

membo sistemskih določil, ki ovirajo razvoj turizma in gostinstva).

3. Temeljne organizacije s področja gostinstva in turizma v občini se morajo pri pripravi srednjeročnih planov za obdobje 1986—1990 opredeliti, kakšno politiko bodo zavzele do posameznih rekreacijskih področij oziroma kje je njihov interes (koseški bajer, Sora, Zbilje) ter prevzeti za opredeljeno politiko tudi odgovornost. Pri tem ne smejo računati na sovlaganja iz sredstev proračuna, ker je to v nasprotju s sprejeto politiko čiščenja občinskih proračunov.

4. Preveriti moramo učinke združevanja turistične takse na nivoju mesta, ker se sedaj zbrana sredstva v preveliki meri namenjajo za reklamiranje prireditev v Ljubljani, medtem ko bi z uporabo teh sredstev v investicijske namene bistveno izboljšali pogoje delovanja in ponudbo v obstoječih rekreacijskih centrih.

5. V fazi sprejemanja dogovora o temeljnih planov skupnosti ljubljanskih občin in občin ljubljanske regije se moramo dogovoriti o umetnosti in prioriteti izgradnje rekreacijskih centrov, o potrebi določitve ali spremembi upravljalcev teh centrov in o obsegu ter virih finančnih sredstev, ki jih za programe potrebujemo.

6. Še naprej moramo razvijati dejavnosti turističnih društev na amaterski osnovi. Društvom je potrebno poleg tega zagotoviti tudi materialne pogoje ne le za delo, temveč tudi za izboljšanje pogojev za objekte, s katerimi upravljajo oziroma so na njihovem teritoriju.

7. Obrtno združenje — sekcija gostincev mora s svojim delovanjem usmerjati nosilce samostojnega osebnega dela k izboljšanju ponudbe.

8. Vsi nosilci dejavnosti na področju gostinstva in turizma morajo izboljšati odnos do gostov in izboljšati kvaliteto gostinskih storitev.

**Izvršni svet**

SKUPŠČINA OBČINE  
LJUBLJANA-SIŠKA  
**Izvršni svet**  
Sanacijska komisija  
Ljubljana, 4. 5. 1984

## INFORMACIJA O SANACIJI STANOVANJSKIH OBJEKTOV V SOSESKI ŠS 10 — DRAVELJSKA GMAJNA

### I. UVOD

Delegatska skupščina občine Ljubljana-Siška je problematiko sanacije stanovanjskih objektov v soseski Draveljska gmajna obravnavala na vseh treh zborih 31. maja 1983. Tedaj je sprejela enotna stališča, da je potrebno s pričetno sanacijo te soseske že v letu 1979 nadaljevati ter pri tem upoštevati vse pozitivne tehnične izkušnje iz poskusne sanacije na objektu C 2. Zlasti je bila tedaj poudarjena odgovornost in obveznost vseh udeležencev izgradnje te soseske na osnovi veljavnega samoupravnega sporazuma o usmerjeni stanovanjski izgradnji kot tudi izvršnega sveta, ki je dolžan, da te aktivnosti spremlja ter obvešča delegatsko skupščino kot tudi širšo javnost.

Julija meseca 1983 je izvajalec del in hkrati udeleženec izgradnje soseske Draveljska gmajna SGP Gradbinec Kranj pričel z deli dokončne sanacije objekta C 2, ki je bil saniran poskusno kot prva faza, ter v celoti objekt A 2.

Sanacija obeh objektov je bila predvidena po posameznih fazah, in sicer:

I. faza — sanacija objekta C 2 (le-ta je bila zaključena 1981. leta), ki je obsegala sanacijo nosilne konstrukcije in izvedbo toplotne izolacije fasad. S tem so bili sanirani vsi vplivni elementi, zaradi katerih je v pretežni meri prišlo do poškodb.

II. faza naj bi obsegala prenavo toplotne in hidroizolacije ravne strehe ter plošče obeh objektov A 2 in C 2.

III. faza — ureditev hišnih kanalizacijskih priključkov ter odprava napak v stanovanjskih enotah (keramičarska dela, cevne instalacije ipd.) ter odpravo napak in pomanjkljivosti, ki so bile podane kot reklamacije na kvaliteto in količino v garancijski dobi na tista dela, ki so vključena v sanacijo.

### II. REZULTATI SANACIJE

Sanacija objektov je potekala po predvidenih fazah. Na obeh objektih so sedaj dela tik pred zaključkom, čeprav je bil prvotni rok za dokončno izvedbo sanacije določen na konec decembra 1983, vendar zaradi objektivnih vzrokov — pomanjkanje določenega materiala na tržišču, potrebnega za oblogo fasad, vremenske razmere (zimsko obdobje) — vse to je pogojevalo, da je ta rok podaljšan na sedanjí termin maj 1984.

Sanacijski poseg na objektu C 2, kot tudi na A 2, se je pokazal kot ekonomsko upravičen, saj so se bivalni pogoji stanovalcev normalizirali. Tako oceno daje tudi poročilo FAGG Univerze Edvarda Kardelja v Ljubljani, ki s strokovnim teamom spremlja izvajanje sanacijskih del v tej soseski.

V okviru izvršenih sanacijskih del so na obeh objektih odpravljene poškodbe kot: razpoke v zidovih, zamakanje zidov, izločanje kondenza na zunanjih površinah zidov v stanovanjih, delovanje konstrukcije blokov zaradi temperaturnih vplivov in dr. in s tem se bivalne razmere v 76 stanovanjih v objektu C 2 in 74 stanovanjih v objektu A 2 izenačujejo z razmerami v drugih stanovanjskih soseskah. V obdobju 1983/84 (junij—maj) so bile v objektu A 2 v 34 stanovanjih sanirane zidne razpoke ter v 33 stanovanjih obnovljene keramične obloge. Na objektu C 2 so bile v 26 stanovanjih obnovljene keramične zidne obloge, tako da je bilo na obeh objektih obnovljeno skupno 780 m<sup>2</sup> oblog.

Iz navedenega je razvidno, da predstavlja sanacija stanovanjskih objektov v Draveljski gmajni zahteven organizacijsko tehnični poseg, kar nalaga vsem sodelujočim delavnikom povečano mero angažiranja.

Pri tem je potrebno posebej opozoriti, da obstaja le delno rešeno vprašanje nemotene odvajanja odpadka iz območja soseske, kar zahteva sedaj pogosto čiščenje javne kanalizacijske mreže zaradi zamašitev. Ugotovljeno je, da se maši javna kanalizacijska mreža, kar bi lahko povzročilo preplavitev fekalij v že saniranih objektih. To napako bo potrebno v najkrajšem času tudi odpraviti, ki pa ne sodi v samo sanacijo, temveč bo potrebno ta problem razrešiti skupno s komunalno skupnostjo občine Ljubljana-Siška. S sanacijo objektov A 2 in C 2 so bili urejeni vsi hišni priključki do javne kanalizacijske mreže.

Sanacijska dela na objektih A 2 in C 2 je izvajalo SGP Gradbinec. Kvaliteto dela je nadzirala strokovna služba ZIL v sodelovanju s FAGG, ZRMK ter projektanti Biroja 71. Problematiko izvajanja sanacijskih del je tekoče reševala tudi sanacijska komisija, ki je zadolžena za usklajeno in kvalitetno izvedbo del, v kateri so bili doseženi dogovori o določenih izboljšavah, poenostavitvah in racionalizaciji gradnje. Člani sanacijske komisije so predstavniki delovnih organizacij, ki zastopajo in prevzemajo obveznosti iz sanacije te soseske.

Pri bodočem delu komisije in na sanaciji objektov bo potrebno doseči bolj poglobljeno sodelovanje z organizacijama, ki nista podpisnici sporazuma o sanaciji stanovanjskih objektov v Draveljski gmajni iz leta 1977, to sta ZRMK in Biro 71. Le tako bo možno pravočasno razreševati problematiko v zvezi s pripravo projektne dokumentacije za izvedbo sanacije, izvajanje projektantskega nadzora nad deli in tolmačenje projektnih rešitev, laboratorijsko kontrolo kvalitete izvedenih del, strokovno konsultacijo glede izvedbe posameznih detajlov v okviru materialnih možnosti in drgo.

### III. FINANCIRANJE DEL

Stroški sanacije objektov C 2 in A 2 so bili ocenjeni na skupno 24.147 tisoč din, ki naj bi jih krli naslednji udeleženci:

<b>a) kot nepovratna sredstva</b>	
— izvajalec del Gradbinec Kranj	4,674.000 din
— projektivni biro Biro 71 Domžale	500.000 din
— Zavod za izgradnjo Ljubljane	715.000 din
— Samoupravna stanovanjska skupnost	6,000.000 din
— SO Ljubljana-Siška iz sredstev rezerv proračuna	3,000.000 din
Skupaj	14,889.000 din
<b>b) kot povratna — kreditna sredstva</b>	
— Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Siška iz sredstev vzajemnosti in združene amortizacije (50 : 50)	9,258.000 din
<b>c) vsega — za sanacijo</b>	24,147.000 din

Gradbinec Kranj naj bi kril čiste stroške sanacije — rezanje in izdelavo seizmične diletacije s spremljajočimi obrtniškim in instalacijskimi deli ter stroške prenove hišnih kanalizacijskih priključkov na objektih C 2 in A 2.

Projektivni biro Biro 71 Domžale naj bi na svoje stroške izdelal vso potrebno tehnično dokumentacijo obeh objektov, ZIL pa naj bi opravljal vsa strokovna in operativna dela ter vodil nadzor nad izvedbo sanacijskih del. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Siška in skupščina občine Ljubljana-Siška pa naj bi skupaj začasno financirali tisti del stroškov sanacije, ki predstavljajo povečanje uporabne vrednosti stanovanj ter tisti del stroškov, ki jih bodo morale posamezne udeleženke izgradnje soseske Draveljska gmajna kriti na način, kot je določeno v veljavnem samoupravnem sporazumu o sanaciji stanovanjskih objektov Draveljska gmajna, čim bo temeljno sodišče izreklo dokončno sodbo o krivdi.

Načrtovana finančna konstrukcija sanacijskih del je bila v celoti pokrita. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Siška vodi vse aktivnosti glede financiranja in spremlja sanacijo obeh objektov te soseske. V pripravi je končni obračun stroškov sanacije objektov C 2 in A 2 (ker sanacija še ni izvršena). Trenutno je izdelana končna strokovna ocena FAGG Univerze Edvarda Kardelja o kvalitetni izvedbi sanacije objekta C 2. Za objekt A 2 pričakujemo, da bo ta ocena izdelana še do konca meseca maja t. l. Le na osnovi teh ugotovitev bo samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Siška lahko pripravila predlog razdelilnika stroškov za posamezne udeležence izgradnje po posameznih objektih. Po sedanjih ocenah nadzora službe ZIL skupni stroški sanacije obeh objektov ne bodo presegli načrtovane vsote. Vsi ti argumenti so hkrati osnova za temeljno sodišče, ki bo lahko tako dokončno izreklo sodbo o krivdi. Trenutno zadeva na pristojnem sodišču miruje, spremlja pa jo pooblaščen odvetnik, ki so ga določili soinvestorji posameznih objektov v tej soseski.

#### IV. NADALJEVANJE SANACIJSKIH DEL

Nadaljnja sanacija v soseski Draveljska gmajna naj bi v okviru finančnih možnosti potekala po naslednji prioriteti izvedbe:

v letih 1984/1985

- objekt B 2, kjer je 74 stanovanjskih enot in je izvajalec del SGP Obnova Ljubljana, sedaj SCT,
- objekt E, v katerem je 94 stanovanjskih enot, izvajalec je SGP Hrastnik — sedaj Beton.

Za oba objekta je že izdelana ocena stroškov (za realizacijo izvedbe v letu 1984). Za objekt B 2 znašajo ti stroški 32.446 tisoč din, za objekt E pa 47.587 tisoč din, skupaj 80.033 tisoč din. Razmerja stroškov, ki odpadejo na sama sanacijska dela in investicijsko vzdrževalna dela so ocenjena ca. 50 : 50. Oba izvajalca del — SCT in Beton — sta pripravljena nositi stroške razrezov seizmičnih diletacij ter polovico stroškov notranje sanacije v objektih, kar predstavlja le 20 % od skupno ocenjenih stroškov. Ostalo razlika 80 % pa bo potrebno začasno zagotoviti iz drugih virov.

V naslednjih letih 1985/1986 naj bi se pristopilo k sanaciji nadaljnjih dveh objektov, in sicer objekta C 1 in D v fazi ŠS 10-3 A. Ocena stroškov objekta C 1 znaša 15.250 tisoč din, objekta D pa 60.190 tisoč din.

V ta namen je sanacijska komisija skupno s strokovno službo ZIL in pravno službo sekretariata za občo upravo občine Ljubljana-Siška pripravila dopolnjen samoupravni sporazum o skupnem pristopu in realizaciji sanacije po-

sameznih stanovanjskih objektov. Še v mesecu maju tega leta ga bo dala v razpravo in sprejem vsem udeležencem izgradnje objektov, ki bodo sanirani. Prav tako se izvršni svet skupščine občine Ljubljana-Siška dogovarja z Ljubljansko banko — Gospodarsko banko o možnem začasnem kreditiranju nadaljnje sanacije. Le na ta način je možno pričakovati, da bodo cilji nadaljnje sanacije uresničeni. Pri tem pa je potrebno poudariti dejstvo, da brez sodelovanja in lastne udeležbe soinvestitorjev izgradnje teh objektov (zlasti za tisti del sanacije, ki pomeni povečanje vrednosti objektov in bistveno izboljšanje bivalnih enot — toplotna izolacija) sanacije ne bo možno realizirati. Zanašati se na to, da bo sanacijo te soseske reševala finančno samo samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Siška, ki je doslej zelo odgovorno in v okviru maksimalnih finančnih možnosti spremljala celotno izvajanje sanacije, v bodoče ni pričakovati takih rešitev.

#### V. ZAKLJUČEK

Sanacijska komisija ocenjuje, da so bila doslej izvršena sanacijska dela opravljena uspešno, čeprav z nekoliko daljšim zamikom od načrtovanega terminskega plana. Od izvajalca del SGP Gradbinec Kranj pa zahteva, da v čim krajšem možnem času dokonča vsa sanacijska dela na objektih C 2 in A 2 ter opravi končni finančni obračun. Od FAGG Univerze Edvarda Kardelja pa, da izdelata še končno poročilo o uspešnosti sanacije A 2 (za objekt C 2 je že izdelano), ki bo služilo strokovni službi samoupravne stanovanjske skupnosti občine Ljubljana-Siška kot tudi sanacijski komisiji kot osnova za izdelavo razdelilnika stroškov celotne sanacije na posamezne udeležence izgradnje soseske ŠS 10 Draveljska gmajna, faza 3 B.

Sanacijska komisija

Izvršni svet skupščine občine Ljubljana-Siška je na svoji 114. seji dne 9. 5. 1984 obravnaval informacijo o sanaciji stanovanjskih objektov v soseski ŠS 10 — Draveljska gmajna in sprejel naslednje **zaključke**:

1. Izvršni svet ugotavlja, da so vsi odgovorni subjekti, ki so bili zadalženi za izvedbo sanacijskih del na objektih C 2 in A 2 v soseski Draveljska gmajna, svoje naloge uspešno opravili, še zlasti ob upoštevanju vrste problemov, s katerimi so se soočali v času izvedbe sanacije.

Izvršni svet sprejema poročilo sanacijske komisije skupno z zaključki.

2. Izvršni svet je pri izvedbi sanacije nudil udeleženkam izgradnje vso potrebno pomoč v okviru svojih pristojnosti, še zlasti pri iskanju rešitev financiranja skupno s samoupravno stanovanjsko skupnostjo občine Ljubljana-Siška, ki je v maksimalni možni meri sodelovala pri razreševanju te problematike.

3. Sanacijska komisija naj tudi v bodoče poskrbi za vsa pripravljala dela za izvedbo sanacije objektov B 2 in E v fazi 3 b ter poišče tudi druge variantne predloge za nadaljnjo sanacijo objektov v tej soseski, ki ne bi zahtevali prevelikih finančnih sredstev.

4. Izvršni svet zahteva od komunalne skupnosti občine Ljubljana-Siška, da prouči možnosti rešitve problema kanalizacijskega omrežja v tej soseski, ki ga je izpostavila sanacijska komisija in ki ne sodi v sanacijo objektov ter v breme izvajalk izgradnje te soseske.

5. Izvršni svet meni, da je potrebno nadaljevati s saniranjem objektov, ki so določeni po prioriteti za sanacijo, in poiskati skupno z vsemi udeleženkami izgradnje ter soinvestitorji ustrezne finančne vire.

6. Samoupravna stanovanjska skupnost občine Ljubljana-Siška in sanacijska komisija naj pripravita na osnovi končnega obračuna izvedenih del na objektih C 2 in A 2 ustrezen razdelilnik stroškov skladno s samoupravnim sporazumom o sanaciji stanovanjskih objektov v soseski Draveljska gmajna iz leta 1977.

7. Pospešiti je treba postopek ugotavljanja odgovornosti pri pristojnem sodišču.

Izvršni svet