalnih stroškov stanovanjske hiše bo v večji meri kot do sedaj omogočeno stanovalcem oz. hišnim svetom, da sami vplivajo na ceno in kvaliteto storitev, ki spadajo k obratovanju hiše, obenem pa se izenačujejo obremenitve najemnikov in etažnih lastnikov.

Stanovanjska podjetja oz. enote za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami v družbeni lastnici bodo v skladu z odlokom pričele obračunavati z 21. julijem 1974 obratovalne stroške v obliki akontacije na osnovi poprečnih stroškov na kv. m stanovanjske površine v preteklem letu. Akontacije bodo različne glede na stopnjo opremljenosti hiše, od katere je predvsem odvisna višina obratovalnih stroškov.

10. člen odloka določa, da plačuje imetnik stanovanjske pravice obratovalne stroške organizaciji za gospodarjenje s stanovanjskimi hišami toliko časa, dokler se zbor stanovalcev in navedena organizacija ne sporazumeta drugače.

Tako določilo odloka omogoča, da se lahko stanovalci posamezne hiše odločijo, ali bodo sami prevzeli opravila, ki spadajo v obratovanje hiše, ali bodo sami določili način izvajanja teh opravil, obračunavanja in plačevanja stroškov.

Ob tem je potrebno opozoriti na to, da se nekateri objekti ne morejo odpovedati npr. hišniku zaradi tehničnih naprav, ki morajo biti stalno pod nadzorstvom (dvigala, hidroforji itd.).

Odlok o obratovalnih stroških prenaša na stanovalce in hišne svete precejšnja pooblastila in obveznosti, ki jih bo mogoče obvladati le ob dobrem sodelovanju stanovalcev v zboru stanovalcev oz. v hišnem svetu.

Obenem opozarjamo na to, da bo predvidoma še v letošnjem letu sprejet tudi nov zakon o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami, ki bo podrobneje opredelil pravice in dolžnosti zborov stanovalcev oz. hišnih svetov, samoupravnih stanovanjskih skupnosti, vlagateljev in organizacij za vzdrževanje stanovanjskih hiš. Osnutek zakona bo v javni razpravi.

V septembru naj bi bile v Ljubljani ustanovljene mestna in občinske samoupravne stanovanjske skupnosti, ki bodo s 1. januarjem 1975 prevzele v upravljanje od stanovanjskih podjetij vse družbene stanovanjske hiše. Poleg tega bodo samoupravne skupnosti prevzele v upravljanje vsa tista sredstva za graditev stanovanj, ki se združujejo za solidarnostno gradnjo in jih vežejo temeljne organizacije združenega dela v banki.

Dosedanja stanovanjska podjetja bodo predvidoma ostala kot organizacije, ki bodo pogodbeno opravljale za samoupravne stanovanjske skupnosti tiste zadeve, ki jim jih bodo le-te zaupale oz. tista opravila, ki jih bodo nanje pogodbeno prenesli hišni sveti, če jih sami ne bodo želeli opravljati.

IZVRŠNI SVET  
SKUPŠČINE MESTA LJUBLJANA

### Z DRUGE SEJE ZBORA ZDRUŽENEGA DELA

Delegati zbora so na sejah zavzeli enotno stališče do predloga sklepa o zagotovitvi finančnih sredstev za zdravstveno varstvo kmetov in njihovih družinskih članov. Soglasno so sprejeli tudi informacijo o povezovanju gospodarstva ljubljanske regije v okviru gospodarske zbornice SRS. Pristojnost pregleda in potrditve statuta osnovne šole. Adolfa Jakhla v Zalogu so prenesli na statutarno komisijo. Kot na seji družbenopolitičnega zbora je bilo tudi postavljeno vprašanje, če bodo dodatna sredstva zavodu za analize in cene dala rezultate, ki jih družba pričakuje.

LJUBA GARBAJS

### POVZETEK Z RAZPRAVE NA DRUGI SEJI DRUŽBENO-POLITIČNEGA ZBORA

Zbor je razpravljal o vsebini, pristojnostih in metodah dela družbenopolitičnega zbora. Uvodne misli je podal predsednik zbora Slavko Gerlica. V razpravi se je pokazalo, da je potrebna večja povezava delegatov z družbenimi organizacijami, ki so jih delegirale. Potrebno je, da se delegati družbenopolitičnega zbora pred sejo zbora ali skupščine sestanejo morda v okviru SZDL, kjer bi usklajevali stališča, da bi na seji zbora ali skupščine lahko zavzeli o določenem problemu enotno stališče. Delegati so obravnavali tudi informacijo o povezavi gospodarstva ljubljanske regije v okviru gospodarske zbornice SRS. V zvezi s tem je predsednica zbora krajevnih skupnosti Slavka Jerman postavila vprašanje načrtovanja v krajevnih skupnostih, ker se bo gospodarska zbornica glede na svojo pristojnost ukvarjala z istimi vprašanji kot krajevne skupnosti, samo z drugega zornega kota... „Koliko bi gospodarska zbornica lahko pri opravljanju svoje dejavnosti vplivala na načrtovanje sredstev

krajevnim skupnostim, ko bodo te v svojih programih iskale rešitev za povezovanje z organizacijami združenega dela!“

LJUBA GARBAJS

### Povezovanje gospodarstva ljubljanske regije v okviru gospodarske zbornice Slovenije

## Upoštevati velja celoto in posebnosti

Izvršni svet skupščine mesta Ljubljana je na seji 18. junija 1974 obravnaval teze za oblikovanje organiziranega povezovanja gospodarstva ljubljanske regije v okviru gospodarske zbornice SR Slovenije in perspektivno delovno področje zavoda za analize in cene Ljubljana ter sklenil, da se gradivo posreduje izvršnim svetom občin Ljubljane in družbenopolitičnim organizacijam mesta, da povedo svoja mnenja.

Navajamo glavne značilnosti tega gradiva.

Organizacije združenega dela, ki opravljajo gospodarsko dejavnost, in njihova poslovna združenja se združujejo v gospodarsko zbornico Slovenije. V razpravah o nadaljnjem razvijanju samoupravnega povezovanja temeljnih organizacij združenega dela se je izoblikovalo mnenje, da gospodarska zbornica Slovenije ne bo mogla v popolnosti prevzeti in opravljati vseh nalog, ki izvirajo iz ustavnih določil. Zato se je pokazala potreba, da se mimo organiziranosti na ravni republike temeljne organizacije združenega dela samoupravno povezujejo tudi na regionalni ravni ali na njenem delu, na območju več občin ali posamezne občine ali tudi po panogah. Osnovna koncepcija tega povezovanja naj bi bilo neposredno soočenje interesov gospodarstva z interesi in možnostmi družbenopolitičnih skupnosti, samoupravnih interesnih skupnosti in drugih asociacij, vse to z namenom, naj se na podlagi družbenih dogovorov sporazumno začrtujejo konkretna politika razvoja in pogoji življenja ljudi nekega območja.

Osnovne misli za oblikovanje organiziranega povezovanja gospodarstva ljubljanske regije v okviru gospodarske zbornice Slovenije so naslednje:

- Z namenom, da se na pod-



### NEKAJ MISLI OB DRUGI SEJI ZBORA KRAJEVNIH SKUPNOSTI

Kot na sejah drugih dveh zborov, so tudi na tej posvetili pozornost povezovanju krajevnih skupnosti z organizacijami združenega dela. Delegati so

sprejeli stališče, da se je treba v krajevnih skupnostih lotiti izdelave srednjeročnih programov za obdobje 1976-80, ker bodo le-ti osnova za nadaljnje akcije. Zbor je imenoval tudi komisijo za povezovanje in komisijo, ki bo strokovno pomagala krajevnim skupnostim pri izdelavi

programov in uresničevanju nalog, ki jih imajo KS po statutih. Pri obravnavi pereče problematike o trgovini v občini so delegati s svojimi predlogi dali dober prispevek za izdelavo srednjeročnega programa trgovinske mreže v Ljubljani.

LJUBA GERBAJS

### URESNIČEVANJE SREDNJEROČNEGA PROGRAMA GRADNJE STANOVANJ V OBČINI LJUBLJANA MOSTE-POLJE

## Največ gradimo dvosobnih stanovanj

### DIVJE (NEUREJENE) CENE GRADBENIH STORITEV ZAVIRAJO HITREJŠO GRADNJO - RAZDROBLJENA GRADBENA OPERATIVA - KDAJ IN KAKO IZ ZAČARANEGA KROGA?

Srednjeročni program stanovanjske gradnje v naši občini za obdobje od leta 1972 do 1976 je bil sprejet zato, da bi s povečanim družbenim vplivom zaustavili in postopoma tudi odpravili naraščanje stanovanjskega primanjkljaja.

Istočasno s programom je bilo sprejetih tudi več predpisov o urejanju stanovanjskega gospodarstva na novih osnovah in v duhu resolucije republiške konference SZDL o usmerjeni stanovanjski izgradnji. Sem predvsem sodita tudi odlok o izboru zemljišč in odlok o določitvi meril stanovanjskega standarda na območju ljubljanskih občin.

### KOLIKO IN KAKŠNA STANOVANJA DO DECEMBRA LANI?

Na dan 31. decembra 1973 je bilo v občini Moste-Polje v gradnji 1631 stanovanj, od tega v blokovni zazidavi 1603 in v organizirani gradnji družinskih hiš 28, glede na namen pa 4 samske sobe, 155 garsonjer, 381 enosobnih, 101 enoinpol-

sodno, 562 dvosobnih, 50 dvoipolnopsobnih, 277 trisobnih in 101 večsobno stanovanje.

### KAKO PA LETA 1974?

Letos je v gradnji 3277 stanovanj, od tega 3002 v blokovni gradnji in 275 v organizirani gradnji družinskih hiš. Do konca leta bo vseljivih 1397 stanovanj, in sicer v blokkih 1260 in v individualnih hišah 137.

### IN PERSPEKTIVE?

V letu 1975 bo vseljivih 1756 stanovanj, in sicer 1662 v blokkih in 94 v družinskih hišah. Gradnja preostalih 80 stanovanj v blokkih in 44 v družinskih hišah pa bo prenesena v leto 1976. Kot je znano, gradijo individualne hiše do tretje faze, nakar jih kupci sami dogotovijo.

Ob tem pa bo poglobljena ovira za uspešno uresničevanje srednjeročnega programa problem cen v gradbeništvu. Poizkus za podpis družbenega dogovora o cenah ni uspel. Realnost tega problema ilustrira podatek, da je zbor vlagateljev ljubljanskih občin že lani razdelil proslilec 135.895.000 dinarjev posojil za gradnjo stanovanj, poraba le-teh do 31. maja 1974 pa znaša komaj 17.091.000 dinarjev. Začarni krog, v katerem se vrtijo kupci, gradbena podjetja in banka, je sklenjen. Gradbeniki zaradi neurejenih cen ne sklepajo kupoprodajnih pogodb, banka pa brez teh ne more sklepati s kupci kreditnih pogodb. Delna ovira pa bodo nedvomno tudi posamezna nerešena zemljiška vprašanja v zazidalnih otokih. Tako denimo, bo imel Gradis v Novih Jaršah težave pri odkupu zemljišč in se bo zato tam začetek gradnje zavlekel. Tudi razdrobljenost gradbene operativne negativno vpliva na gradnjo. Načrtovanih 3153 stanovanj bo gradilo kar 13 gradbenih podjetij.

kovale glede na posebne zahteve gospodarstva za obravnavo poljubnih tem, ki bi se pojavljale.

Regijsko zbornično povezovanje gospodarstva bo imelo za posledico nastajanje materialnih in funkcionalnih stroškov, ki bodo gospodarstvo dodatno obremenjevali; seveda pa bo njihov obseg odvisen tudi od programskih zahtevkov samega gospodarstva. Na osnovi določil statuta gospodarske zbornice se morajo stroški pokrivati v enotnem prispevku članov, v članarini. Predlagana je rešitev, ki bi bila vsestransko racionalna, in sicer, da bi novo zamisljene regionalne povezave celotnega gospodarstva strokovno-tehnično vezali na obstoječe bazenske strokovne odbore za obrt, gostinstvo in turizem in jih odgovarjajoče strokovno okrepili.

arbo  
tovarna  
kemičnih  
izdelkov  
ljubljana-polje

- TERACO-MARMOR
- EMULZIJA AVTO
- ARBONITI
- POLIRNE PASTE
- NAFTENATI
- KARBONATI
- ARBOSIL

**Koteks Tabus**  
import-export  
LJUBLJANA

Ljubljana priporoča nakup v svojih ljubljanskih poslovalnicah BOUTIQUE, Miklošičeva 5, otroški BOUTIQUE, pasaja ljubljanske banke, Poslovalnica na Mesarski c. 4

