

Nekaj vprašanj iz prve prakse organov družbenega upravljanja stanovanjskih poslopij

Z zveznimi predpisi iz leta 1953 in 1954 so bili storjeni prvi koraki k uvedbi družbenega upravljanja stanovanjskih poslopij. Po teh predpisih so v vseh naših mestih in industrijskih krajih vsa večja stanovanjska poslopja (ki imajo več kakor tri stanovanja, prešla v upravljanje samih stanovalcev ali hišnih svetov ter svetov stanovanjskih skupnosti, ki so jih izvolili sami stanovalci. Ti organi obstoje in delujejo skoraj dve leti. V tem času so se pokazale prednosti družbenega upravljanja stanovanjskih poslopij, nabralo se je dosti bogatih izkušenj, na dan pa so prišle tudi določene slabosti in pomanjkljivosti, za katere pa bi lahko rekli, da so bile nujne pri prvih korakih uvajanja novega sistema upravljanja na tem širokem stanovanjskem področju.

Hišni sveti so si v dosedanem relativno kratkem obdobju obstoja pridobili polno domovinsko pravico. Danes lahko mirno rečemo, da smo v hišnih svetih našli pravo ustrezajočo obliko organa družbenega upravljanja stanovanjskih poslopij in da so se ti sveti tudi dobro izkazali zlasti po večjih mestih.

Hišni sveti upravljajo stanovanjski sklad v vrednosti 320 milijard

Po nepopolnih podatkih ankete, ki jo je izvedla Stalna konferenca mest, znaša vrednost fiste-ga dela stanovanjskega sklada, ki ga upravljajo hišni sveti, nekaj nad 320 milijard din. Hišni sveti upravljajo v 210 mestih okrog 56 tisoč stanovanjskih poslopij z nad 288 tisoč stanovanj. Vsek osemnajsti prebivalec mest sodeluje pri delu hišnih svetov. (V Beogradu je v 7516 hišnih svetih in 45 svetih stanovanjskih skupnosti skupaj 29.522 članov.) Čeprav niso popolni, pa ti podatki prepričljivo govore o resnih problemih upravljanja stanovanjskih poslopij, tako v ekonomskem kakor tudi v političnem pogledu. Zato ni čudno, če so ta vprašanja postala v mnogih mestih zelo aktualna in so o njih začeli razpravljati široko tako v lokalnih organih oblasti kakor tudi v političnih organizacijah, ponekod pa so po posebnih komisijah začeli proučevati dosedanje izkušnje in začeli iskati najboljša pota za nadaljnje pospeševanje dela hišnih svetov in svetov stanovanjskih skupnosti.

Hišni sveti se niso povsod enako dobro izkazali. V večjih mestih in tam, kjer so bili prej ustanovljeni, so se močneje uveljavili. Tam so začetne težave hitreje prevladali, kar je tudi naravno, glede na zamotano strukturo stanovanjskega sklada in naloge, ki so zahtevale, da so se sveti hitreje znašli, pa tudi zato, ker je bil politični vpliv na volitve in delo hišnih svetov večji. V manjših mestih pa je šel proces premagovanja začetnih težav nekoliko bolj počasi, toda tudi tam je njihovo delo, podobno kakor v velikih mestih, nedvomno potrdilo dejstvo, da je sistem družbenega upravljanja stanovanjskih poslopij mnogo boljši in koristnejši, kakor pa je bil prejšnji sistem, ki je bil drag in tudi neučinkovit.

Težave pri delu hišnih svetov

Ze pri prvih korakih so hišni sveti naleteli na določene objektivne težave. Zlasti zato, ker so dobili precej zanemarjen stanovanjski sklad, ki so ga prevzeli v upravljanje. Znano je, da smo od osvoboditve do danes dajali premalo sredstev za vzdrževanje stanovanjskih poslopij. Višina najemnine za stanovanja vse do nedavnega še zdaleč ni zadostovala za poravnavo izdatkov za redno vzdrževanje in ureditev stanovanjskih poslopij. Prav tako ni bilo mogoče iz krajevnih skladov izločiti večjih sredstev v ta namen. Zahteve za nujna opravila in ureditev poslopij so bile velike, toda denarna sredstva, s katerimi so razpolagala posamezna poslopja, so bila majhna.

Kljub temu pa smo, v prvi vrsti zaradi prizadevanja hišnih svetov, v zadnjih dveh letih napravili v mnogih mestih sorazmerno mnogo več za popravilo, ureditev in vzdrževanje poslopij, kakor pa v prejšnjih letih. V prihodnjem obdobju pa bodo hišni sveti v tem pogledu še v mnogo bolj ugodnem položaju tako glede večjih sredstev, ki jih bodo dobili od najemnine, kakor tudi glede ugodnejših pogojev za izkoriščanje kredita in občinskih skladov za kreditiranje stanovanjske gradnje. To bo vsekakor veliko pripomoglo k večjemu razmahu v razvoju hišnih svetov.

Funkcije odločanja namesto administrativnih funkcij

Druge težave, ki so se pokazale pri dosedanem delu hišnih svetov, so izvirale iz preobremenjenosti svetov z vrsto administrativnih in tehničnih poslov. Hišni sveti so bili zamišljeni kot družbeni organ, ki ima nalogo odločati o vprašanju upravljanja poslopij. V praksi pa so skoraj povsod naprtili hišnim svetom poleg naloge upravljanja tudi vrsto drugih funkcij kot je n. pr. obračun, vplačilo in razdelitev najemnine, finančno poslovanje z banko, iskanje podjetja in strokovne delovne sile za popravilo poslopij, sklepanje pogodb, nabava materiala, nadzorovanje del pri popraviljanju poslopij, vodenje dostikrat zamotanega administrativnega poslovanja itd. Zlasti predpisi nekaterih ljudskih odborov so zelo obremenili hišne svete z različnimi vrstami administrativnega dela. Pri postavljanju nalog hišnim svetom pa bi bilo treba upoštevati, da so predsednik in člani hišnega sveta zaposleni s svojimi rednimi dolžnostmi in poklici in da je nemogoče zahtevati od njih, da bi opravljali tudi vse operativne posle v zvezi z vzdrževanjem in upravljanjem poslopij. Le-ti nimajo niti zadosti časa niti potrebnih izkušenj in znanja, da bi opravljali strokovne in administrativno-tehnične posle. Ker pa jih obremenjujemo s temi posli, opažamo v praksi, da se mnogi stanovalci, ki bi sicer po svojih sposobnostih bili najbolj poklicani, da odločajo o vprašanih upravljanjskih poslopij, izogibajo

funkcije v hišnem svetu ali v svetu stanovanjske skupnosti.

Tehnične posle naj opravljajo uprave stanovanjskih skupnosti

Ko so bili izdani predpisi o družbenem upravljanju stanovanjskih poslopij, je bilo določeno, da bodo uprave stanovanjskih skupnosti prevzele nase največji del administrativnih in tehničnih poslov. V praksi pa so te uprave dobile predvsem drugi značaj. Dobile so vrsto upravnih pooblastil, ki so jih do tedaj imeli občinski ljudski odbori in njihovi upravni organi (odločanje o kategorizaciji stanovanj, o izvajanju stanovanjske tarife, o podelitvi stanovanj, nadzorovanje dela hišnih svetov itd.). Zato so uprave stanovanjskih skupnosti, namesto da bi postale organizacije poslovnega značaja, ki bi opravljale v imenu in za račun hišnih svetov in svetov stanovanjskih skupnosti strokovno-tehnične in administrativne posle, postale pretežno upravni organi, del občinske administracije za stanovanjska vprašanja in s tem nekako tudi višji organi v razmerju do hišnih svetov in svetov stanovanjskih skupnosti. Dejansko smo tako prevladali del stroškov občinske administracije v breme že tako pičlih sredstev hišnih svetov. (Od tod nenormalno visoki stroški za vzdrževanje uprav stanovanjskih skupnosti, ki se gibljejo od 5% pa vse do 44% skupnih sredstev najemnine.)



Kaj je potrebno za pravilno delo hišnih svetov

Za uspešno delo hišnih svetov in svetov stanovanjskih skupnosti bi zelo mnogo poimenovalo, če bi se izdale ustrezajoče odločbe in ukrepi tudi glede mnogih drugih vprašanj, kakor n. pr. o ustanavljanju raznih servisov za usluge hišnim svetom posebno servisov obrtnega značaja, o pravilni rešitvi vprašanja hišnikov, o prenosu dolžnosti reševanja sporov v stanovanjskem razmerju na sodne organe, o ukinitvi administrativnega podeljevanja sta-

novanj, postopna ukinitvev stanovanjskega razmerja itd.

Vsa ta in mnoga druga vprašanja vplivajo v večji ali manjši meri na pravilno delo hišnih svetov. Toda vsega ni mogoče rešiti na en mah. Mnoga teh vprašanj lahko uspešno rešujejo tudi sami hišni sveti in sveti stanovanjskih skupnosti. Dosedanje izkušnje teh organov pričajo, da so na dobri razvojni poti in da lahko opravičeno pričakujemo, da bodo hišni sveti in sveti stanovanjskih skupnosti zrastle v pomembne organe našega sistema družbenega samoupravljanja. M. Kovačević

Inozemski strokovnjaki na naših gradbiščih

Več pozornosti plačevanju takih strokovnjakov — Onemogočiti je treba, da bi zlorabljali svoj položaj

V 10 letih industrijskega razvoja smo dostikrat uporabljali inozemske strokovnjake. To je za pogoje hitre industrializacije države popolnoma razumljivo stvar kajti visoko kvalificirane osebe ne raste z isto hitrostjo. Razen tega pa pomeni izmenjava strokovnjakov element mednarodnega gospodarskega sodelovanja, ki ga podpirajo tudi po OZN. V okviru programa so šli tudi nekateri naši strokovnjaki v druge države. Ta moment mednarodnega sodelovanja in naše zelo velike potrebe po visoko kvalificiranem osebju nam bodo v bodoče velevale, da se poslužujemo inozemskih strokovnjakov. To, zlasti velja za montažna dela komplikiranih naprav, kjer nimamo še tako bogatih izkušenj kakor v razvitih državah.

Pri tem moramo upoštevati tudi to, da se je naša skupnost v teh 10 letih zelo trudila in potrošila visoke vsote za šolanje in specializacijo domačih strokovnjakov v inozemstvu. Mnogi naši inženirji, tehniki in delavci so se marsikaj naučili in se usposobili za opravljanje najbolj zapletenih del. Kljub temu pa imamo še velike potrebe po strokovnem osebju. To pomeni, da bomo tudi vnaprej uporabljali inozemske strokovnjake povsod

tam, kjer naši ne bodo mogli opraviti dela bodisi ker nimajo potrebnih izkušenj, bodisi ker jih ni dovolj.

Zal pa na tem področju ni šlo brez zlorab. Prav tako ne moremo za mnoga naša podjetja reči, da so spoznala potrebno mero zlasti glede plačevanja inozemskih strokovnjakov. Tako so na primer za plačilo enega samega strokovnjaka iz inozemstva za hidromontažna dela potrošili v letu dni 36 milijonov din. To je nesorazmerno visoka vsota. Če je enaka obračunskemu skladu plač povprečnega domačega montažnega podjetja.

Posamezni inozemski strokovnjaki razen tega poskušajo izkoristiti svoj vpliv in si neopravičeno pridobiti visoke vsote. V tem pogledu je značilen primer nekoga inozemskega strokovnjaka, ki je več let delal v zeniški železarni. Ko je montiral črpalne postaje za hladitev visokih peči, ni upošteval, ali imamo možnost za nabavo potrebne opreme iz domače proizvodnje. Nasprotno, montažo domače opreme je one-

mpogostal. Železarni pa je pripravil delo bodisi ker nimajo potrebnih izkušenj, bodisi ker jih ni dovolj. Zali pa na tem področju ni šlo brez zlorab. Prav tako ne moremo za mnoga naša podjetja reči, da so spoznala potrebno mero zlasti glede plačevanja inozemskih strokovnjakov. Tako so na primer za plačilo enega samega strokovnjaka iz inozemstva za hidromontažna dela potrošili v letu dni 36 milijonov din. To je nesorazmerno visoka vsota. Če je enaka obračunskemu skladu plač povprečnega domačega montažnega podjetja.

Ne glede na te negativne pojave pa je treba tudi na tem področju vsekakor misliti na prihranke. Inozemskih strokovnjakov naj bo pri nas samo toliko, kolikor nam jih je nujno potrebno. To, tem prej, ker so se naša podjetja že usposobila, da opravijo več dela kakor prejšnja leta. Da je temu tako, nam dokazuje tudi primer, da so prevzela vsa montažna dela za 7 termoelektrana, 5 hidrocentral in za tovarno umetnih vlaken »Jugoviskoza« v Loznici. B.S. - V.M.