

GOSPODARJENJE S STANOVANJSKIMI HIŠAMI V DRUŽBENEM UPRAVLJANJU

Malomarnost ali kaj drugega?

Čudovito je slišati novico, da smo v delovni organizaciji ali pa na listi za solidarnostna stanovanja na prvem mestu.

Se večja pa je redkost, ko nam izročijo ključne naših novih bivalnih prostorov. Toda ta radost in veselje kot da vsako leto bolj zamegljena, kot da se z leti ali celo meseci ne zavemo več, da nam je družba z dodelitvijo stanovanja, s pravico, da v stanovanju stanujemo, rešila življenjski problem.

Kam gre stanarina?

Kar z veliko gotovostjo lahko trdimo, da velika večina občanov ne ve, kam odpotuje denar, ki ga zberemo s tako imenovano stanarino.

Stanarina, prispevek etažnih lastnikov in obratovalni stroški so prihodek skupnosti stanovalcev. Ta prihodek lahko od stanovalcev pobere sama ali pa izvajanje posameznih nalog prepusti Stanovanjskemu podjetju Ljubljana.

V skladu z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu se stanarina deli na amortizacijo, vzdrževanje, upravljanje in na sredstva za funkcionalne dejavnosti.

V skladu s samoupravnim sporazumom o temeljih plana stanovanjskega gospodarstva se amortizacija deli na tri dele: 30 odstotkov amortizacijskih sredstev gre za prenovo starih objektov, 35 odstotkov pa za odpravo stanovanj V. in VI. kategorije - teh 65 odstotkov sredstev amortizacije se zbira na SSS mesta Ljubljane.

naše občine, namenjenih pa je za modernizacijo v naši občini.

Za amortizacijo je namenjenih 50,48 odstotka sredstev stanarine.

Vzdrževanje je drugi del iz stanarine, za kar je namenjenih 27,24 odstotka sredstev stanarine. Ta denar se zbira na račun stanovanjske skupnosti, deli pa se v dve grupi: za stanovanjske hiše z dvigali in za tiste brez dvigal. Znotraj tega pa se za manjša in za večja popravila.

Naslednji del stanarine je namenjen upravljanju. Če skupnost stanovalcev sama gospodari s hišo, potem se sredstva, namenjena upravljanju delijo takole: 46 odstotkov se oddvoji za opravilne naloge Samoupravne stanovanjske skupnosti in Stanovanjskega podjetja Ljubljana, 54 odstotkov pa ostane skupnosti stanovalcev. Na Viču je le 12 samostojnih skupnosti stanovalcev.

Vseh sredstev za upravljanje je 14,34 odstotka od stanarine.

Četrty del stanarine pa so sredstva za funkcionalne stroške, s katerimi hiša sama upravlja, znašajo pa 5,94 odstotkov stanarine in točno določeno je, za kaj so ta sredstva namenjena (za točkovanje, zavarovanje, SDK, deratizacijo).

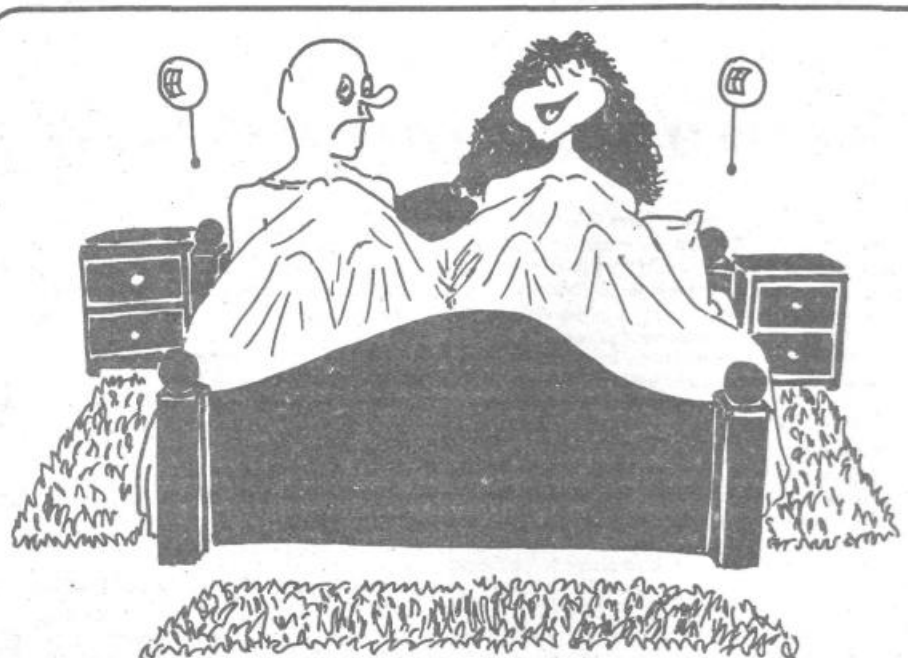
Ce seštejemo sedaj vse odstotke omenjenih štirih delov stanarine nam ostaneta še dva odstotka - tudi ta dva sta usmerjena in sicer za nakup požarne opreme.

En prihodek skupnosti stanovalcev so torej stanarine in kot smo videli, je ta dejanski prihodek konec koncev izredno majhen, drugi prihodek pa je prispevek etažnih lastnikov.

Obratovalne stroške sestavlja strošek, ki je nujen za obratovanje hiše, bloka. Ti stroški so večji v modernejših stanovanjskih. Vanje so všeti stroški za ogrevanje, kurjači, hišniki, snažilke... V stanovanjih z večjo opremljenostjo ti stroški presegajo stanarino. Vsi ti stroški so skupni obratovalni stroški, kar pomeni, da jih ne moremo obračunavati po posameznih stanovanjih, ker ni števecv. Obratovalne stroške pobira lahko skupnost stanovalcev sama ali pa to prepusti Stanovanjskemu podjetju. Višina teh stroškov je odvisna od dejanskih stroškov in jih določa in oblikuje skupnost stanovalcev sama.

Dolgovi pa rastejo in padajo

Sredstva, ki so zbrana s stanarinami, nikakor ne zadoščajo za normalno vzdrževanje stanovanjskih



Dragi sosed, sedaj mi je pa jasno, zakaj nočete plačati ogrevanja.

hiš. Pojasnimo to: Na območju ljubljanskih občin naj bi znašala ekonomska stanarina 2,69 odstotka od revalorizirane vrednosti stanovanja. V letu 1984 je doseženi delež 1,16 odstotka od revalorizirane vrednosti ali 43,12 odstotka od predvidene ekonomske stanarine. V nominalnem znesku bo v letu 1984 iz naslova stanarine predvidoma dosežen prihodek od 37.855 družbenih stanovanj 616 milijonov dinarjev oziroma 81,8 milijonov dinarjev manj kot naj bi znašale ekonomske stanarine. Iz teh podatkov je razvidno, da smo na področju gospodarjenja s stanovanjskimi hišami v družbeni lastni daleč od ekonomskih zakonitosti, zato tudi dejanski potrebi po vzdrževanju ni mogoče pokrivati. Področje vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih hiš se iz leta v leto še dodatno poslabšuje. Za vzdrževanje hiš ostane v Ljubljani samo 192 milijonov dinarjev ali 21,8 odstotkov od ugotovljenih potreb vzdrževanja v letu 1984. Ljubljana si je iz teh zadreg pomagala tako, da je 35 odstotkov amortizacije namenjala za vzdrževalna dela.

En vidik je ta, drugi pa je, da tudi predvidenih sredstev iz stanarin ni, saj stanovalci vse preradi pozabljajo na svoje obveznosti. Samoupravna stanovanjska skupnost naše občine ima v upravljanju 7046 stanovanj. Od navedenega števila jih je 4606 v družbeni lasti. Za uporabo teh stanovanj so stanovalci dolžni - to smo že večkrat poudarili - plačevati stanarino. Poglejmo torej, kako so jo

plačevali letos: fakturirana stanarina v obdobju od 1. 1. 1984 do 30. 9. 1984 znaša 47.839.548 dinarjev (toliko bi torej morali pobrati s stanarinami), dejansko pa so stanovalci plačali 42.317.549 dinarjev, kar predstavlja 88,46 odstotno realizacijo. Dolg na stanarini znaša 5.521.999 dinarjev. Takšno je stanje po devetih mesecih, ki je že nekoliko boljše kot ob polletju, ko je znašal odstotek plačanih stanari 86,96.

Pa pretekla leta? Dolg na stanarini do 1982 leta 3.437.323 dinarjev se je v letošnjem letu zmanjšal več kot za polovico, dolg iz leta 1983, ki je znašal 100.643.252 dinarjev pa se je v prvih devetih mesecih letošnjega leta zmanjšal za 3.088.386 dinarjev, kar pomeni, da je bilo plačano 29,02 odstotka.

Skupen dolg za pretekla in letošnje leto torej znaša okoli 13 milijonov dinarjev! Temu dolgu za stanarine pa moramo prističi še dolžnike iz naslova najemnin in etažne lastnike.

Kako neplačnikom stopiti na prste?

Teško, nemogoče, pravijo nekateri. Pa ni čisto tako. Veliko je poti, humanih, pa tudi neposrednejših.

Nov zakon o stanovanjskem gospodarstvu določa, da lahko stanovanjska skupnost na zahtevo skupnosti stanovalcev izda odločbo, s katero ugotovi višino zneska, ki ga je dolžan plačati uporabnik stanovanja. V kolikor v roku petnajstih dni ne plača in zoper to odločbo ne ugovarja, postane odločba izvršljna. Skupnost stanovalcev pa lahko tudi zahteva od stanodajalca, da mu odpove stanovanjsko razmerje da stanodajalec sam poravnava stanarino.

Način izterjave je lahko tudi direktnejši, namreč, da se stanovalci v posameznem bloku, hiši, sami zavzemajo in od dolžnika izterjajo dolg.

Pa ne gre le za stanarino. Skupnosti stanovalcev bi bile lahko upornejše pri dolžnikih za ogrevanje, saj so tu zares neposredno prizadeti tudi tisti, ki redno plačujejo - zebe jih namreč.

Morda, in ni jih malo, ki tako razmišljajo, pa bi bila najhitrejša in najučinkovitejša pot izterjave preko osebnega dohodka, tako, kot plačujemo že številne dolgovne, obveznosti.

Ena izmed poti, ki pa ni nič kaj prijetna, je objava dolžnikov v sredstvih javnega obveščanja. NINA ČOŽ

Popravek

V prejšnji številki Naše komunne je bilo v članku »Kako priti neplačnik« omenjeno, da je dolg neplačanih računov na Vogelnicovi 4-10 znašal ob koncu julija 220 starih milijonov, in da od tega 100 milijonov dolguje Samoupravna stanovanjska skupnost Vič. To ne drži. Dolžnik je namreč Samoupravna stanovanjska skupnost Ljubljana - služba za solidarnost.

Seznam dolžnikov

Po sklepu Odbora samoupravne delavske konrole in predsedstva skupščine občinske samoupravne stanovanjske skupnosti objavljamo seznam dolžnikov. Pripravljen je po stanju 30. septembra 1984, za čas od 1. januarja do 30. septembra 1984. V seznamu je

ločeno prikazan dolg za stanarino in ločeno za ogrevanje, v njem pa so navedeni dolžniki nad 20.000 v skupnem znesku za stanarino in ogrevanje. Seznam ne prikazuje gibanja oziroma sprememb nastalih po datumu 30. september 1984.

Table with columns: Pogodba, Priimek in ime, Ulica, KS, Stanarina, Ogrevanje, Skupaj. It lists various tenants and their associated debts for housing and heating.

SODOBNO GRADBENIŠTVO



IZ ZAPISNIKA HIŠNEGA SVETA

18 glavnih pomanjkljivosti

Hišni svet Zihierlova 39-43 je pred časom imenoval komisijo, ki je pregledala projektne in izvedbene napake stanovanjskih zgradb. Ta zapisnik je komisija poslala tudi na naše uredništvo. Iz njega je razvidno, da imajo te stanovanjske stavbe kar 18 glavnih pomanjkljivosti, (manjših pa je še več), ki se nanašajo tako na zračno in toplotno izolacijo, na toplotne izgube, kurilnice, na toplotne in hidroforne postaje, na fasado, streho, parkirne prostore, kolesarnice in sušilnice, na vodovodno napeljavo, prehode in vmesne stene, na okna in vrata, opazne so razpoke zaradi posejanja...

Ob tem se najbrže lahko vprašamo, kakšna je naša sodobna gradnja, kakšen je odnos do družbenih sredstev in nenavsezadnje tudi do dela! Zapisnik je posredovan inšpekcijskim službam ter izvajalskim organizacijam in občinski samoupravni stanovanjski skupnosti.

O tem, kaj je bilo, oziroma bo storjeno za odpravo teh pomanjkljivosti (izraz napake bi bil verjetno boljši) bo mo na straneh našega glasila še poročali!

Advertisement for 'JUTRANJE SPANJE ALI DOBER ZASLUŽEK?' featuring a logo and text about a company called 'Delo' that provides services like heating and water supply.