

DRUŽBENO UPRAVLJANJE STANOVANJSKEGA SKLADA V BEOGRADU

Da bi zbrali podatke o stanovanjski najemini, vzdrževanju stanovanjskih hiš in uspehih družbenega upravljanja stanovanj, so te dni v Beogradu analizirali stanje stanovanj, ki so pod družbenim upravljanjem. Anketa je zajela 50 odstotkov poslopij. Z drugimi besedami, od 7.237 hišnih svetov na ozemlju Beograda so jih anketirali 3.496.

Ce ocenimo aktivnost hišnih svetov v Beogradu po številu sej, ki so jih imeli v l. 1956, ugotovimo, da je vsak hišni svet sklical povprečno po šest sej. Poudariti moramo, da mnogi hišni sveti niso redno pisali zapisnikov in tako lahko sklepamo, da je bilo dejansko povprečje sej še nekaj višje. V istem času je bilo sestankov stanovanjskih najemnikov v vsaki anketirani hiši 1,8 na leto. Nizko povprečje števila sestankov stanovanjskih najemnikov kaže, da rešujejo večino vprašanj hišni sveti sami brez sodelovanja stanovanjskih najemnikov.

Ce analiziramo podatke o povprečnem številu sej hišnih svetov po skupinah hiš z različnimi dohodki, bomo ugotovili, da število sej narašča hkrati z višino dohodkov hiš.

| Dohodki hiš v 000 din | Povprečje na hišo |
|-----------------------|-------------------|
| do 10 | 1,8 |
| 10—50 | 3,8 |
| 50—100 | 5,1 |
| 100—200 | 6,9 |
| 200—300 | 7,9 |
| 300—400 | 8,3 |
| 400—600 | 10,7 |
| 600—1.000 | 11,4 |
| nad 1.000 | 16,1 |

Pri hišah z največjimi letnimi dohodki je povprečje sej višje, kar dokazuje, da je materialna osnova hišnih svetov pomemben čimtelj okrepljene aktivnosti. Hišni sveti večjih hiš imajo bolj zapletene naloge, ki terjajo pogostejše seje organov družbenega upravljanja. Na to vpliva razen tega tudi to, da imajo večje hiše možnost izbire stanovanjskih najemnikov za člane hišnih svetov, kar ni brez vpliva na samo sestavo in aktivnost hišnih svetov.

Struktura stroškov

Uvedba družbenega upravljanja je v marsičem izboljšala ekonomičnost upravljanja stanovanj. To je posebno razvidno iz strukture stroškov stanovanjskih hiš v zadnjih letih. Prejšnje povišanje stanovanjske najemnine za 100 odstotkov in kasnejše zvišanje za 50 odstotkov je ugodno vplivalo na spremembo strukture stroškov. Nizka stanovanjska najemнина v l. 1952 je pripeljala do tega, da so šli vsi dohodki hiše za stroške upravljanja. V tem obdobju je le 11,6 odstotka šlo za vzdrževanje hiš, režijski stroški pa so kljub temu, da so bile cene komunalnih uslug nižje, pobrali 41,8 odstotka vseh izdatkov.

| | 1952 | 1955 | 1956 |
|---------------------|-------|-------|-------|
| Plače hišnikov | 15,0 | 11,4 | 10,6 |
| Lastniku hiše | 3,2 | 7,8 | 3,4 |
| Prispevek skupnosti | 25,6 | 7,1 | 6,4 |
| Režijski stroški | 41,8 | 31,2 | 23,4 |
| Vzdrževalni stroški | 11,6 | 37,5 | 40,5 |
| Razni honorarji | — | — | 4,4 |
| Anuitete | 2,8 | 5,0 | 7,0 |
| Drugi stroški | — | — | 4,5 |
| | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Prispevek stanovanjski skupnosti se je občutno zmanjšal v l. 1956, ker so dohodki v absolutnem znesku narasli. To je povzročilo, da so se zmanjšali tudi režijski stroški od 31,2 v l. 1955 na 23,4 v l. 1956, čeprav so se cene katerih komunalnih uslug zvišale. Do znižanja je prišlo tudi pri drugih postavkah izdatkov za upravljanje, medtem ko so se postavke vzdrževanje zvišale.

Hišni sveti so sedaj mnogo bolj samostojni in čedalje bolj prevzemajo dela, ki so jih na njihov račun opravljale stanovanjske uprave. Zato pa so se nekateri stroški zvišali. Med režijske stroške smo prišteli tudi odstotek, ki gre za zavarovanje hiše kakor tudi za plačilo vseh komunalnih uslug. Zvišanje cen komunalnih uslug bo vsekakor vplivalo na zvišanje teh stroškov. Zato bo morda v prihodnje potrebno pri vsakem zvišanju cen komunalnih uslug (snaga, razsvetljava, in drugo) sorazmerno povišati tudi stanovanjske najemnine.

Kakor je iz tabele razvidno, so dosedanja uspehi pri vzdrževanju hiš zelo veliki. To izboljšanje vzdrževanja izvira v primerjavi s prejšnjimi leti predvsem iz družbenega upravljanja. Z družbenim upravljanjem smo dosegli učinkovito varovanje poškodovanih stanovanj.

Od skupnih dohodkov anketiranih hiš v l. 1956 odpade na stanovanjsko najemnino 74 odstotkov, na dohodke od najemnin za poslovne prostore pa 26 odstotkov. Tiste hiše, ki imajo poslovne prostore so v mnogo boljšem finančnem položaju kakor hiše brez teh prostorov.

Vzdrževanje hiš

V l. 1956 so porabili za vzdrževanje hiš 45,5 odstotka skupnih dohodkov. Če izdelamo pregled vzdrževanja hiš po skupinah porabljenih rednih dohodkov, tedaj se nam pokaže naslednje stanje:

| Skupine hiš po sredstvih porabljenih za vzdrževanje (v 000 din) | Odstotek skupnega števila hiš |
|---|-------------------------------|
| nimajo stroškov | 15,4 |
| do 10 | 11,7 |
| 10—20 | 13,2 |
| 20—40 | 19,7 |
| 40—70 | 16,1 |
| 70—100 | 8,2 |
| 100—200 | 10,0 |
| 200—300 | 4,3 |
| nad 300 | 1,2 |
| neznano | 0,2 |

Iz tabele je razvidno, da 15,4 odstotka skupnega števila hiš ni imelo popravil. Od skupnega dohodka hiš pa je ostalo neuporabljeno v l. 1956 10,2 odstotka.

Sistem kreditiranja vzdrževanja hiš danes pri nizkih dohodkih hišnih svetov znatno ublažuje težave rednega vzdrževanja. V l. 1956 je najelo posojila 21,5 odstotka anketiranih hiš. Teh posojil so porabili 85 odstotkov.

Ceprav ni dovolj podatkov o tem, kakšna dela so največ opravljali, je vendarle mogoče reči, da so hišni sveti v večini primerov popravljali stanovanja, manj pozornosti pa so posvečali streham in pročeljem, čeprav so ta popravila zelo nujna za uspešno vzdrževanje poslopja. Tako se kaže potreba, da bi uveljavili predpise, ki bi našli popravila v breme sredstev hiše in izločili popravila v breme stanovanjskih najemnikov. Razen tega ne bi smeli dovoliti, da hišni sveti izvršijo velike gradbene spremembe v hiši, v posebnih primerih pa bi morali tudi prepovedati demontiranje in prodajo naprav iz hiše. Manjša popravila, to je tekoče vzdrževanje opravlja navadno hišnik ali stalni honorarni obrtnik. Tako tekoče vzdrževanje ni rešeno, ker ima samo 3,7 odstotkov skupnega števila hiš honorarnega obrtnika, veliko število hišnikov pa ima premalo strokovne izobrazbe.

Potrebni so novi predpisi

Namesto dosedanje prakse, da delajo manjša popravila honorarni obrtniki, bi bilo treba bolj odločno težiti za tem, da se pri stanovanjskih skupnostih organizirajo skupine obrtnikov raznih obrtov, ki bi vzdrževali hiše na ozemlju skupnosti. Za večja popravila morajo stanovanjske skupnosti odpirati uslužnostne delavnice za popravila in si prizadevati, da bo tako organiziranim uslužnostnim delavnicam to njihova osnovna dejavnost. Manjša obrtna kakor tudi gradbena podjetja, ki ne morejo vzdržati konkurence večjih in bolje opremljenih, bi morali v mnenju nekaterih z ugodnimi instrumenti usmeriti v vzdrževanje stanovanjskih hiš, razen tega pa se bodo hišni sveti verjetno odločili za trajnejša pogodbeno razmerja z obrtnimi obrati, podjetji in uslužnostnimi delavnicami glede prevzema tako tekočih popravil kakor del za stalno vzdrževanje hiš. Tako bodo ustvarjene močne vzajemne obveznosti, hišni sveti pa ne bodo imeli težav pri posameznem najemanju obrtnikov za vsako popravilo. Tako bodo hiše v rokah strokovnih oseb, ki bi skrbele, da bodo stalno vzdrževane v uporabnem stanju.

Kar se tiče nadzorstva nad izvajanjem del, so mnenja, da bi bilo potrebno za dela, ki jih izvajamo iz sredstev posojil, zahtevati nadzorstvo pooblaščenih oseb, medtem ko bi za ostala dela lahko delali to tehniki stanovanjskih skupnosti in sami hišni sveti.

Splošno je družbeno upravljanje stanovanj v Beogradu znatno napredovalo. Pomanjkljivosti so še, v nadaljnji praksi pa jih bo čedalje manj. Novi stanovanjski predpisi, ki jih pripravljajo, bodo vnesli v to področje še več reda in bodo znatno pripomogli k razvoju družbenega upravljanja s tem tako pomembnim skladom družbenega premoženja.