

STANOVANJSKO PODJETJE »FOND«

# Povzetek poslovnega poročila o gospodarjenju s stanovanjskimi hišami v letu 1973

## SKLAD STANOVANJSKIH HIŠ

Konec leta 1973. je imel FOND v upravljanju 12.188 stanovanjskih enot, s 604.000 kv. m površine, v skupni revalorizirani vrednosti 739 milijonov din. Realna vrednost teh stanovanj pa znaša danes okoli 2,3 milijarde din.

9 tisoč ali 74,5% stanovanj je v družbeni lastnini, ostalih 25,5% pa v etažni lastnini občanov.

Starostna struktura stanovanj je zelo ugodna, saj je kar 85,6% stanovanj novejšega izvora (od 0 do 20 let), medtem ko je 0,8% ali 97 stanovanj zgrajenih pred več kot 100 leti. Vrednostno razmerje med starim in novim skladom pa je kar 92,8% : 7,2% v korist stanovanj zgrajenih v zadnjih 20. letih.

Vsa stanovanja so skoraj ovrednotena s 1.406.502 točkami, kar pomeni, da odpade v povprečju na stanovanje 114 točk (sistem točkovanja iz leta 1965).

Zanimiv je podatek, da je v etažni lastnini kar 47,4% stanovanj zgrajenih v zadnjih treh letih ter da stanuje v vseh stanovanjih, s katerimi gospodari FOND, okoli 40 tisoč stanovalcev ali skoraj 1/5 vseh prebivalcev Ljubljane.

Stanovanja, s katerimi gospodari FOND, se nahajajo v pretežni meri na območju občin Ljubljana-Bežigrad (ca 52%) in Ljubljana-Moste-Polje (ca 34%). Ostalih 14% se nahaja na območju ostalih ljubljanskih občin oz. drugod. Medsebojno razmerje med vlagatelji stanovanj, teh je 275 in Fondom, je urejeno s pogodbenimi. Med največje vlagatelje spadajo: občina Ljubljana-Bežigrad, občina Moste-Polje, ki sta vložili stanovanja splošnega ljudskega premoženja (SLP), Jugoslovanska ljudska armada, Uprava javne varnosti Ljubljana, Klinične bolnišnice, Sklad borcev, Komunalni zavod za socialno zavarovanje, Zavarovalnica Sava, Toplarna, Iskra, Saturnus, Geološki zavod, Elima Črnuče, Podjetje za PTT promet, Casopisno in grafično podjetje Delo, Izolirka, Gospodarska zbornica SRS itd.

Stanovanjsko podjetje FOND je bilo ustanovljeno ob koncu leta 1965 kot stanovanjsko podjetje Bežigrad, kateremu se je leta 1967 pridružilo stanovanjsko podjetje Moste-Polje. Skupno je bilo ob združitvi obeh podjetij 8.031 stanovanj. V naslednjih šestih letih se je število dvignilo za 51%, kar pomeni, da je bilo letno povečanje števila stanovanj v povprečju 8,5% ali 685 enot.

## POSLOVNI PROSTORI

V stanovanjskih hišah, s katerimi gospodari FOND, je 241 lokalov, skupne površine 24.750 kv. metrov, v vrednosti 17,7 milijona din. Povprečna velikost lokala je 101,5 kv. m; povprečna revalorizirana vrednost lokala je 73.500 dinarjev, 1 kv. metra pa 715 din, kar dokazuje, da gre predvsem za slabe poslovne prostore, ki se nahajajo pretežno v starih stanovanjskih hišah, ki se bili nacionalizirani zaradi tega, ker so prekoračevali dopustni cenzus 70 kv. m. Tako ugotovitev potrjuje tudi starostna struktura lokalov, pri kateri prevladuje tisti s starostjo preko 20 let s 78,1% nad 23,9% novejšimi od 20 let.

## STANARINA IN NAJEMNINA

Dohodek od stanarin je znašal v letu 1973 16,38 milijona din, s tem da so stanovalci prispevali 15,08 milijona din, 1,1 milijona pa so predstavljale subvencije.

Etažni lastniki so prispevali 2,18 milijona din, tako da je bil celoten dohodek od 9.000 družbenih in prispevek od 3.177 etažnolastniških stanovanj 18,34 milijona din. Najemnine lokalov so prinesle 2,58 milijona din, tako da je skupni dohodek 20,92 milijona din.

Struktura sredstev celotnega dohodka podjetja je naslednja:

— iz stanarin	55,0 %
— iz najemnin	7,3 %
— prispevek ETL	8,8 %
— ostalo	0,9 %
— dohodek iz drugih dejavnosti delovne skupnosti	27,7 %
	100,0 %

Dohodek iz stanarin in najemnin se je v letu 1973 povečal v primerjavi z letom 1972 za 6,7% (nova stanovanja), celotni dohodek podjetja pa se je povečal za 14,0%, predvsem zato, ker se je dohodek, ki ga je ustvarila delovna skupnost, povečal za skoraj 39%.

Amortizacija	5,851 milijona din	28,0 %
Tekoče vzdrževanje	5,996 milijona din	28,7 %
Investicijsko vzdrževanje	4,583 milijona din	21,8 %
Stroški upravljanja	2,182 milijona din	10,4 %
Točkovanje stanovanj	0,650 milijona din	3,2 %
Civilna zaščita	0,340 milijona din	1,6 %
Izredni izdatki in drugo	1,332 milijona din	6,3 %
	20,923 milijona din	100,0 %

Celoten dohodek podjetja je znašal 20,91 milijona din, od tega ustvarjeno iz stanarin in najemnin 20,92 milijona din in iz drugih dejavnosti 8,00 milijona din ali 27,7% (obrtne delavnice, projektiva, gradbeni nadzor, komercialna in podobno).

Ko obravnavamo vprašanje dohodka iz najemnin in stanarin in njegove delitve, moramo opozoriti na naslednje pokazatelje:

1. Dohodek iz stanarin in najemnin je dal v povprečju le 33,8 din/kv. m dohodka letno ali 2,82 din mesečno. Povprečna stanarina od najemnih stanovanj je bila 3,08 din na kv. m mesečno, povprečna najemnina je bila 8,7 din na kv. m, etažni lastniki pa so prispevali k vzdrževanju v povprečju 1,1 din za površinski meter.

2. Zaradi zamrznjenih stanarin — za stanovanjsko podjetje smo prišli v situacijo, ko stroški tekočega vzdrževanja odzvarajo skupni masi stanarin že skoraj 1/3 sredstev. V zadnjih treh letih so stroški tekočega vzdrževanja narasli za skoraj 100%, medtem ko se sredstva za investicijsko vzdrževanje znižujejo na račun tekočega vzdrževanja v takem obsegu, da se je obseg tega vzdrževanja skrčil do take mere, da že resno ogroža najnujnejše vzdrževanje stanovanjskih hiš. Sredstva za razširjeno reprodukcijo iz stanarin so zreducirana na nič, tako da ni nikakršne možnosti več za pokrivanje potreb po tekočem in investicijskem vzdrževanju znotraj stanarine.

3. V zadnjih desetih letih so cene stanovanjskim površinam narasle za več kot 300%, vendar se za ugotavljanje vrednosti stanovanj še vedno upošteva povprečna vrednost 1 kv. m stanovanjske površine iz leta 1964, kar nam daje seveda 3-krat manjšo nabavno vrednost stanovanj kot je to v resnici, to pa med drugim pomeni, da današnje stanarine ne krijejo več niti amortizacije novozgrajenih stanovanj, zato je za vsakega upravitelja stanovanj vsako novo stanovanje le finančna izguba, ki jo mora pokrivate na račun dohodka iz obstoječega stanovanjskega sklada hiš.

Ob taki situaciji gotovo ni težko razumeti stalne konflikte med stanovalci, hišnimi sveti in stanovanjskim podjetjem, ker nujna vzdrževalna dela niso opravljena. Težje pa je seveda razumeti tiste, ki bi bili po zakonu (!) dolžni omogočiti izločitev iz stanarine obratovne stroške. V kolikor v tekočem letu ne bo prišlo do sprejetja odloka o izločitvi obratovnih stroškov iz stanarin v Ljubljani (druge slovenske občine so to že storile), bodo morale samoupravne stanovanjske skupnosti, ki bodo s 1. 7. 1974 prevzele upravljanje s stanovanji, zaračunati te stroške v breme občinskih proračunov.

Za primer dezinvestiranja na stanovanjskem področju vzemimo domače in tuje izkušnje, ki vse po vrsti izhajajo iz tega, da mora letna stanarina predstavljati okoli 4% vrednosti stanovanja. Če bi v naših razmerah upoštevali to ekonomsko pravilo, potem bi morala znašati skupna letna stanarina od 9.000 najemnih stanovanj okoli 64 milijonov din, ne pa 15 milijonov, kolikor jo v resnici ustvarimo in kar predstavlja le 0,94% od realne vrednosti stanovanj letno.

## VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH HIŠ

Obseg investicijskega vzdrževanja je podan v priloženih tabelah poslovnega poročila, opozoriti pa moramo, da plan za leto 1973 ni bil v celoti realiziran predvsem zato,

ker nekateri izvajalci niso izvršili pogodbenih obveznosti oz. so bila dela opravljena po 31. 12. 1973.

Stroški tekočega vzdrževanja so znašali v minulem letu skoraj 6 milijonov din, od tega odpade na:

- materialne stroške in zavarovanje hiš 3,37 milijona din
- na osebne dohodke hišnikov in snaznik ter zakonske obveznosti 2,63 milijona din.

## RAZŠIRJENA REPRODUKCIJA

V letu 1973 je investiralo in vselilo 78 stanovanj na Črnučah, v vrednosti 12,8 milijonov din in pričelo z gradnjo naslednjih 104 stanovanj, ki bodo veljala okoli 20 milijonov din in bodo vseljena v letu 1974. Nadalje sodeluje FOND kot investitor z občino Ljubljana-Bežigrad, Mestno skupščino, Sosesko, Ljubljansko banko in GIPOSS pri izgradnji nove stanovanjske soseske BS-3 Stožice, z 2.664 stanovanji, od katerih bo šlo v gradnjo v letu 1974 okoli 600 stanovanj. Poleg tega bo FOND kupil v Štepanjskem naselju za potrebe solidarnostnega stanovanjskega sklada še 56 stanovanj. Sredstva za izgradnjo stanovanj je podjetje pridobilo od solidarnostnega sklada, Ljubljanske banke, organizacij združenega dela in občanov, ki kupujejo etažnolastniška stanovanja.

## DELO SAMOUPRAVNIH ORGANOV

Širše družbene interese zastopajo dve skupščini stanovalcev, za področje občine Ljubljana-Bežigrad in Ljubljana-Moste-Polje ter zbor vlagateljev, ki so se sestali v preteklem letu enkrat — ob potrjevanju poslovnega poročila za leto 1972 in sprejemanju programa investicijskega vzdrževanja za leto 1973.

Svet predstavnikov družbene skupnosti je kot najvišji izvršilni organ, ki ga sestavljajo predstavniki stanovalcev in vlagateljev, zasedal v minulem letu 4-krat na skupni seji z delavskim svetom podjetja.

## HIŠNI SVETI

Pri Fondu je vloženi 499 stanovanjskih hiš, ki izpolnjujejo pogoje za formiranje hišnega sveta. Ob koncu leta 1973 je obstajalo 383 hišnih svetov ali 42 več kot v letu 1972.

## DELOVNA SKUPNOST PODJETJA

V podjetju je bilo v preteklem letu v rednem delovnem razmerju 170 ljudi. Na podlagi pogodb o delu pa je bilo zaposlenih še 173 delavcev (čiščenje in vzdrževanje zgradb).

Organizacijsko je bilo podjetje razdeljeno na sektorje: splošni, tehnični, finančno-računski, stanovanjsko-komercialni sektor, projektni biro, obrtne delavnice, hišniki in kurjači.

Od 28. 12. 1973 dalje posluje podjetje s firmo: FOND, stanovanjsko podjetje Ljubljana, Topniška 58, o. sol. o., s temeljnimi organizacijami:

1. TOZD za graditev in vzdrževanje
2. TOZD obrtne delavnice
3. TOZD servis hiš
4. delovno skupnostjo skupnih služb.

Taka oblika organiziranosti podjetja omogoča delovni skupnosti Fonda lažjo prilagoditev in vključitev potrebam bodočih stanovanjskih skupnosti, ki bodo potrebovale specializirane organizacije združenega dela za opravljanje strokovnih nalog s področja stanovanjskega gospodarstva.

## FORMIRANJE SOLIDARNOSTNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA

Fondu je bilo v preteklem letu skupano strokovno delo pri formiranju solidarnostnega stanovanjskega sklada za območje ljubljanskih občin. FOND je zagotovil najnujnejše kadre in prostore, s čimer je omogočil pričetek uspešnega dela solidarnostnega stanovanjskega sklada.

Vse gradivo, ki ga objavljamo na straneh 6 in 7, nam je posredovala občinska skupščina Ljubljana-Bežigrad.