

# sindikalni poročevalec

ŠT. 10 — 14. JULIJ 1983

## Gradivo za javno razpravo pred sejo republiškega sveta Zveze sindikatov Slovenije v septembru 1983

Predsedstvo Zveze sindikatov Slovenije poziva vse osnovne organizacije zveze sindikatov, da začno obravnavati uveljavljanje stanovanjske politike v vsakem delovnem okolju, občinske svete Zveze sindikatov pa, naj vodijo enotno razpravo v občini.

V stanovanjskem gospodarstvu je prišlo do zastojev, zato moramo v javni razpravi posvetiti pozornost zlasti odkrivanju vzrokov za sedanje stanje in se dogovoriti, kako naprej.

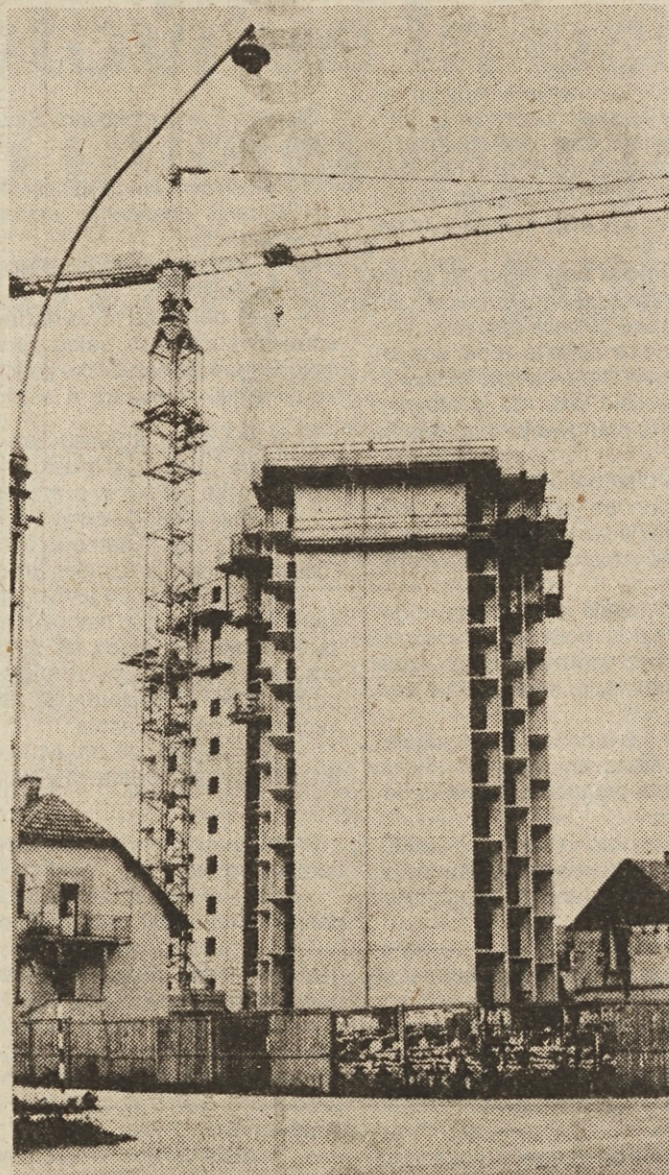
Glede na nekatera odstopanja od ciljev se v naši družbi postavlja vprašanje, koliko, kje, kako in za koga graditi. Za organe in organizacije sindikata pa je poleg tega pomembno tudi, kakšne možnosti imajo delavci, da si zagotovijo stanovanje, zakaj je zidava pri nas tako draga in dolgotrajna, kaj vse se skriva v ceni kvadratnega metra stanovanjske površine in kje so vzroki, da delavci ne čutijo večjega interesa za gospodarjenje z vzajemno in solidarnostno združenimi sredstvi.

Vsi ti problemi in še vrsta drugih nas tare, kljub temu da imamo družbenoekonomske odnose v stanovanjskem in komunalnem gospodarstvu sorazmerno dobro opredeljene z zakoni in družbenimi dogovori.

Pogoji za zagotovitev stanovanja so vedno težji, standard delavcev nenehno pada, cene stanovanj rastejo, kreditni pogoji pa so čedalje ostrejši. Delavec z osebnim dohodkom 14.000 dinarjev mora za stanovanje v izmeri 60 kvadratnih metrov varčevati 27,5 let (cena kvadratnega metra 23.903 din in odšteti življenjski stroški).

Za naložbe v stanovanjsko zidavo namenjamo že 9,52% družbenega proizvoda, hkrati pa dosegamo najnižje rezultate v stanovanjski izgradnji na 1000 prebivalcev v Evropi.

V Jugoslaviji potrebujemo približno 42 ur za izgradnjo kvadrat-



nega metra stanovanjske površine, v drugih evropskih državah pa se giblje med 20 in 40 ur. To vse pa vpliva na ceno kvadratnega metra stanovanja.

Tudi skrb za obstoječi stanovanjski fond ni zadovoljiva. Prehoda na ekonomske stanarine ne uresničujemo in to predvsem zaradi varovanja socialne varnosti delavcev. Ob tem pa ostajajo sredstva za subvencioniranje stanarin skoraj neizkoriščena. Za čigavo socialno varnost skrbimo, oziroma koga pravzaprav subvencioniramo?

Neodločnost in tudi pomanjkanje politične in delovne volje za cilje na področju stanovanjskega gospodarstva zahteva odločno akcijo sindikata povsod tam, kjer je mogoče z boljšo organizacijo, gospodarnejšo zidavo in odgovornejšim odnosom do stanovanjskega gospodarstva prihraniti sredstva in tako več in ceneje zgraditi z istimi sredstvi.

Ta in še nekatera vprašanja so bila v ospredju pri obravnavi stanovanjskega gospodarstva na seji predsedstva RS ZSS, ki je sklenilo, da oceno ugotovitve o uresničevanju stanovanjske politike in usmeritve za aktivnost organov in organizacij Zveze sindikatov Slovenije pošlje v javno razpravo, ki bo trajala do 15. septembra 1983.

Na podlagi objavljene ocene in ugotovitev uveljavljanja stanovanjske politike je treba v vsakem ozdu in občini razčleniti, kako se le-ta izvaja, sleherna osnovna organizacija ZS pa mora opredeliti svoj odnos do osnutka usmeritev za delovanje organov in organizacij ZSS pri uveljavljanju stanovanjske politike.

Mnenja oziroma predloge in pripombe pošljite republiškem svetu Zveze sindikatov Slovenije, ki bo septembra 1983 obravnaval celotno gradivo in pobude iz javne razprave.

Marija Pukl

- osnutek usmeritev za delovanje organov in organizacij Zveze sindikatov Slovenije pri pri uveljavljanju stanovanjske politike,
- ocena in ugotovitve Zveze sindikatov Slovenije o uveljavljanju stanovanjske politike

# Usmeritve za delovanje organov in organizacij Zveze sindikatov Slovenije pri uveljavljanju stanovanjske politike

## I.

1. Republiški svet Zveze sindikatov Slovenije ocenjuje, da družbenoekonomski odnosi na stanovanjskem področju še niso dovolj uveljavljeni in da zato tudi niso izkoriščene obstoječe materialne možnosti za zidavo večjega števila stanovanj do konca tega srednjeročnega obdobja. Da bi dosegli načrtovano zidavo 58.000 stanovanj do konca leta 1985, bodo organizacije in organi zveze sindikatov:

— v temeljnih organizacijah združenega dela preverile stvarnost načrtov za reševanje stanovanjskih vprašanj delavcev. Pri tem bodo primerjale stvarne stanovanjske potrebe delavcev, zbiranje sredstev iz dohodka za te namene ter ali se ta denar gospodarno uporablja, oziroma če sredstva za stanovanjsko zidavo in prenavo združujejo, obračajo in porabljajo tako, da je mogoče učinkovito reševati skupno in vzajemno stanovanjska vprašanja delavcev;

— v družbenopolitičnih skupnostih dale pobudo za uskladitev načrtov samoupravnih interesnih skupnosti (stanovanjskega in komunalnega gospodarstva ter drugih), ki sodelujejo pri zidavi in pripravah nanjo, tako da bi vsi dejavniki pripomogli k odpravljanju sedanjih zastojev;

— z udeleženci pospešile pripravo novele družbenega dogovora o gradbenih cenah stanovanj, v kateri mora biti opredeljena očiščena cena zgrajenega stanovanja po vseh sestavinah, izvajalce pa spodbudile k izpopolnitvi organizacije dela za višjo produktivnost;

— delovale tako, da se z zidavo solidarnostnih stanovanj nadaljuje, prepreči pa dodeljevanje teh stanovanj delavcem, ki jim materialni in socialni položaj omogočata drugačno rešitev stanovanjskega vprašanja.

2. Organi in organizacije sindikatov bomo vztrajali in si odločneje prizadevali za pospešen prehod na ekonomske stanarine, ki morajo zagotavljati enostavno reprodukcijo stanovanjskega sklada. Pri tem pa bomo delovali tako, da se:

— časovno reprogramira prehod na ekonomske stanarine, zato ker je delež amortizacije v primerjavi z deležem sredstev za vzdrževanje v strukturi stanarine zdaj neustrezen,

— polno uveljavi aktivna politika subvencioniranja stanarin za občane in družine z nizkimi prejemki,

— uveljavijo ekonomske stanarine, še posebno za nosilce stanovanjske pravice, ki bivajo v stanovanjih, ki presegajo družbeno dogovorjene normative,

— v vseh okoljih in na vseh ravneh onemogoča dosedanja praksa prenašanja stanovanjske pravice na različne sorodnike in druge ob preselitvah,

— skladno z družbenimi opredelitvami v samoupravnih aktih vnaprej določijo pogoji in merila za pridobivanje kadrovskega stanovanj in posojil, na podlagi predhodne samoupravne odločitve delavcev.

3. Delovali bomo za vzpostavitev gospodarne in samoupravne organiziranosti v stanovanjskem in komunalnem gospodarstvu.

## II.

Stališča Zveze sindikatov Slovenije v stanovanjski politiki bomo uveljavljali:

1. V osnovnih organizacijah zveze sindikatov, tako da bomo: — ocenili dosedanje uresničevanje stanovanjske politike v svojem okolju,

— v vseh okoljih izdelali program akcij za uveljavljanje stanovanjske politike,

— dali delavskemu svetu pobudo za obravnavo položaja in sprejem konkretnih nalog za dosledno uveljavljanje družbeno opredeljene stanovanjske politike, posebej pa obravnavali merila za dodelitev stanovanj in stanovanjskih posojil.

2. V občinskih organizacijah zveze sindikatov, tako da bomo: — ocenili celovitost in usklajenost občinskih (mestnih) načrtov, stanovanjske zidave in prenove,

— ocenili uresničevanje stanovanjske politike v organizacijah združenega dela in samoupravnih stanovanjskih in drugih interesnih skupnostih ter izdelali analizo stanja,

— sprejeli program aktivnosti občinske organizacije za izboljšanje organiziranosti stanovanjskega in komunalnega gospodarstva, strokovnih služb ter samoupravnih interesnih skupnosti, gradbenih organizacij združenega dela ter upravnih organov družbenopolitičnih skupnosti v skladu z zakoni in nalogami stanovanjskega gospodarstva,

— dali pobudo za obravnavo ocene stanja stanovanjsko-komunalnega gospodarstva v skupščini družbenopolitične skupnosti.

3. V republiškem svetu zveze sindikatov in njegovih organih, tako da bomo:

— aktivno delovali za uresničevanje družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu,

— dali pobudo za sprejem družbenega dogovora o natančnejši razčlenitvi meril za uporabo v zakonu o združenem delu določenih pogojev za organiziranje TOZD v gradbeništvu,

— v republiškem odboru sindikata delavcev gradbeništvu posebej ocenili: samoupravno organiziranost in dohodkovno povezanost gradbeništvu, stopnjo združenosti dela in sredstev v reprodukcijski verigi zidave stanovanj in doseženo stopnjo racionalizacije pri tem,

— v republiškem odboru sindikata delavcev komunalnega in stanovanjskega gospodarstva opredelili svojo aktivnost za čimprejšnjo uveljavitev družbenega dogovora o organiziranosti komunalnega gospodarstva v TOZD in DO, ocenili pa tudi samoupravno organiziranost strokovnih služb samoupravnih interesnih skupnosti stanovanjskega in komunalnega gospodarstva,

— naložili predsedstvu, naj takoj izdela operativni program za izvajanje teh usmeritev in od njega zahtevali, da do konca leta 1983 skupaj z drugimi nosilci pripravi celovito poročilo o tem.

## III.

Republiški svet Zveze sindikatov Slovenije meni, da je za polno uveljavitev samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu potrebno:

- da Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije zagotovi pravo ustreznih strokovnih podlag in potrebna strokovna opravila za dograditev obstoječega sistema oblikovanja cen v stanovanjski zidavi oz. da se predlog družbenega dogovora čimprej predloži v javno razpravo in sprejem,
- da Zveza stanovanjskih skupnosti Slovenije in Skupnost socialnega varstva Slovenije nemudoma začeta uveljavljati dogovor o osnovah za osebno udeležbo delavca pri pridobitvi družbenega stanovanja, glede na njegove dohodkovne možnosti,
- da se stanovanjsko-komunalne banke organizirajo kot fi-

nančna asociacija po stanovanjskem interesu organiziranih delavcev in delovnih ljudi,

— da se Gradbeni center Slovenije uveljavi kot osrednja strokovno-raziskovalna inštitucija na stanovanjskem, komunalnem in gradbenem področju in organizira tako, da bo sposoben nuditi podlage za urejanje odnosov na tem področju,

— da Zavod SR Slovenije za statistiko vzpostavi enoten in celovit sistem spremljanja in prikazovanja podatkov zidave in uporabe stanovanjskega sklada kot osnovnega pogoja načrtovanja v naslednjem srednjeročnem obdobju in pripravi dolgoročne načrte stanovanjske in komunalne gradnje,

— da republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora zagotovi izdelavo manjkajočih strokovnih podlag, nujno potrebnih za kvalitetno odločanje o stanovanjski zidavi, vzdrževanju in prenovi stanovanjskega sklada ter gospodarni in namenski rabi prostora, ki bo bodoče stanovalce vključeval v vse faze stanovanjske zidave in prenove.

# Ugotovitve in ocene o uveljavljanju stanovanjske politike

## UVOD

Stanovanje je ena od temeljnih družbenoekonomskih dobrin trajne vrednosti, ki vpliva na socialni položaj delavca, na njegov položaj in vlogo v združenem delu in družbi, oziroma je ekonomska dobrina s posebnimi socialnimi značilnostmi in zato izvzeta iz neposrednega vpliva blagovno-tržnih odnosov. Prav zato so pomanjkanje stanovanj, gospodarjenje z njimi in njihova zidava že vrsto let v središču družbene pozornosti, zlasti pa pod kritično lupo Zveze sindikatov Slovenije.

Tako je ZSS na 3. konferenci februarja 1982 opredelila svojo vlogo in naloge sindikatov pri uveljavljanju delavcev kot nosilcev socialne politike, pri čemer smo med drugim poudarili potrebo po uskladitvi stanovanjskih potreb z dejanskimi možnostmi oziroma nujnost upoštevanja stvarnih finančnih možnosti in prostorskih omejitev; potrebo po pospešenem združevanju dela in sredstev udeležencev zidave stanovanj in še posebej nujnost usklajevanja gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, komunalnega in stanovanjskega gospodarstva ter potrebo po dolgoročnejšem reševanju stanovanjskih vprašanj delavcev, tako da se bodoči stanovalci organizirano vključujejo v vse faze priprav in v samo zidavo. Prav tako smo zahtevali dosledno izvajanje sprejetih obveznosti iz družbenega dogovora o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu; izvajanje družbenega dogovora o racionalizaciji stanovanjske zidave ter stalno aktivnost vseh nosilcev

stanovanjske zidave in uveljavitev dohodkovnih odnosov na tem področju, da bi tako presegli obstoječi sistem »zidanja« cen stanovanj, ki ga dopušča družbeni dogovor o oblikovanju cen v stanovanjski zidavi. Nadalje smo se zavzeli za uveljavitev ekonomskih stanarin in hkrati za postopno odpravo razlik v stanarinah za enako ovrednoteno stanovanje; za posodobitev bivalnih razmer v starejših stanovanjskih hišah in s tem pridobitev posodobljenih stanovanjskih enot, v čemer smo uvideli možnost prožnejše politike zamenjav stanovanj. Tretja konferenca Zveze sindikatov Slovenije je podprla nadaljnje spodbujanje stanovanjskega varčevanja delavcev, hkrati pa zahtevala od bank, da skupaj z drugimi dejavniki usklajeno delujejo za razvoj namenskega in dolgoročnega združevanja sredstev OZD za stanovanjsko gradnjo.

Omenjena stališča in usmeritve predstavljajo konkretizacijo osnovnih smeri razvoja stanovanjskega gospodarstva, ki jih je že leta 1977 opredelilo predsedstvo SR Slovenije, zaključkov in usmeritev predsedstva CK ZK Slovenije iz decembra 1978 (na podlagi skupnega gradiva s sindikati) ter stališč, sklepov in priporočil za razvoj družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu v Sloveniji, ki jih je konec leta 1979 sprejela Skupščina SR Slovenije.

## Pregled stanja

Na dan 31. marca 1981 je stanovanjski sklad v SR Sloveniji obsegal 585.780 stanovanj, gospodinjstev pa je bilo 594.571.

Glede na družbene normative v Sloveniji:

- 51 % stanovalcev biva v stanovanjih ustrezne površine;
- 32 % stanovalcev biva v stanovanjih, ki presegajo normativo,
- 17 % stanovalcev biva v stanovanjih pod normativi (manj kot 12 kvad. m na stanovalca)

Po letu 1980 izločamo že 9,52 % družbenega proizvoda za naložbe v stanovanjsko zidavo, hkrati pa dosegamo najnižje rezultate pri tem na 1000 prebivalcev v Evropi.

Povprečna stanarina v Sloveniji je v obdobju januar-april 1981 znašala 10,97 dir/m<sup>2</sup>, v obdobju januar-junij 1982 pa 14,46 dir/m<sup>2</sup>. Po posameznih mestih Slovenije je bila v preteklem letu dokaj različna (Koper 18,49 dir/m<sup>2</sup>, Ljubljana 13,53 dir/m<sup>2</sup>, Maribor 19,93 dir/m<sup>2</sup>, Novo mesto 16,75 dir/m<sup>2</sup>). Samoupravno načrtovan prehod na ekonomske stanarine se ne izvaja.

V Sloveniji nimamo podatkov o številu pričakovalcev stanovanj. Prav tako ni podatkov o številu stanovalcev, ki bivajo v stanovanjih VI. in VII. kategorije, razen tega, da je teh stanovanj v vseh petih ljubljanskih občinah 1740.

Plan stanovanjske zidave v obdobju 1981-1985 zmanjšujemo — od načrtovanih 65.000 na 58.000 stanovanj.

Ugotavljamo, da se stanovanje delavcu čedalje bolj odmika, za nekatere kategorije delavcev pa je postal nakup stanovanja neuresničljiv.

Cene novozgrajenih stanovanj v obdobju 1979-1982 vrtoglavo naraščajo. OZD iz čistega dohodka izločajo čedalje manj sredstev.



Višina neporabljenih sredstev v temeljnih bankah LB je na dan 31. decembra leta 1982 znašala 1.371.062.000,00 din. Znižuje se tudi udeležba bank pri kreditiranju naložb v stanovanjsko gospodarstvo.

Več kot dve leti po sprejemu zakona o stanovanjskem gospodarstvu in družbenega dogovora o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbenoekonomskih odnosov v stanovanjskem gospodarstvu v Sloveniji med drugim še vedno nimamo:

— metodologije za izdelavo investicijskih programov ter meril za njihovo vrednotenje;

— normativov in standardov za gradnjo in opremljenost stanovanjskih sosek in standardov za zidavo stanovanj;

— normativov in standardov za komunalno opremljenost;

— metodologije za zagotavljanje oskrbe s komunalnimi dobrinami.

Ugotavljamo tudi neustreznost sedanjega oblikovanja cen v stanovanjski zidavi, delno zato, ker še vedno nimamo zakonodaje s področja urejanja okolja, namenske rabe prostora in pridobivanja stavbnih zemljišč.

Zastavljeni cilji združevanja dela in sredstev ter družbene organiziranosti na stanovanjskem področju niso uresničeni.

### Poglavitne ovire pri zidavi stanovanj

Na podlagi ustavne vloge sindikata in odgovornosti za razvoj socialističnih samoupravnih odnosov in zaščito delavca v teh odnosih sindikati ne moremo biti zadovoljni z rezultati in razmerami v stanovanjskem gospodarstvu. Nedslednosti in pomanjkljivosti pa tudi odpori v uresničevanju začrtane poti na stanovanjskem področju se danes, v intenzivnih in poglobljenih stabilizacijskih prizadevanjih, kažejo

dvojno. Zahtevnejši pogoji za ustvarjanje, pridobivanje in razporejanje dohodka, nujnost odgovornejše delitve in porabe dohodka — te razmere so odkrile tudi mnoge do včeraj prikrite slabosti in napake.

Od 1976 do 1980 je bilo zgrajenih 70.946 stanovanj, od tega 39.178 v družbeni in 31.768 v individualni zidavi. Razmerje med obema je znašalo 52,2:47,8 v korist družbene gradnje. Sicer pa so podatki sledeči:

leto	zgrajena stanovanja
1977	14.975
1978	14.014
1979	13.820
1980	13.672
1981	14.674
	(povprečno letno 13.509)
1982	12.344

Ti podatki kažejo, da letno zgradimo vse manj stanovanj.

Po podatkih Zveze stanovanjskih skupnosti Slovenije znaša povprečna površina lani zgrajenega stanovanja v Sloveniji 59 m<sup>2</sup>, kar kaže na upadanje povprečne površine stanovanja, medtem ko ta površina po podatkih zveznega zavoda za statistiko v vsej državi narašča (1981 — 62,3 m<sup>2</sup>, 1982 — 63,9 m<sup>2</sup>). Od leta 1972 do 1981 smo v Sloveniji zgradili 17.256 solidarnostnih stanovanj s povprečno površino 47,48 m<sup>2</sup>. Po letu 1978 zidava teh stanovanj upada.

Ob vse večjih vlaganjih v stanovanjsko zidavo zgradimo vse manj stanovanj, dostopnost stanovanja za delavca pa je vedno manjša (glej tabeli I. in II.).

Ob doslednem upoštevanju zakonskih predpisov, da je možno obremeniti osebni dohodek delavca mesečno največ do ene tretjine, in 15-letnem roku za vračilo stanovanjskega posojila, je bilo med delavci, ki združujejo delo v Sloveniji (po ceni za 1 m<sup>2</sup>) v letu 1981 le 19,6% delavcev sposobnih za nakup stanovanja, s podražitvijo v letu 1982 pa po oceni le še 8,6%. Vsi

ostali delavci pa možnosti za nakup stanovanja po pokritju minimalnih življenjskih stroškov skorajda nimajo. To so tudi osnovni vzroki, da se nasprotja med prakso in družbenimi cilji zaostrejejo, s tem pa se večja pritisk na solidarnostna stanovanja.

Nosilci planiranja ne delujejo dovolj usklajeno. Zato načrti stanovanjske zidave, oblikovani v samoupravnih stanovanjskih skupnostih, niso usklajeni s plani komunalnih skupnosti, s plani pridobivanja zemljišč, urbanističnimi in zazidalnimi načrti, plani samoupravnih interesnih skupnosti materialne proizvodnje, s plani družbenih dejavnikov. Tako v letu 1982 usklajevanja planov med nosilci planiranja ni opravilo 47 občin. V okviru družbenega plana občine so sprejeli srednjeročni plan družbeno usmerjene stanovanjske zidave v 48 občinah, gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v družbeni lastni so opredelili v 38 občinah, srednjeročne plane vzdrževanja stanovanjskih hiš na podlagi minimalnih standardov pa so sprejele le 4 občine.

Pomanjkljivosti v uresničevanju družbenega planiranja povzročajo, da stanovanjsko gospodarstvo še ni v funkciji razvojne politike OZD in krajevnih skupnosti, kar povzroča zastoje pri razvijanju stanovanjskega in komunalnega gospodarstva. Preveč je planiranja na podlagi trenutnih potreb, brez upoštevanja finančnih sredstev. Tudi plani reševanja stanovanjskih potreb delavcev, ki so finančno sicer pokriti, temeljijo na pričakovanem dohodku in čistem dohodku, na pričakovanih posojilih bank in na pričakovani lastni udeležbi.

Da bi zagotovili uresničevanje celotnih potreb delavcev in delovnih ljudi v stanovanjskem naselju, je potrebno celovito planiranje že v TOZD in krajevnih skupnostih ter občinah. Le na teh temeljih bodo lahko delavci, samoupravno organizirani skupaj z investitorji, izvajalci in drugimi ter na skupnih planskih dokumentih, uresničevali svoje potrebe po stanovanjih in od-

govornost za uresničevanje stanovanjske politike.

Z dolgoročnim prostorskim planiranjem je možno v izgradnjo stanovanj vnašati več gospodarnosti in smotrnosti ter tako zagotoviti pravočasno pridobivanje in opremljanje zemljišč. S dajanje stanje tega še ne omogoča v celoti. Zaradi neurejenega prostorskega planiranja del sredstev, zbranih v stanovanjskih skupnostih, ni možno vlagati v izgradnjo.

Problematico družbeno usmerjene stanovanjske gradnje je možno reševati na podlagi teh izhodišč in povezano z družbenim investitorstvom pri izgradnji stanovanj. Čeprav sta zakon o stanovanjskem gospodarstvu in na njegovi podlagi sprejet družbeni dogovor opredelila načela, v praksi še vedno prihaja do zahtev po gradnji mimo sprejetih družbenih norm. Iz dolgoročnega programa ekonomske stabilizacije stanovanjskega in komunalnega gospodarstva izhaja, naj bi skladno s potrebami predvsem v večjih naseljih ustvarjali tudi možnosti za zidavo stanovanj za nepoznanega kupca.

Zadružna gradnja kot oblika uresničevanja družbeno usmerjene stanovanjske zidave se še vedno prepočasi uveljavlja. Družbenopolitične skupnosti v svojih planskih aktih ter samoupravne stanovanjske skupnosti v samoupravnih sporazumih o temeljnih planov večinoma ne opredeljujejo blokovne zadružne zidave. Bodoči zadružniki so prepuščeni sami sebi, pogosto morajo sprejeti najslabše lokacije, drage projekte ipd. Prav tako se spopadajo s problemi zaradi neuskkljenosti v komunalnem opremljanju zemljišč, infrastrukturnih objektov itd. Obstajajo tudi mišljenja, da stanovanjske zadruge »oškodejajo«  
družbo za prometni davek, ki ga zadružnikom ni treba plačati. S tem se zavira uresničevanje družbenega cilja, da bi tudi tako dosegli smotrno gospodarjenje s prostorom ter z zadrugami angažirali čim več osebnih in zasebnih sredstev.

Financiranje stanovanjske zidave ne

sledi načelom družbenega investitorstva stanovanjske gradnje. Zbiranje sredstev od projekta do projekta ne more zagotoviti stabilnosti in smotrne uporabe sredstev. Sredstev TOZD, ki jih med letom začasno razporejajo po periodičnih obračunih in končno po zaključnem računu, TOZD v sedanjem trenutku zaradi ohranjanja likvidnosti praviloma ne združujejo. Manjše organizacije združenega dela (manjši kolektivi, celotno drobno gospodarstvo), ki so pretežno odvisne od teh vzajemno združenih sredstev, ne morejo reševati stanovanjskih problemov svojih delavcev. V teh OZD je to osnovni vzrok, da njihovi delavci ostajajo brez možnosti za reševanje stanovanjskih problemov.

V 24. členu zakona o stanovanjskem gospodarstvu opredeljeni viri za stanovanjsko zidavo (sredstva iz čistega dohodka OZD, sredstva iz dohodka OZD, del investicijskih sredstev OZD, namenska kreditna sredstva bank, del sredstev občanov na vpogled, sredstva izvajalcev stanovanjske zidave ter lastna sredstva občanov) realno padajo, hkrati pa velik del teh sredstev ostaja neizkoriščen.

Banke — posebne stanovanjske banke ali temeljne banke — se vse prepočasi uveljavljajo kot finančne asociacije združenega dela, ki bi v funkciji uresničevanja dosledno sledile stanovanjski politiki. Dogaja se, da v njihovem poslovanju deluje logika odtujenega finančnega kapitala, kar se še posebej izkazalo ob ukrepih ZIS za omejitev naložb. Zaradi nedoločenega odnosa bank do stanovanjske gradnje, opredeljene v vseh planskih dokumentih razvoja ter resoluciji SR Slovenije in SFRJ, prihaja do zastoja. Banke oziroma enote bank na področju stanovanjsko-komunalnega gospodarstva bi morale zagotavljati uveljavljanje planskih listin pri uresničevanju planov stanovanjskega gospodarstva.

Na dan 31. decembra 1981 je bilo neizkoriščenih stanovanjskih sredstev, ki jih delavci izločajo iz dohodka in čistega dohodka, 6.409.019.000 din ali 56,4% več

kot leta 1980, 31. decembra 1982 pa 6.644.001.000 din ali 32,3% več kot leto poprej. To pomeni, da je od vseh v letu 1982 izločenih sredstev iz dohodka in čistega dohodka ostalo neporabljenih 44% sredstev. Čeprav so se banke z družbenim dogovorom o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje družbenoekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji zavezale, da bo za kreditiranje stanovanjskega in komunalnega gospodarstva najmanj 20% vpogledanih sredstev občanov, so jih v letu 1981 usmerjale 14,8%, v prvem polletju 1982 pa le 13%. Ta delež se je nekoliko povečal le v 2. polletju leta 1982, ko je znašal 17,2%. Hkrati je realno manjše namensko varčevanje delovnih ljudi in občanov — v letu 1981 za 18%, v letu 1982 pa za 15%. Tudi udeležbo pri kreditiranju naložb v stanovanjsko gospodarstvo banke znižujejo (1980 — 74,5%, 1981 — 70,3% in leta 1982 — 52,3%).

Šibko materialno osnovo in zaostajanje razvoja odnosov na stanovanjskem področju dodatno slabša vrsta neurejenih odnosov na komunalnem področju. V letu 1981 se sredstva v interesnih skupnostih komunale sploh niso združevala oziroma je bila dopuščena možnost oblikovanja do 20% sredstev za stanovanjsko zidavo za potrebe komunalnega gospodarstva. Ta sredstva so se izločala šele po zaključnih računih v letu 1982; zaradi tega je prišlo do enoletnega zastoja. Kljub temu, da je bilo kasneje zbiranje sredstev za komunalno opremljanje formalno sicer urejeno s samoupravnimi sporazumi, podpisniki v veliki večini niso spoštovali obveznosti. Tako se tudi ta sredstva niso zbirala v zadostnem obsegu. Zato je bilo komunalno gospodarstvo za premostitev nastale situacije prisiljeno najemati kratkoročna posojila z visokimi obrestnimi merami.

Prepočasi se uresničuje tudi dohodkovno povezovanje udeležencev reprodukcijske celote na področju stanovanjskega gospodarstva, s čimer ostaja druž-

beni interes po industrijski tipizirani gradnji z večjo uporabo toplotnih izolacijskih materialov in drugih možnosti za smotrno gradnjo, ob hkratni nižji gradbeni ceni, le zapisan interes. V SR Sloveniji je tako 183 organizacij združenega dela s področja gradbeništva, od tega 38 delovnih organizacij in 20 enovitih delovnih organizacij gradbene operative, ostalo pa so projekti i dirji in razni strokovni zavodi.

Vse to povzroča višjo ceno m<sup>2</sup> stanovanja, katerega proizvodna cena je že od izvajalca do izvajalca različna. V končni ceni m<sup>2</sup> stanovanja so izredno velike razlike, ki potrjujejo navedene ugotovitve o neurejenosti na področju pridobivanja in komunalnega opremljanja zemljišč ter »vzidavanja« raznih stroškov v ceno m<sup>2</sup> stanovanja.

### Gospodarjenje z obstoječim stanovanjskim skladom

Pri oblikovanju celotnega sistema in politike na področju gospodarjenja in upravljanja s stanovanji smo opredelili stanarino kot družbeno priznano ceno za uporabljane družbenega stanovanja. Cena mora omogočati enostavno reprodukcijo stanovanj in stanovanjskih hiš oziroma stanovanjskega fonda v celoti.

Analiza rezultatov kaže na odstopanja od začrtanih ciljev. Povišanje stanarin v letu 1981 in 1982 ne dosega niti inflacijske stopnje. Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora ugotavlja, da so dosegle stanarine v Sloveniji 31. decembra 1982 od 0,97 % do 1,45 % revalorizirane vrednosti stanovanj po revalorizaciji 31. decembra 1981. Konec leta 1982 je bilo dosežene le 55 % programirane stopnje stanarin (v letu 1981 je ta stopnja dosegala že 70 %), hkrati pa je bilo v letu 1981 porabljenih le 0,9 % sredstev solidarnosti za subvencioniranje stanarin.<sup>13</sup>

Sedanje stanarine ne zagotavljajo materialne osnove za tekoče vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš, za investicijsko vzdrževanje in za pokrivanje drugih, z zakonom določenih potreb. Amortizacija v nekaterih primerih zajema že 70 % stanarine, kar nenehno zmanjšuje sredstva, s katerimi neposredno razpolagajo samoupravno organizirani stanovalci. Skupnostim stanovalcev ostaja približno 5 % stanarine (v Kranju npr. samo 3,76 %).

Stanarine vplivajo na možnost fizičnega ohranjanja in obnavljanja stanovanjskega fonda, v sedanji višini pa celo izpodkopavajo družbene odnose in vrednote na stanovanjskem področju. To pa pomeni, da je treba stroške tovrstne družbene porabe pokrivati tudi iz drugih virov. S tem se ruši materialna osnova za smotrno gospodarjenje. Družbena akumulacija se prikrito preliva v vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda. To pa ohranja pogoje za

lažno solidarnost. Ugotovitev, da delež stanarine v primerjavi s povprečnim me-

sečnim čistim OD in družinskim dohodkom pada, potrjujejo sledeči podatki:

Leto	Višina povp. čist. mes. OD v SRS — din	Povprečni družinski doh. v SRS din	Delež stanar. v povprečnem čist. OD %	Delež stanar. v povprečnem druž. doh. %
1980	8.767	15.781	5,58	3,01
1981	11.404	20.527	5,37	2,98
1982	14.365	25.857	5,30	2,94

Podatki potrjujejo tezo o »družbeno subvencionirani stanarini«. Pa ne le to. V takem odnosu se družbeno akumulirano delo v stanovanjskem fondu preliva v osebno potrošnje nosilcev stanovanjske pravice. Nizke stanarine so tudi eden od temeljnih razlogov za družbeno nesmotrno izkoriščanje sedanjega stanovanjskega fonda.

Takšne razmere ne stimulirajo pričakovalcev stanovanj za vlaganje več lastnih sredstev v reševanje njihovih stanovanjskih vprašanj. Ob že tako šibko opredeljeni podlagi za zagotavljanje enostavne reprodukcije v stanovanjskem gospodarstvu se zaradi neurejenih odnosov na tem področju pojavlja še vrsta težav pri prilivu in uporabi sredstev, ki so podlaga in vir gospodarjenja s stanovanjskimi skladi.

Sindikati smo opozarjali in delovali za urejanje teh odnosov in pri tem poudarjali na potrebo, da bi se ob postopnem urejanju dohodkovnih odnosov na tem področju hkrati z uvajanjem ekonomskih stanarin uveljavil tudi sistem subvencioniranja stanarin. Zato smo podprli usmeritev v družbenem dogovoru o temeljnih plana za obdobje 1981-1985, da se do konca tega srednjeročnega obdobja uveljavijo ekonomske stanarine v praksi z upoštevanjem vseh kriterijev solidarnosti.

Neekonomske stanarine so tudi razvednotile družbena prizadevanja delavcev pri reševanju stanovanjskih vprašanj in vnašajo motnje v družbeno reprodukcijo.

Neizpolnjevanje obveznosti pri plačevanju stanarin in drugih obveznosti (za komunalno, električno energijo, skupne naprave v stanovanjskih hišah itd.) predstavlja izsiljeno družbeno kreditiranje in manjša že tako majhno materialno podlago. Zaradi premajhne samoupravne in družbenopolitične aktivnosti skupnosti stanovalcev niso uresničile svojih nalog. Vsega pa se ne da doseči s sankcijami, sodna intervencija (npr. v Ljubljani) pa zaradi zasedenosti sodišča s temi vprašanji postaja povsem neučinkovita.

Organizacije združenega dela, ki se ukvarjajo z gospodarjenjem s stanovanji, so marsikje opustile samoupravno reševanje in poravnavo obveznosti etažnih lastnikov (plačilo skupnih stroškov in drugih stroškov gospodarjenja s hišami). V Ljubljani je prek 30.000 sporov, kar je glede na sodne stroške dodatno nesmotrno uporabljanje družbenih sredstev.

### Samoupravna organiziranost in njen vpliv na stanovanjsko gospodarstvo

Delavci v temeljnih in drugih samoupravnih organizacijah združenega dela in skupnostih marsikje še niso tako samoupravno organizirani, da bi lahko celoviteje gospodarili s stanovanjskimi sredstvi in uveljavljali svoje družbene interese in cilje na stanovanjskem področju. Tako stanje vpliva na oblikovanje plana srednjeročnega razvoja in planiranje reševanja stanovanjskih vprašanj ter na vzajemno reševanje teh vprašanj v stanovanjskih skupnostih. Neustrezna samoupravna organiziranost delavcev vpliva tudi na razmerje med številom posojil in dodeljenimi stanovanji delavcev v OZD in samoupravnih skupnostih. Ob tem pa imajo delegati v SIS premajhno strokovno pomoč.

Ti in drugi pojavi kažejo, da je stopnja uveljavljenosti samoupravnih dohodkovnih odnosov na stanovanjskem področju še precej pogojena z miselnostjo, da je nerešeno stanovanjsko vprašanje izključno problem posameznika, so pa tudi pojavi, da se odgovornost TOZD preneha z dodelitvijo posojila ali stanovanja. Kakšna je usoda izdvojenega dohodka, kakšno je gospodarjenje s stanovanjskim fondom — to pa naj bi bila po tej miselnosti zadeva SIS, ki se v teh odnosih enačijo z delovno skupnostjo oziroma strokovno službo stanovanjske skupnosti. Takšne razmere pa so tudi podlaga za ravnaje stanovalcev do zakonsko opredeljene odgovornosti za organiziranje skupnosti stanovalcev.

Kljub izteku zakonskega roka je bilo v Sloveniji v preteklem letu organiziranih skladno z zakonom le 35 stanovanjskih skupnosti, le štiri občine imajo srednjeročni plan vzdrževanja hiš. Redke so tudi občine, v katerih so se stanovalci organizirali v svete stanovalcev krajevnih skupnosti, enote stanovanjskih skupnosti pa niso zaživele nikjer.

To stanje povzroča, da delavci ne morejo dojeti stanovanjskega fonda kot materialne podlage svojega dela in oblikovati do njega odnos, kakršnega imajo do osnovnih sredstev v organizacijah združenega dela.

Zasnova trajnega sodelovanja med interesnimi skupnostmi stanovanjskega, komunalnega gospodarstva in drugimi z organiziranjem skupnih organov in drugače (skladno z določbo 65. člena Ustave

SR Slovenije) je prej izjema kot pravilo. Prav zato sta v izpeljavi dohodkovnih odnosov gospodarjenje s stanarino in njena obravnava ločena od prostora, od komunalnih vprašanj in raznih drugih oblik prispevkov, ki so vezani na stanovanje.

Prepočasi, ponekod pa v nasprotju z družbenimi opredelitvami, se v praksi uveljavlja zakonska norma, da je treba strokovna in druga investitorska opravila, vključno z nadzorom, ločiti od izvajalca investicije in investitorja. Dogaja pa se, da se v samoupravnih stanovanjskih pa tudi komunalnih skupnostih večja obseg administrativno-režijskega dela, strokovno-tehnična opravila in druga dela, še zlasti dela, ki so pogoj za samoupravno odločanje delavcev, pa se prenašajo na pooblaščen organizacije ali celo na izvajalce.

Republiški komite za varstvo okolja in urejanje prostora ugotavlja, da se razmere pri pridobivanju gradbene dokumentacije niso bistveno spremenile. Upravni organi v večini občin še niso tako organizirani, da bi bilo mogoče kar najhitreje in na enem mestu dobiti številna soglasja za začetek gradnje. Takšen odnos »oblasti« je enak za posameznika in za družbeno-pravne osebe. Pri tem pa ne gre le za moralna in politična vprašanja, ampak tudi za ekonomske posledice, ki se zaradi visoke stopnje inflacije kažejo v razvrednotenju združenih sredstev.

## Sindikat in stanovanjska politika

Na podlagi stališč in usmeritev 3. konference ZSS je republiški svet Zveze sindikatov Slovenije sprejel svoj akcijski program. Kljub povečani aktivnosti pa ne moremo biti zadovoljni z rezultati pri:

- usklajevanju samoupravnih splošnih aktov OZD z zakonom o stanovanjskem gospodarstvu in družbenim dogovorom o skupnih osnovah za zagotavljanje in usklajevanje samoupravnih družbeno-ekonomskih odnosov na področju stanovanjskega gospodarstva v SR Sloveniji;

- osveščanju delavcev za reševanje lastnega stanovanjskega vprašanja in gospodarjenja z obstoječim stanovanjskim skladom;

- planiranju reševanja stanovanjskih vprašanj v okviru celovitega planiranja v OZD;

- usposabljanju delegatov in delegacij delavcev OZD na stanovanjskem in komunalnem področju oziroma onemogočanju odločanja strokovnih služb skupnosti, ki delujejo na tem področju;

- združevanju stanovanjskih sredstev OZD oziroma preprečevanju drobljenja teh sredstev;

- uresničitvi ciljev solidarnosti in vzajemnosti;

Začrtanih nalog nismo mogli uresničiti med drugim tudi zato, ker:

1. še vedno nimamo ustreznih strokovnih podlag, normativov in metodologij za sprejem samoupravnih sporazumov, družbenih dogovorov na nekaterih delih stanovanjskega gospodarstva;

2. ni enotnega in usklajenega sistema planiranja v stanovanjskih, komunalnih in drugih samoupravnih interesnih skupnostih, ki sodelujejo v procesu izgradnje stanovanjskih sosesk;

3. so bila omejena stanovanjska sredstva oziroma so se ta družbeno namenjeno in nesmotrno uporabljala;

4. sedanji sistem oblikovanja cen dopušča vnašanje nekaterih stroškov v ceno m<sup>2</sup> stanovanja, ki bi jih morali pokriti iz enostavne reprodukcije na stanovanjskem področju, še zlasti pa na komunalnem;

5. ni enotnega in celovitega informacijskega sistema o gradnji in uporabi stanovanjskega sklada.

Če izvzamemo dolgoročne naloge, prav strokovnih podlag za samoupravno odločitev o družbenem interesu gospodarjenja s prostorom, zemljiščem in njegovim komunalnim urejanjem, se samo po sebi zastavlja vprašanje, zakaj tolikšen zastoj v oblikovanju strokovnih podlag znotraj temeljnih in drugih organizacij združenega dela in skupnosti za urejanje teh odnosov na sploh in posebej znotraj delovnih skupnosti stanovanjskih in komunalnih skupnosti, upravnih organov, bank in mnogih drugih strokovnih institucij. Brez tega ni možno uveljaviti samoupravnih družbeno-ekonomskih odnosov v stanovanjski gradnji in vzdrževanju stanovanjskega sklada.

Ob podatku o številu služb, strokovnjakov itd. na tem področju, ni mogoče iskati razlogov za sedanje stanje v pomanjkanju kadrov, temveč v premajhni aktivnosti in zavzetosti, da bi se na stanovanjskem področju ustrezno družbeno organizirali.

Sindikati ocenjujemo, da je pglavitni razlog za zastoj v izpeljavi začrtane poti v praksi na stanovanjskem področju predvsem neuresničevanje zakona o stanovanjskem gospodarstvu. Zastaja ni mogoče opravičevati samo s sklicevanjem na zakonsko urejanje tega področja niti z zaostrenimi pogoji gospodarjenja.

Razmere in družbeno praksa opozarjajo na resnost zaostrenih nasprotij na področju stanovanjske politike. Kažejo na velik razkorak med družbeno opredeljeno politiko in prakso. V času, ko delavci v združenem delu izdvajajo vse več dohodka za stanovanjske namene in ko še niso v celoti v položaju, da bi upravljali z njimi, hkrati pa letno zgradimo vse manj stanovanj, ki so vse dražja in vse slabše opremljena, ko realna vrednost OD pada in ko se delavcu možnost za pridobitev ali nakup stanovanja čedalje bolj odmika,

sindikati ne moremo in ne smemo mimo tega, za delavca pomembnega vprašanja.

V sedanjih gospodarskih razmerah postaja neurejenost stanovanjskega področja socialno vse bolj občutljivo vprašanje. Nenazadnje to dokazuje tudi število stanovanjskih sporov, neplačevanje stanarin, etažnih prispevkov in drugih obveznosti, vezanih na stanovanje, kar je svojevrsna oblika protesta delavcev zaradi sedanjih razmer. Hkrati pa je to zahteva za hitrejšo in doslednejšo uveljavljanje družbeno opredeljene stanovanjske politike.

## Dodatne obrazložitve in podatki k ugotovitvam

- Produktivnost dela v gradnji stanovanj, izražena s številom delovnih ur za izgradnjo 1 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, znaša povprečno: v Jugoslaviji 42 ur/m<sup>2</sup>, v ČSSR 23 ur/m<sup>2</sup> in v Nizozemski 20 ur/m<sup>2</sup>.

- V letu 1982 so se stanarine povečale statistično za 16,3% (po občinah od 5 do 22%), v masi pa le za 12%. V strukturi stanarin raste delež amortizacije (ponekod tudi do 70%), na ta način pa se znižujejo sredstva za vzdrževanje.

- Ob tem pa je še vedno prisoten trend padanja. V prvih dveh letih tega srednjeročnega obdobja smo zgradili 27.018 stanovanj, do konca leta 1985 pa jih moramo še približno 31.000.

- Cene novozgrajenih stanovanj v obdobju 1979-1982 naraščajo takole:

Leto	povprečje v SRS
1979	11.099 din/m <sup>2</sup>
1980	13.955 din/m <sup>2</sup>
1981	19.437 din/m <sup>2</sup>
1982	25.522 din/m <sup>2</sup>

V letu 1982 so se cene povišale za 31,3%. Po podatkih republiškega odbora sindikata delavcev gradbeništva Slovenije, kjer so napravili analizo strukture prodajne cene m<sup>2</sup> stanovanja v letu 1982 v 23 OZD gradbeništva, so se končne cene gibale od 18.753 din/m<sup>2</sup> do 37.007 din/m<sup>2</sup>; proizvodne cene pa od 17.020 din/m<sup>2</sup> do 28.716 din/m<sup>2</sup>, oziroma so stroški zemljišča, zazidalnega načrta, komunalne opreme, stroški nadzora, stroški kotlovnice, stroški zunanje ureditve in drugi stroški dosegli od najmanj 10,5% do največ 31,5% končne cene stanovanj.

- 1981 po stopnji 7,02%, leta 1982 po stopnji 6,55%. Sredstva solidarnosti (iz dohodka) so se v letu 1982 nominalno povečala samo za 26%.

Sprejelo Predsedstvo RS ZSS na seji dne 20. maja 83

TABELA I.

### Izgradnja stanovanj, cena 1 m<sup>2</sup> stanovanjske površine in višina investicij v stanovanjsko izgradnjo po letih v SR Sloveniji

Vir: 1. Zveza stanovanjskih skupnosti SR Slovenije  
2. Zavod SR Slovenije za statistiko (GS)  
3. Zavod SR Slovenije za planiranje

	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982
(1)							°
zgrajena stanovanja	14.465	14.975	14.014	13.672	13.672	14.657	10.007
	100	103,5	96,8	94,5	94,5	101,4	69,1
							∞
cena m <sup>2</sup> stanovanjske površ. zg. stanovanj	6.744	7.425	8.767	11.099	13.995	19.437	23.903
	100	110,0	129,9	164,5	207,5	288,2	354,4
							∞∞
inv. v stanovanj.- kom. izgr. v mio din	6.147	7.616	10.291	13.478	16.771	21.225	25.470
	100	123,8	167,4	219,2	272,8	345,2	414,3

° prva ocena  
∞ cena do 31. 7. 1982  
∞∞ po tekočih cenah

TABELA II.

### Osebni dohodki po dohodkovnih skupinah (september 1982) glede na varčevalno sposobnost in zmožnost delavca za nakup stanovanja v izmeri 60 m<sup>2</sup> po ceni 1981 in 1982

Vir: Zavod za statistiko SR Slovenije

Dohodkovna skupina	%	srednji OD v skupini	OD, zmanjšan (7.390 din) za min. živ. stroške	1981 obrok	cena 1 m <sup>2</sup> = 19.437 čas plačevanja v letih	1982 obrok	cena 1 m <sup>2</sup> = 23.903 čas plačevanja v letih
do 7.000							
7.000 do 8.000	0,6	—	—	—	—	—	—
8.000 do 9.000	2,4	7.400	10	—	—	—	—
9.000 do 10.000	7,9	9.500	1.110	—	—	—	—
10.000 do 12.000	19,5	11.000	3.610	—	—	—	—
12.000 do 14.000	19,4	13.000	5.600	4.330	22,4	4.333	27,5
14.000 do 16.000	15,1	15.000	7.610	5.000	19,4	5.000	23,9
16.000 do 18.000	10,5	17.000	9.610	5.666	17,1	5.666	21,0
18.000 do 20.000	6,7	19.000	11.610	6.333	15,3	6.333	18,8
20.000 do 22.000	4,3	21.000	13.610	7.000	13,8	7.000	17,0
22.000 do 24.000	2,9	23.000	16.610	7.666	12,6	7.666	15,5
nad 24.000	5,7	—	—	8.333	11,6	8.333	14,3

(V tabeli je upoštevano, da je delavec neporočen, da minimalni življenjski stroški znašajo 7390 din in da gre za nakup stanovanja v velikosti 60 m<sup>2</sup>)