

# Koliko je vredno stanovanje?

Predlogi in odloki o plačevanju stanarin ter postopek ocenjevanja vrednosti stanovanjskih prostorov

Zakon o stanovanjih in zakon o ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj, ki ga je sprejela skupščina SR Slovenije 27. novembra 1972. leta, s svojo vsebino globoko zajema stanovanjsko gospodarstvo, posebej pa dele, ki se nanašajo na stanarine in vrednotenje stanovanjskega sklada. V Ljubljani je bil ovrednoten celoten družbeni stanovanjski sklad z namenom, da bi uresničili stanovanjsko reformo iz leta 1968, medtem ko se zaradi zamrznitve stanarin 1969. zastavlja reforma dokočno ni uresničila. Po letu 1969 je prišlo v gradbeništvu do občutnega dviga cen (okrog 3,5 glede na cene iz leta 1964). Zamrznitev stanarin, naraščanje stroškov gradnje in revalorizacije stanarin leta 1964 so imele za rezultat sedanjo vrednost najemnin, ki znašajo 1,2 odstotka. Takšen način plačevanja stanarin je pripeljal do težavnega položaja v stanovanjskem gospodarstvu. Z izločanjem obratovalnih stroškov iz stanarin bodo imeli stanovalci možnost odločanja o kakovosti uslug v stanovanjskih prostorih in večjo odgovornost do družbenih stanovanj. Na ta način bi se povečala in opredelila vloga stanovanjskih svetov, kar bi v veliki meri pripomoglo k večjemu uveljavljanju samouprave na področju stanovanjskega gospodarstva.

## Politika

Občinske skupščine v okviru skupnosti slovenskih občin so v skladu z določbami enajstega člena zakona o ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj in desetega člena zakona o najemninah sprejele dogovor o uresničevanju stanovanjske politike v letu 1973. Da bi zavarovali družbeni interes, vzdrževanje in obnavljanje stanovanj ter omogočili vsakemu občanu reševanje stanovanjske potrebe v skladu z njegovimi možnostmi (to bi privedlo do postopnega zmanjševanja socialnega razlikovanja v stanovanjski politiki), so sprejele občine dogovor v skladu s politiko, izraženo v resoluciji o nadaljnjem razvoju stanovanjskega gospodarstva in v skladu s sklepi tretje seje konference ZKS o socialnem razlikovanju.

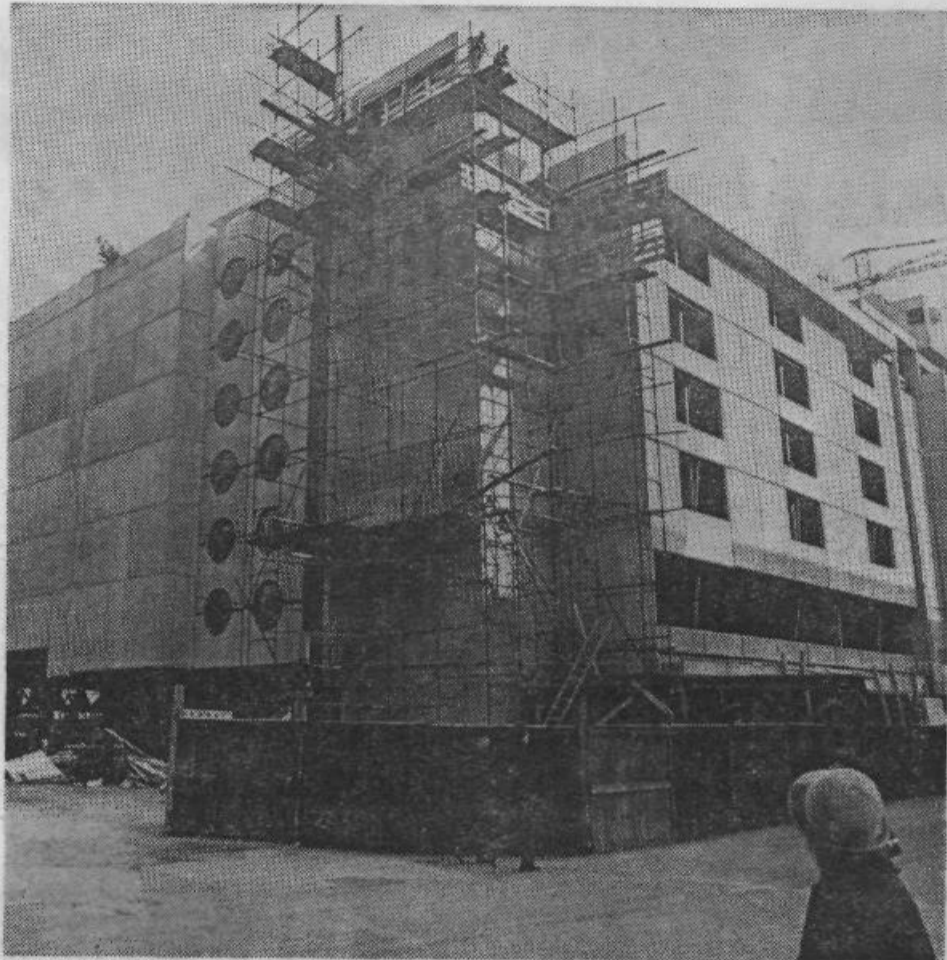
Po tem dogovoru so enotne osnove in merila vrednotenja stanovanjskih prostorov in nespremenjena amortizacijska doba stanovanjskih hiš.

Postopek vrednotenja stanovanjskih prostorov in nespremenjena amortizacijska doba najpozneje do 31. maja letos, s prvim marcem pa naj bi se stroški obratovanja stanovanjskih hiš izločili iz organizacij za gospodarjenje in prešli v breme lastnikov stanovanjskih pravic. Linearno subvencioniranje stanarin odpravljamo prvega marca 1973, postopek usklajevanja stanarin glede na dejansko vrednost stanovanja se prične takoj po zagotavljanju pogojev. Občine bodo pripravile osnovo za določanje ravni novih stanarin za leto 1973 najpozneje do 30. junija 1973.

Dogovor o novem načinu uresničevanja stanovanjske politike v tem letu se opravičuje z vzroki, ki so privedli do dezinvestiranja stanovanjskega sklada, ker se administrativno urejena stanarina kot glavni vir finansiranja stanovanjskega gospodarstva v preteklih letih v pogojih inflacije in naraščanja gradbenih stroškov, ni obnesla. Zamrznjene stanarine so pripeljale do situacije, da so vsi lastniki stanovanjske pravice bili deležni družbene pomoči, kar je zaradi razlike v osebnih dohodkih privedlo do še večje socialne razlike.

## Nove stanarine

Stanje v stanovanjskem gospodarstvu je nujno nalagalo sprejetje resolucije, ki bi stanarine oblikovale tako, da bi zagotovile vzdrževanje in obnavljanje stanovanj, kar je v družbenem interesu. Nove oblike stanarin morajo zagotoviti kritje amortizacije, investicijsko in tekoče vzdrževanje, stroške revitalizacije obstoječih stanovanj in stroške upravljanj, pri čemer naj bi stroške obratovanja stanovalci plačevali posebej. Skupščina SR Slovenije je sprejela



POSLOVNA IN PARKIRNA HIŠA V CIGALETOVI: Gotova bo predvidoma že letos.

temeljna načela o programiranju in finansiranju graditve stanovanj, o družbeni pomoči v stanovanjskem gospodarstvu, ugotovitvi vrednosti stanovanjskih hiš in stanovanj ter o najemninah. Občine so se medsebojno sporazumele o sistemu vrednotenja in po dogovoru osnovna merila so enotna za celo republiko, kar zagotavlja enak položaj občanov. Po občinskem dogovoru vrednost stanovanjskih hiš in stanovanjskih prostorov ugotavljajo na osnovi vrednotenja njihovih elementov na podlagi sistema točkovanja. Vrednotenje stanovanj poteka na podlagi že izdelane tabele, ki vsebuje vse kazalce vrednosti: kakovost konstrukcije zgradb, funkcionalnost, opremljenost in položaj stanovanja v stavbi, starost in ohranjenost stavb ter vrsto elementov, ki vplivajo na vrednost stanovanja in stanovanjske opreme.

Občine še nimajo na voljo kvantifikacije postopnega usklajevanja stanarin glede na dejansko vrednost stanovanja. Novo ocenjevanje vrednosti in primerjanje s prejšnjo vrednostjo ni enostaven proces, občine pa so se dogovorile, da usklajevanje izvedejo v obdobju petih let. Višina novih stanarin ne bi smela občutno obremeniti družinskega proračuna in ogroziti življenjske ravni imetnikov stanovanjske pravice in njihove družine. Nova stanovanjska politika je usmerjena k zmanjševanju socialnih razlik, ki izhajajo iz pravice občana od uporabe stanovanja. Ko gre za občane in družine z nižjimi osebnimi dohodki, občine ravnajo tako, da ta kategorija ne bo prizadeta. N. A.

## Podaljšanje diferenciranih oskrbnin v vzgojno-varstvenih zavodih

Na 43. seji obeh zborov občinske skupščine je bil sprejet tudi sklep, po katerem se podaljšuje veljavnost diferenciranih cen oskrbnin v vzgojno-varstvenih zavodih na območju občine, kot so bile predložene in sprejete dne 25. oktobra lani. To pomeni, da se za nedoločen čas podaljšujejo naslednje ekonomske cene oskrbnin v posameznih vzgojno-varstvenih zavodih:

- VVZ Ajdovščina za predšolske otroke 620 din, za dojenčke 820 din;
- VVZ Novi trg za predšolske otroke 650 din;
- VVZ Poljane za predšolske otroke 620 din;
- VVZ Prule za predšolske otroke 650 din, za dojenčke 860 din;
- VVZ dr. France Prešeren za predšolske otroke 620 din;
- VVZ Ane Zihnerl za predšolske otroke 620 din, za dojenčke 820 din;
- in VVZ Stari Vodmat za predšolske otroke 650 din, za dojenčke 860 din.

K tem ekonomskim cenam pa je seveda sprejeta še lestvica diferenciranih

cen glede na to, da krije temeljna izobraževalna skupnost 37,2 odst. oskrbnine za dojenčke in 30,5 odst. za predšolske otroke. Starši pa nosijo preostale stroške, različno glede na poprečni dohodek na družinskega člana. Diferencirana oskrbnina se pri dohodku do 600 dinarjev na družinskega člana zmanjša za 50 odst., pri dohodkih nad 1700 din pa ostane celotna. Isto načelo velja tako za oskrbnine predšolskih otrok kot za oskrbnine dojenčkov.

Ta sistem diferenciranih cen oskrbnin v vzgojno-varstvenih zavodih pa skupščine ne zadovoljuje, tako da se nadaljuje proučevanje dohodkovnih lestvic na družinskega člana ter kriterijev za uvrščanje v posamezne kategorije diferenciranega plačevanja oskrbnin, kakor tudi način ugotavljanja dohodkov na družinskega člana. Do rezultatov teh proučevanj pa bo, kot rečeno, veljal navedeni sistem in cenik.

Z. S.

## Odborniške pobude

Odbornica Milica Černe je v zvezi s svojim vprašanjem glede skrajšanja rokov vračanja posojil za stanovanjsko gradnjo oziroma zvišanja anuitet predlagala, da občinska skupščina pošlje republiški predlog, da to vprašanje uredi z zakonom.

To je bilo tudi storjeno v letošnjem februarju. Skupščina občine Ljubljana Center torej predlaga, da se z zakonom uredi spremembe pogojev vračanja posojil za stanovanjsko gradnjo, ki so jih posojiljemalci dobili pred več leti in zdaj plačujejo zelo nizke anuitete. Ta svoj predlog bo posebej podprla na zasedanju delegatov občin v republiški skupščini. Predlog naj bi uresničili podobno, kot je za pogodbe o prodaji stanovanjskih hiš in stanovanj uredil zakon o pogojih za prodajo hiš in stanovanj v družbeni lastnini. Vendar pa anuiteta v nobenem primeru ne bi smela biti manjša od stanarine za odgovarjajoče stanovanje.

Ze na novembrskem zasedanju občinske skupščine pa je odbornik Stanislav Koprol opozoril na posledice določb odloka o dopolnitvah odloka o pogojih, ob katerih smejo državljani prinašati posamezne predmete iz tujine. Odlok namreč dovoljuje samostojnim obrtnikom, da sami uvozijo reprodukcijski material do vrednosti 10.000 din. Dajatve so v tem primeru precej nižje kot pri nakupu reprodukcijskega materiala iz konsignacijskega skladišča in so tako samostojni obrtniki v ugodnejšem položaju kot delovne organizacije.

Sprejet je bil sklep, da naj pristojna služba opozori na ta problem republiški sekretariat za finance, ki naj predlaga takšno spremembo predpisov, da bi bile dajatve pri uvozu reprodukcijskega materiala enake za vse uvoznike. Odbornik Boris Verbič je predlagal, da se v Beethovnovi ulici prepove parkiranje na pločnikih vsaj na eni strani. S strani strokovne službe je bilo obljub-

ljeno, da bo predlog posredovala pristojnim organom.

Oddelek za gradbene in komunalne zadeve preučuje po sklepu skupščine tudi predlog odbornika Stanka Polajnarja, kako naj bi financirali postavitev večjih zabojev za smeti v stanovanjskih soseskah.

## Tudi v letu 1973 zagotoviti letovanje socialno ogroženim otrokom

Ze na novembrski seji sta zbor občinske skupščine obravnavala poročilo o letovanju otrok in starejših občanov v letu 1972. Sprejela sta naslednje sklepe in priporočila:

Komercialni turizem vse bolj izpodriva otroške počitniške baze v slovenskem in hrvatskem primorju. Zato je nujno usmeriti vse sile, da se zagotovi obstoj otroških počitniških baz in ukrene vse potrebno za širjenje prepotrebne otroškega počitniškega letovanja ob morju.

Stalno usposabljanje vzgojnega kadra za delo v otroških kolonijah v Savudriji in Gorjah, ki poteka prek Kluba vzgojiteljev pri Zvezi prijateljev mladine Ljubljana-Ceter, je zelo uspešna oblika dodatnega usposabljanja tega kadra in je treba dati organizatorjem tega usposabljanja vse priznanje.

S skupnimi prizadevanji socialnih, zdravstvenih, vzgojno-izobraževalnih in drugih služb je uspelo v letu 1972 poslati na letovanje precej več socialno in zdravstveno ogroženih otrok z območja občine. To naj bi bila tudi glavna naloga v letu 1973, saj je zajeta tudi v akcijskem programu za odpravljanje socialnega razlikovanja.

Zavod za počitniška letovanja naj se zaradi boljše izkoriščenosti doma poveže z drugimi slovenskimi občinami, predvsem z občino Šmarje pri Jelšah kakor tudi z občinami v drugih republikah.

Predsedstvo občinske skupščine naj se dogovori s predsednikom skupščine občine Umag glede nadaljnega obstoja počitniške baze v Savudriji.

Center za socialno delo pa naj posreduje podatke o številu socialno ogroženih otrok z območja občine.

## Neredne odbornike zamenjati

Ze novembra je občinska skupščina razpravljala o analizi, ki obravnava delo odbornikov in članov skupščinskih organov. Analiza ugotavlja, da je bilo zaradi neaktivnosti že zamenjanih 25 članov svetov, komisij in upravnih odborov skladov, da pa je vzrok za nedelavnost zamenjanih članov predvsem preobremenjenost na njihovih delovnih mestih. Analiza je nadalje ugotovila absolutno premajhno poprečno udeležbo odbornikov in članov skupščinskih organov na sejah in da so v večini primerov prav neredni odborniki tudi najmanj aktivni v skupščinskih razpravah.

Na podlagi temeljite analize dejavnosti odbornikov tega sklica je skupščina potem sprejela posebne sklepe. Z njimi najprej zahteva, da je treba doseči najmanj 75 odstotno poprečno udeležbo na sejah skupščine in njenih organov. Nadalje — vse člane skupščinskih organov, ki niso dosegli 60 odstotne udeležbe na sejah, naj se takoj zamenja z novimi. Komisija za volitve in imenovanja mora o aktivnosti odbornikov in članov skupščinskih organov poročati pristojnim občinskim organom SZDL, mestnim sindikalnim organizacijam, opozori naj delovne organizacije, iz katerih izhajajo odborniki, da omogočijo tem delavcem redno udeležbo na sejah, prav tako naj o dejavnosti odbornikov razpravljajo organizacije ZK.

## Informacija o izvolitvi poslanca gospodarskega zbora skupščine SRS v volilni enoti št. 17 Ljubljana-Center

Poslanec gospodarskega zbora skupščine SR Slovenije ing. Jože Zagar se je odpovedal mandatu. Zato so bile v volilni enoti št. 17 Ljubljana-Center razpisane nadomestne volitve. Na nadomestnih volitvah z dne 24. 1. 1973 je bil za poslanca gospodarskega zbora skupščine SR Slovenije izvoljen Anton Kolenc, strojni ključavničar iz Ljubljane, Tugomerjeva 49.